

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
白川（県） - 1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 吉村寿也 印

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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1873番1				②地積 (㎡)	698	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」 (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 40 m、北 30 m			②標準の使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 680 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	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 6 m町道	交通施設	白川口 北東 1.1km	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	+3.0 三方路 +2.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	23,100 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、及び周辺市町村のうち、国道41号線沿いに点在する低層住宅地域である。需要者の中心は地縁関係を持つ一次取得者層であり、外部からの転入者は殆どいない。圏内の各地域では都市部への人口流出により、過疎化、高齢化が進行している。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。また、縁故取引等、特殊な事情による取引も少なくない。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	近隣地域周辺は取引が少ないが、自用目的の取引が中心である。縁故取引等の特殊な価格形成も見られるが、市場参加者は価格決定の際、類似物件の取引水準を指標とする傾向にある。よって、比準価格の説得力は高い。一方、圏内は衰退傾向にあり、賃貸需要が大幅に減少している。このような地域で共同住宅を想定することは非現実的であるため収益価格は試算しない。従って、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格をもって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	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [125.1]	⑤個別的要因の比較	[105.1] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,100	⑦内訳	標準化補正	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 0.0 交通 +15.8 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	27,900 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 / [98.6]	⑤個別的要因の比較	[105.1] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	23,000	⑦内訳	標準化補正	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 -0.4 交通 +6.5 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	22,000 円/㎡																
(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		24,200 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 白川町の人口は減少し、高齢化が進行している。平成26年4月時点の高齢化率は40%を超えている。不動産市場は低迷している。								
	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] 白川町中心市街地内のスーパーが閉店し、跡地にドラッグストアが開店した。その他は地域要因に特に変化は見られない。								
	②変動率		年間 -4.5% 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 26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, 板津不動産鑑定株式会社. Row 2: 白川（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉村寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,910 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) 倍率種別, (8) 路線価又は倍率, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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.