

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	3,130,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2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1843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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 180m、西 140m、南 140m、北 140m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、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	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							
(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	17,800 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、白川町及び周辺町村の住宅地域である。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、高齢化が進行する。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う状況にある。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	[99.1] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [152.3]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	17,800	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 +20.8 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	27,100 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	[98.6] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [116.1]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	17,800	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 +12.3 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	20,800 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,500 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。県下で最も高齢化が進んでいる市町村の一つ。 [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。 [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	<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	-3.8%	半年間	%											

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） - 2	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	1,090,000 円	1㎡当たりの価格	4,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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213番1外				②地積 (㎡)	232	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)	
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅、店舗、工場等が混在する地域	南4.5m町道、東側道	水道	白川口 16km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 240m、西 400m、南 40m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、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	基準方位 北 4.5m町道	交通施設	白川口駅 東 16km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	過疎化、高齢化が進行する山間の集落地域であり、衰退傾向が継続すると予測する。地域の衰退に伴い、土地需要は低迷しており、不動産取引は殆ど見られない。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	+1.0	角地	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,700 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	同一需給圏は白川町及び周辺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。圏内では、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、過疎化、高齢化が進行している。また、圏内は立地的に不便な地域が多い。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、自用目的の取引が中心である。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。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、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。したがって、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	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	公示価格 円/㎡	[] / 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
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 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
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 町の人口は減少傾向が続いている。県下で最も高齢化が進んでいる市町村の一つ。					
	前年標準価格 4,900 円/㎡			[地域要因] 環境の変化に乏しい山間の集落地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。					
	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 -4.1%	半年間 %						