

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
東白川（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	494,000 円	1㎡当たりの価格	3,980 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	[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		路線価又は倍率	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 1 0 1 1 番 7				②地積 (㎡)	124	⑨法令上の規制等	「都計外」		
	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	「(その他)」				
(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程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	村内の主要幹線道路である国道 2 5 6 号線の背後に位置する。	街路	基準方位 北 5 m村道	交通施設	白川口 北東 22km	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 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	3,980 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	同一需給圏は東白川村、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。圏内は過疎化、高齢化による衰退傾向が続いており、土地需要を喚起させる要因は殆どない。このため、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、数少ない取引には縁故取引等、特殊な事情が介在することも多い。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が、自用的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、市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標として価格を決定する傾向にある。よって、比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域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。また、対象基準地は共同住宅用地としては画地規模が小さい。従って、収益価格は試算せず、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
	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 価格形成要因の	[一般的要因] 東白川村の人口は減少し、高齢化が進行している。特に平成 2 5 年から 2 6 年にかけては高齢化の進行が加速している。							
	前年標準価格 4,040 円/㎡			[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 -1.5 % 半年間 %									