

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
白川（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 白川（県）, - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤正雄, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 1.2 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

Main table with multiple rows and columns containing detailed appraisal information: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
白川（県） - 2 宅地-1

基準地番号	白川（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤正雄	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	1,420,000 円	1㎡当たりの価格	6,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5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					

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					
	1.5:1	住宅 W 2	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	(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 10.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 4.5 m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	白川町の南東部の黒川集落中心部内に所在する。地縁の選好性による需要が見られるも、相対的に需要は限定的である。地価水準は地方経済の景気動向を主因とする土地需要の低下から依然下落傾向にあるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	6,100 円/㎡				角地	+1.0				
	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、JR高山本線「白川口」、「下油井」駅を主要乗車駅とする圏域で、町内の集落内住宅地を中心とする圏域。需要の中心は白川町居住者が大半を占める。地縁性の強い地域であって町内における土地取引は散発的であり、また、種々の事情を含む取引が多く取引価格も様々であり需要の中心価格帯が形成されにくい傾向にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、一般住宅、農家住宅、店舗、工場等が混在する既存集落地であり、原価法は適用できなかった。また、自用目的の取引が中心であり、共同住宅等賃貸用不動産も見られず、賃貸市場は未形成であり、収益還元法適用に妥当性が認められず採用しなかった。よって上記市場の特性及び鑑定評価手順の各段階等について客観的な再吟味を加え、更に前年価格との推移動向をも関連付け、比準価格を標準として鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地	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	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		③ 変動状況		[一般的要因] 製茶、木材等一次産業を産業基盤とするが茶の販売額、木材市場取扱量共に減少傾向にありまた人口減少、高齢化率の増加が課題である。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,300 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/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[地域要因] 既存集落地内に形成される熟成、安定した住宅地であり価格形成に影響を与える地域要因の変動は特にない。 [個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。							
② 変動率		年間	-3.2 %	半年間	%							