

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
大野白川（県） -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印
鑑定評価額	1,810,000 円	1㎡当たりの価格	5,900 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 路線価又は倍率	[平成 26年 1月]	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	1.1 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5 1 4 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 (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 250 m、北 200 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 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	特になし	街路
	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、観光客の入込者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	5,900 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当村から飛騨市、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。当村においても過疎化、高齢化は進行しているが、2千人程の人口規模の当村にとって、年間140万人もの観光客がもたらす経済効果は非常に大きく、萩町周辺では㎡1万円を超える取引も少なくない。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) 公示価格を標準とした	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	
	標準地番号	-	[] 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	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] JRでは、北陸新幹線開業を見込んで、金沢-高山間や、白山スーパー林道を利用した新たなバス路線を計画している。					
	前年標準価格	5,960 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		[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 -1.0 %	半年間	%						