

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
白川（県） - 1	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾 印

鑑定評価額	3,380,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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」 (その他)								
	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											
	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、近隣地域も衰退傾向が続くと予測する。町内の土地需要は乏しく、不動産市場も低迷している。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	19,200 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、白川町及び国道 4 1 号線沿いに点在する市町村内の住宅地域である。需要者の中心は圏内に在住し、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人口が流出し、過疎化、高齢化が進行している。地域の衰退が進むなか、不動産取引市場は低迷を続けており、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	近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、自用目的の取引が中心である。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ため、比準価格の説得力は高い。共同住宅も少ないなか、過疎化が進む圏内の賃貸需要は小さく市場が未成熟である。また、対象基準地は共同住宅用地としては規模が小さい。したがって、収益価格は試算せず、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し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	岐阜川辺 - 1	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [142.9]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,300	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.7 交通 +15.1 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	27,300 円/㎡															
(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	[99.1] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [109.7]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	19,300	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +7.1 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	21,200 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1対象基準地の検討			■継続 □新規		前年標準価格 19,900 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 町の人口は減少傾向が続いている。高齢化率は 40% を超えており、県下で最も高齢化が進んでいる市町村の一つとなっている。							
	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			□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		[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動は見られない。							
	②変動率			年間 -3.5% 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 白川（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).