

鑑定評価書（令和3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）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 隆吾 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,300 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes values like 令和3年7月1日, 令和3年7月10日, 正常価格, 1.2倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (加茂郡白川町河岐字桜地1843番4), area (176㎡), and various factors like market characteristics and price adjustments. Includes a table for price comparison (8) and a table for price change factors (10).

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	1,060,000 円	1㎡当たりの価格	4,580 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1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	白川口 16km	(その他)			
(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	特にない	街路	標準方位 北 4.5m町道	交通施設	白川口駅東 16km	法令規制	都計外		
(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	基準価格	4,580 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、圏内は利便性が劣る地域が多い。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行われにくい状況にある。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く、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い。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) 公示価格を標準とした	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		前年標準価格 4,700 円/㎡		③ 価格形成要因の	[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。					
	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 公示価格 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。					
	②変動率		年間 -2.6%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					