

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 白川（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 板津不動産鑑定株式会社, 不動産鑑定士 吉村 寿也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 平成 27年 7月 1日, 平成 27年 6月 30日, 更地としての鑑定評価, 平成 27年 7月 16日, 正常価格, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也 印

鑑定評価額	1,320,000 円	1㎡当たりの価格	5,710 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 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 30 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	加茂郡白川町黒川字樋田 2 1 3 番 1 外				②地積 (㎡)	232	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 240 m、西 440 m、南 40 m、北 30 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	周辺には農地が広がっている	街路	基準方位 北 4.5 m 町道	交通施設	白川口 東 16km	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 角地 +1.0 +1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,710 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	同一需給圏は白川町、及び周辺市町村のうち山間に点在する集落地域。需要者の中心は地縁関係を持つ一次取得者層である。圏内は利便性が劣る地域が多い。また、雇用の関係から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。不動産市場は低迷しており、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	同一需給圏内は取引が少ないが、自用目的の取引が中心となっている、と考えられる。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、山間集落である近隣地域周辺の賃貸需要は極めて乏しく、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しなかった。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	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(9) 指定基準地	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
	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	前年標準価格 5,910 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 町の人口は減少傾向にあり、減少率は徐々に拡大している。高齢化率は 40% を超え、なお、上昇している。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/㎡			[地域要因] 環境の変化に乏しい山間の集落地域であり、新規の宅地開発や住宅新築等は殆ど見られない。地域要因に大きな変化はない。				
	② 変動率	年間 -3.4 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				