

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社		
白川（県） - 1	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士	吉村 寿也	印

鑑定評価額	3,630,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	加茂郡白川町河岐字桜地 1 8 4 3 番 4				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	「都計外」							
	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	「その他」									
	1:2	住宅 W 2	一般住宅のほかに店舗、事務所、学校等が見られる住宅地域	南東 6.7m 町道	水道	白川口 1.2km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 140 m、南 0 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、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	基準方位 北 6.7m 町道	交通施設	白川口駅 北東 1.2km	法令規制	「都計外」							
⑤地域要因の将来予測	白川町は人口減少、高齢化が進行しており、近隣地域も緩やかに衰退していく、と予測する。土地需要が乏しく、不動産の取引市場は低迷している。地価水準は下落傾向が継続する、と予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,600 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	同一需給圏は白川町、及び周辺市町村のうち、国道 4 1 号線沿いに点在する住宅地域である。需要者の中心は地縁関係を持つ一次取得者層であり、縁故取引等、特殊な事情による取引も少なくない。圏内の各地域は都市部への人口流出により、過疎化、高齢化が進行しており衰退傾向にある。また、地域の衰退に伴い、不動産取引市場も低迷を続けており、取引は散発的にしか行われない状況にある。このため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は取引が少なく縁故取引等による特殊な価格形成も見られるが、自用目的の取引が中心であり、市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標に価格決定を行う傾向にある、と考えられる。よって、比準価格の説得力は高い。一方、過疎化が進む圏内の賃貸需要は大幅に減少している。また、対象基準地は共同住宅用地としては規模が小さい。従って、収益価格は試算せず、指定基準地等との検討を踏まえ比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とされた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.7					
	標準地番号 岐阜川辺 - 1	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [134.5]	[102.0] 100	20,600		交通 0.0	環境 +16.0	行政 0.0	その他 0.0					
(9) 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 0.0	地域要因	街路 -1.1					
	川辺（県） - 1	[99.1] 100	100 [101.0]	100 [105.3]	[102.0] 100	20,500		交通 0.0	環境 -1.0	行政 0.0	その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況				[一般的要因] 町の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均を大きく上回っている。高齢化率は 40% を超えている。不動産市場は低迷を続けている。 [地域要因] 既成の住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	前年標準価格											21,300 円/㎡				
	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/㎡														
②変動率	年間	-3.3%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社	
白川（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也	印
鑑定評価額	1,280,000 円		1㎡当たりの価格	5,510 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	加茂郡白川町黒川字樋田2 1 3 番1 外				②地積 (㎡)	232	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 240 m、西 440 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	周辺には農地が広がっている。	街路	標準方位 北 4.5 m町道	交通施設	白川口 東 16km	法令規制	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 角地 +1.0 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,510 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	同一需給圏は白川町及び周辺市町村の山間に点在する集落地域。需要者の中心は地縁関係を持つ一次取得者層であり、縁故取引等、特殊な事情による取引も少なくない。圏内は利便性が劣る地域が多い。また、主に雇用の関係から若年層を中心に都市部へ人口が流出しており、過疎化、高齢化による衰退傾向が続いている。これらの要因から需要は極めて乏しく、不動産取引は散発的にしか行われない状況にある。このため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内は取引が少ないが、自目的の取引が中心となっている、と考えられる。縁故取引等による特殊な価格形成も見られるが、市場参加者は価格決定に際し、類似物件の取引価格水準を指標とする傾向にある。よって、取引事例を基礎とした比準価格の説得力は高い。一方、山間集落である近隣地域周辺の賃貸需要は極めて乏しく、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。従って、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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対象基準地の規準価格 (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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況	【一般的要因】 町の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均を大きく上回っている。高齢化率は40%を超えている。不動産市場は低迷を続けている。							
	前年標準価格 5,710 円/㎡			【地域要因】 新規の宅地開発や住宅新築等は殆ど行われておらず、環境の変化に乏しい。地域要因に大きな変化は見られない。							
	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 □代表標準地 □標準地			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							
標準地番号	-										
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間	-3.5 %	半年間	%							