

鑑定評価書（平成26年地価調査）

平成26年7月18日提出
白川（県）-1宅地-1

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		1m ² 当たりの価格	23,100円/m ²							
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/m ²					
(2)実地調査日		平成26年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		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(m ²)	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」					
	1:1	住宅W2	一般住宅に事務所、学校、工場等が混在する地域	南東6m町道、三方路	水道	白川口1.1km	(その他)					
(2)近隣地域	①範囲	東150m、西100m、南40m、北30m	②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約27.0m、規模	680m ² 程度、形状ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記すべき事項はない	街 路	基準方位 6m町道	北	交通 施設	白川口駅 北東1.1km	法令 規制				
	⑤地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域であり、地域要因に特に変化はない。当面は現状の住環境を維持していく、と予測する。白川町は人口減少、高齢化が進行しており、土地需要は乏しい。地価水準は下落傾向が継続する、と予測する。										
(3)最有效地の判定		戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的原因	方位 三方路	+3.0 +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/m ²								
		収益還元法	収益価格	/円/m ²								
		原価法	積算価格	/円/m ²								
		開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(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、圏内は衰退傾向があり、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)公示価格としめた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 岐阜川辺-1	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 ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
	公示価格 27,900円/m ²	[99.5] 100 [101.0]	[100] [125.1] [105.1]	[100] [100] [100]	[100] [100] [100]	23,100		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
(9)指定からの基準地検討	①指定基準地番号 川辺（県）-1	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 ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-0.4 +6.5 -7.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 22,000円/m ²	[99.1] 100 [101.0]	[100] [125.1] [98.6]	[100] [100] [100]	[100] [100] [100]	23,000		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
(10)対年の標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 24,200円/m ²	(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%を超えており、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 公示価格 円/m ²		[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%		半年内 %	[個別的原因] 個別的原因に変動はない。								

鑑定評価書（平成26年地価調査）

平成26年7月18日提出
白川（県）－2宅地-1

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）-2		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		1,370,000円			1m ² 当たりの価格			5,910円/m ²			
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/m ²	
(2)実地調査日		平成26年7月1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									
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		加茂郡白川町黒川字樋田213番1外					②地積(m ²)	232()	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」				
	1.5:1	住宅W2	一般住宅、農家住宅、店舗、工場等が混在する地域	南4.5m町道、東側道	水道	白川口16km	(その他)				
(2)近隣地域	①範囲	東240m、西440m、南40m、北30m		②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約15.0m、規模		300m ² 程度、形状ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記	周辺には農地が広がっている	街路	基準方位 北4.5m町道	交通	白川口駅 東16km	法令	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	山間の集落地域であり、環境の変化に乏しい。地域の過疎化に伴い、衰退が続く、と予測する。土地需要が乏しく、不動産取引は殆どない。地価水準は下落傾向が継続する、と予測する。									
(3)最有效地の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位角地		+1.0	
(5)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格		5,910円/m ²					+1.0	
		収益還元法	収益価格		/円/m ²						
		原価法	積算価格		/円/m ²						
		開発法	開発法による価格		/円/m ²						
(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山間に点在する集落地域である。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。圏内は利便性が劣るため若年層を中心に都市部へ人口が流出しており、過疎化による衰退傾向が続いている。土地の需要は乏しく、不動産の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		同一需給圏内は取引が少ないので、自用目的の取引が中心となっている。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、圏内にある類似物件の取引価格水準を指標とする傾向にある。よって、取引事例を基礎とした比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺は賃貸需要の乏しい集落地域であり、賃貸市場は形成されていない。このため収益価格を試算できなかった。従って、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)公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m ²		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(9)指定からの基準地検討	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 ²)	(7)内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(10)対象標準地の検討	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%を超えており、不動産市場は低迷している。				
	前年標準価格 6,100円/m ²				[地域要因]	環境の変化に乏しい山間の集落地域であり、周辺で宅地開発、住宅の新築などは殆ど見られない。地域要因に大きな変化はない。					
	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				[個別的原因]	個別的原因に変動はない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²										
②変動率	年間 -3.1%	半年間 %									