

## 鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

平成 27年 7月 21日 提出  
東白川（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店
東白川（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名 不動産鑑定士 田中 雅之	印
鑑定評価額	490,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		3,950 円/m <sup>2</sup>

## 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 16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 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		1.1 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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 加茂郡東白川村越原字陰地 1011番7						②地積 (m <sup>2</sup> )	124	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										
	2:1	住宅 W1		一般住宅も見られる 農家住宅地域		南5m村道	水道	自川口 22km										
(2) 近隣地 域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 50 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 10.0 m、		規模 150 m <sup>2</sup> 程度、		形状	ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記	特にない。		街 路	基準方位 北、5 m村道	交通 施設	白川口駅 北東 22km	法令 規制									
	⑤地域要因の 将来予測	近隣地域は山間地の農家集落地域の一つ。村全般に過疎化や高齢化が鮮明となっており、当該地域もかかる状況での推移が続く。この為、取引は少なく、地価は不透感が強いが、下落傾向が続いていると予測される。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的原因	方位										
(5) 鑑定評価方式等 の適用	取引事例比較法	比準価格 3,950 円/m <sup>2</sup>		(6) 市場の特性					+1.0									
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>																
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																
(6) 市場の特性	同一需給圏は村内全般の他隣接市町村の山間部に位置する農家集落地域全般を含む。需要者は当該地域に地縁性を有する個人が中心であるが、消滅可能性都市の一つにあげられるる若年層を中心に、都心部への人口流出が続いている、買い手需要は極めて少ない。取引も少なく、需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが、概ね土地で総額100万円程度と考えられる。																	
(7) 評価額の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は限界集落化が懸念される山間過疎地域に位置する農家集落地域で、賃貸物件は殆ど見られない。この為、収益価格は求められなかった。他方、比準価格は所在地の実情に鑑み、需給圏を広範囲に求め、近隣地域、類似地域において多数の取引事例を基に試算したもので、信頼性は高い。従って、比準価格を中心に、前年価格からの推移などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示 価格 とした 規 準 価 格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内 訳	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/m <sup>2</sup>	[ 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内 訳	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/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	100 [ ] [ ]	100 [ ] [ ]	[ 100 ]													
(10) 対象 基準 地 の 前 らの 検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,980 円/m <sup>2</sup>	(3) 価 変 動 状 況 形成 要 因 の	[一般的要因]	村全般に、若年層を中心に都市部への転出が続く。高齢化、過疎化が深刻化しつつある。														
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]	地域要因に変動はない。														
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[個別的原因]	個別的原因に変動はない。														
	(2)変動率 年間 -0.8 % 半年間 %																	