

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	1,800,000 円	1㎡当たりの価格	5,860 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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」 (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」		
(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	5,860 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。今年の世界遺産指定後20周年に当たり、北陸新幹線の開通と合わせ、更なる観光客の増加が見込まれている。近隣地域に観光客が訪れることは少ないものの、公共施設やICが近く居住環境に恵まれていることから、地価は今後も安定的に推移するものと思料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は山間部の集落に存するが、周辺に賃貸物件は皆無であり、取引は専ら自用目的である。比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。本件では、市場における取引実態を適切に反映している比準価格を採用することとし、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 北陸新幹線開業後、富山や金沢を経由して当村を訪れる外国人観光客が増加している。							
	前年標準価格 5,900 円/㎡			[地域要因] 最近5年間で生徒児童数が2.5%近く減少しており、観光スポットである萩町以外の地域では、集落の縮小が進行している。							
	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			[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	-0.7%	半年間	%						