

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
大野白川（県） - 1	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二 印
鑑定評価額	1,780,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 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	「都計外」 (その他)
	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			
	1.2:1	住宅 W 2	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			
(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	低層住宅地			
	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 7.5 m 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不安があるものの、北陸新幹線による観光客の入込客数の増加が見込まれることから、全体的には比較的安定的に推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,800 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	対象不動産の同一需給圏は、白川村全域の住宅地域である。白川村は地縁的選好性が強い、需要者の中心は、村内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、白川村中心部の山間集落の住宅地であり、当該地域における最近の土地								
(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、農家集落を中心とした住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は皆無であり、妥当な賃貸市場が認め								

(8) 公示価格を標準とした	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	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		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
(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	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		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
(10) 前年標準価格等の対前年標準価格の検討	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] 景気は回復基調にあるが、白川村住宅地においては地価はやや下落傾向にある。						
	前年標準価格 5,830 円/㎡			[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、その他は特段の変動要因は認められない。						
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] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 -0.5 %	半年間 %							