

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 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	東濃不動産鑑定事務所
白川（県） - 1	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	2,850,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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	加茂郡白川町河岐字桜地 1 8 4 3 番 4				②地積 (㎡)	176	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	住宅 W 2	一般住宅のほかに店舗、事務所、学校等が見られる住宅地域	南東 6.7m 町道	水道	白川口 1.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 140 m、南 140 m、北 140 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.7 m 町道	交通施設	白川口駅北東 1.2km	法令規制	「都計外」			
	⑤地域要因の将来予測	人口及び世帯数の減少、高齢化が進行して、近隣地域は衰退傾向にある。新たな土地需要は乏しく、不動産市場も低迷している。地価水準は下落傾向が継続すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 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を中心に、東白川村及び中津川市北部の農家集落地域である。需要者の中心は、地縁関係を持つ一次取得者層であり、縁故取引等、特殊な事情による取引も否定できない。圏内では、就業の面から、若年層を中心に都市部へ人口が流出し、過疎化、高齢化が進行。また、圏内は利便性が劣る地域が多い。これらの要因から需要は極めて乏しく、不動産取引は散発的、偶発的な状況にある。このため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする地域であり、過疎化が進む圏内の賃貸需要は小さく、市場が未成熟である。また、基準地は共同住宅用地としては規模が小さい。自用目的の取引が中心であるため、収益還元法の適用を断念した。市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標に価格決定を行う傾向にあると考えられるため、比準価格の説得力は高い。したがって、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.7 交通 +48.8 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜川辺 - 1		[ 99.8 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 167.0 ]	[ 102.0 ] 100	16,200					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +41.9 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	川辺（県） - 1	[ 99.0 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 124.4 ]	[ 102.0 ] 100	16,200						
(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		③ 変動状況		[一般的な要因] 県下で最も高齢化が進んでいる市町村である。人口減少のみならず、世帯数も減少傾向が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 16,700 円/㎡ 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 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 町中心部の既存住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間 -3.0 %	半年間	%								

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 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	東濃不動産鑑定事務所
白川（県） - 2	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	1,010,000 円	1㎡当たりの価格	4,340 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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」  (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					
	1.5:1	住宅 W 2	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 240 m、西 400 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	特にない	街路	基準方位 北 4.5m町道	交通施設	白川口駅東 16km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	過疎化が進行する山間の集落地域で、衰退傾向が継続している。新たな土地需要は近年低迷しており、不動産取引は少ない。地価水準は下落傾向が継続すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,340 円/㎡				角地	+1.0			
	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を中心に、東白川村及び中津川市北部の農家集落地域である。需要者の中心は、地縁関係を持つ一次取得者層であり、縁故取引等、特殊な事情による取引も否定できない。圏内では、就業の面から、若年層を中心に都市部へ人口が流出し、過疎化、高齢化が進行。また、圏内は利便性が劣る地域が多い。これらの要因から需要は極めて乏しく、不動産取引は散発的、偶発的な状況にある。このため、需要の中心となる価格帯の確定は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内での取引は少なく、自用目的の取引が中心であり、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、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。不動産取引については、縁故取引等による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に価格決定を行う傾向にある。よって、取引事例を基礎とした比準価格の説得力は高い。したがって、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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		③変動状況	[一般的要因] 県下で最も高齢化が進んでいる市町村である。人口減少のみならず、世帯数も減少傾向が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 4,450 円/㎡			[地域要因] 郊外の山間の集落地域であり、地域要因に影響を与える地域要因の大きな変動は見られない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	-2.5 %	半年間	%						