

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
七宗（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦

鑑定評価額	1,970,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加茂郡七宗町上麻生字中渡合2181番1				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 120m、南 70m、北 75m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、3.5m町道	交通施設	上麻生駅南 600m	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	旧来住宅主体の地域構成に変化はなく、外形的には静態推移が続くが、住民の高齢化、空家増加が経時的に進むとみられる。地価は市場性が希薄な環境で下落基調をたどるとみられる。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、七宗町を中心に加茂郡の北部及び関市・下呂市の隣接地区と判定する。圏域一般の典型的需要は20代から30代の子育て世帯である。集落地域に転入動機は乏しく、世帯分離など地縁前提の需要が大勢を占める。七宗町内の不動産市場は取引閑散が常態化しており、実勢価格の把握も難しい。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	唯一の適用手法となった取引事例比較法は、地域形成の同調性が強い麻生地区の更地を含む4事例によって試算した。市場機能の低下が著しい不動産の取引環境から要因比較の査定幅が目立つ比準過程を経ているが、試算結果には地域実態相応の社会的妥当性が備わっていると判断する。したがって、鑑定評価額は、指定基準地との秤量的検討を踏まえたうえ、比準価格をもって上記のとおりに決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 20,300 円/㎡	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 170.2 ]	[ 100 ] / 100	11,700								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 町人口は前年比3.5%のマイナスで減少が加速している。年齢構成は65歳以上が47%強に高まる一方、15歳未満は10%割れ。										
	前年標準価格 12,000 円/㎡	[地域要因] 田舎暮らし、アウトドアブームの動意は単発的に認められるが、既存コミュニティーの退勢には敵せず。							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡									
②変動率	年間	-2.5%	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
七宗（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦

鑑定評価額	1,820,000 円	1㎡当たりの価格	6,030 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加茂郡七宗町神淵字下市場4626番1外				②地積 (㎡)	301	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 95 m、南 75 m、北 145 m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 310 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6 m 町道	交通施設	上麻生駅北西 8.5 km	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	リモートサービスに期待はかかるが、旧来コミュニティは委縮が進むとみられる。地価は所有動機の阻害を伴って水準を切り下げていくと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,030 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、七宗町に加茂郡北部及び関市・下呂市の隣接地区を加えた圏域と判定する。高齢化を伴って人口減少が続く山間集落では、本拠を別にして定期的居住で維持している旧家も出始めている。不動産市場は需給の価格調整機能に阻害が認められ、客観性のある市場価格の把握は困難な状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	不動産取引が極少な地域の実情から、説得力に合理的根拠を期待できる唯一の手法として取引事例比較法を適用した。神淵地区で1年以内に生じた2事例を含む4事例によって試算し、市場実態に見合った客観的妥当性が認められる価格を得たと判断する。以上により、鑑定評価額は比準価格をもって上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準地番号	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 6,150 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 町人口は直近1年で3.5%減。県内市町村で最上位レベルの高齢化率は50%に迫り、15歳未満の構成割合は10%割れ。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -			[地域要因] 今年度の地元児童数は学年間の構成差異を主因に増えているが、子育て環境を重視した転入も認められる。								
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	-2.0%	半年間	%										