

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出  
七宗（県）-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス		
七宗（県）-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	荒山 徳統	

鑑定評価額	1,860,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,100 円/m <sup>2</sup>
-------	-------------	------------------------	-------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和7年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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 (m <sup>2</sup> )	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)							
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅等の中に農地等が見られる住宅地域	北3.5m町道	水道	上麻生 600m									
(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 180m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記	特にない	街路	北3.5m町道	交通	上麻生駅南 600m	法令	都計外 規制							
	⑤地域要因の将来予測	JR上麻生駅至近の既成宅地地域であり概ね現状維持にて推移するものと予測。加茂郡内を中心とした同一需給圏内において価格牽連性を有する住宅地域間での選好性の優劣は劣ると言わざるを得ず地価は下落傾向にある。														
(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									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,100 円/m <sup>2</sup>					0.0									
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>														
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>														
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>														
(6) 市場の特性	同一需給圏は価格的な牽連性を有する加茂郡内住宅地域に加え隣接する関市・下呂市内住宅地域も含む。人口減少と高齢化、居住の利便性等から見て同一需給圏内の価格的牽連性を有する住宅地域間での選好性の優劣は劣ると言わざるを得ず今後も樂観的な将来予測はできない状況にあるため需給弱含みが継続し価格水準は下落傾向推移と予測する。取引件数が少数であるため需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが土地坪当たり3万円から4万円程度と推定する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を重視した取引は皆無で賃貸借需要は殆ど認められない。よって収益還元法は評価手法としての有効性が見出せないため非適用とした。本件では同一需給圏内の類似地域内において信頼性を有する取引事例を収集できることから市場性を反映した比準価格を採用し、分科会における議論及び広域的な検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。															
(8) 標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	100	[ 100 ]	[ 100 ]											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 川辺（県）-1	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/m <sup>2</sup> )	(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 19,800 円/m <sup>2</sup>	[ 99.5 ]	100	[ 100 ]	[ 175.3 ]	11,100										
(10) 対年らの検討 対象標準価格の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11,300 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ]		依然として人口減少、高齢化に歯止めが掛からない。さらに転出超過の影響を受けて土地取引件数、建築着工戸数も減少傾向にある。											
	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 公示価格 円/m <sup>2</sup>		[ 地域要因 ]		地域要因に目立った変動は認められない。											
			[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動はない。											
	② 変動率 年間 -1.8 %		半年前 %													

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出  
七宗（県）-2宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス						
七宗（県）-2		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統						
鑑定評価額		1,720,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		5,700 円/m <sup>2</sup>					
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月10日		(6) 路線価	〔令和7年1月〕		
(2) 実地調査日		令和7年6月25日		(5) 価格の種類		正常価格			路線価又は倍率		
(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		加茂郡七宗町神渕字下市場4626番1外				②地積(m <sup>2</sup> )	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				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほか店舗等も介在する住宅地域	東6m町道	水道下水	上麻生8.5km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西95m、南75m、北145m	②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約15.0m、奥行 約20.0m、規模310m <sup>2</sup> 程度、形状	ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記:特にない 事項	街路	基準方位北6m町道	交通:上麻生駅北西8.5km	法令:都計外規制					
	⑤地域要因の将来予測	山間に位置する既成集落地域であり衰退しつつ推移していくものと予測せざるを得ない。人口減少、高齢化に加え自然的条件に起因した需要者の選好性の低下は続いている地価は下落傾向にある。									
(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 5,700 円/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は地域的・価格的な牽連性を有する加茂郡内住宅地域に加え隣接する関市・下呂市内住宅地域も含む。人口減少と高齢化、元素有する自然的条件に起因して選好性の低下が続いている山間集落は衰退傾向にて推移しており今後も楽観的な将来予測はできない状況にあるため需給弱含みが継続し地価水準は下落傾向推移と予測する。取引件数が少數であるため需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが土地坪当たり1万5000円から2万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を重視した取引は皆無で賃貸借需要は殆ど認められない。よって収益還元法は評価手法としての有効性が見出せないため非適用とした。本件では同一需給圏内の類似地域内において信頼性を有する取引事例を収集できることから市場性を反映した比準価格を採用し、分科会における議論及び広域的な検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路	街路	地域要因	街路
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	100	[ 100 ]	[ 100 ]			交通	環境	画地	行政
(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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	100	[ 100 ]	[ 100 ]			交通	環境	画地	行政
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,800 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		人口は減少傾向にあり、高齢化率は県内平均を上回る。取引件数、建築着工数の増減、取引価格の推移に目立った動きは認められない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		[地域要因]		地域要因に目立った変動は認められない。						
	公示価格		-								
	② 変動率		年間 -1.7%	半年間 %							