

鑑定評価書 (平成 28 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
大野白川 (県) - 1	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	1,790,000 円	1㎡当たりの価格	5,830 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 12 日	(6)路線価	[平成 28 年 1 月]	円 / ㎡	
(2)実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	大野郡白川村大字鳩谷字北長 5 1 4 番 1				地積 (㎡)	307 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他)			
	1.2:1	住宅 W 2	一般住宅のほか民宿等が見られる地域	北西 7.5m 村道	水道 下水	長良川鉄道北濃 56km					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 250 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 7.5 m 村道	交通施設	長良川鉄道北濃駅 北 56km	法令規制	「都計外」		
(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	5,830 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	対象基準地と代替、競争関係を有する同一需給圏の範囲は当村から飛騨市、高山市にかけての集落地域全域と判断される。需要者の大半が地元在住者であり、村外からの流入は少ない。北陸新幹線の開通、観光政策としての昇龍道と合わせ、更なる観光客の増加を見込んでいる。近隣地域は合掌集落のある萩町とは異なり、観光客が訪れることは少ないものの、萩町の影響を受け、地価は今後も安定的に推移するものと思料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの山村農家集落地域のため、賃貸市場は成立しておらず、収益価格を求めることはできなかった。よって、類似地域における自用目的の取引を中心に比準価格を求め、全体的な観点より価格水準を判定し、更には、前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	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	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100			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
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100			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
(10) 対象基準地の前年の検討	-1対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 北陸新幹線開業後、高山や金沢を経由して当村を訪れる外国人観光客が増加している。							
	-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			[地域要因] 生徒児童数が減少しており、観光スポットである萩町以外の地域では、集落の縮小が進行している。							
	[個別的要因] 特にない。										
変動率	年間	-0.5 %	半年間	%							