

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大野白川（県） - 1 宅地-1

基準地番号	大野白川（県） - 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示	印
-------	-------------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	1,830,000 円	1㎡当たりの価格	5,960 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 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25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					

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	大野郡白川村大字鳩谷字北長514番1					②地積 (㎡)	307	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			
	1.2:1	住宅 W2	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 150m、南 250m、北 200m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③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									
	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 7.5m村道	交通施設	長良川鉄道北濃駅 北 56km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	人口減少や雇用の面でやや問題を抱えつつ、観光客の入込客数は回復基調がみられることから、やや弱含みながら今後同一傾向で推移するものと予測される。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,960 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	対象不動産と代替、競争関係を有する同一需給圏の範囲は白川村から飛騨市、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。観光客入込客数は1昨年前と比べるとやや持ち直したが、宿泊客数は昨年に続き減少した。それでも2千人程の人口規模で年間140万人もの観光客が訪れる集落という観点からすれば、現在の地価水準は妥当であり、今後も引き続き安定的に推移するものと判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内に賃貸物件は皆無であり、専ら土地価格は資産性を反映して形成される。よって、本件では市場性、資産性等を適切に反映している比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 個人消費や設備投資等は緩やかに回復しつつあるが、全体的に見て、今後人口増加が見込まれる市町村は少ない。							
	前年標準価格 6,040 円/㎡			[地域要因] 特に変化はみられない。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 特に変化はみられない。							
	②変動率	年間 -1.3%	半年間 %								