

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
大野白川（県） - 1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦
鑑定評価額	1,790,000 円	1㎡当たりの価格	5,820 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1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 W2	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	高山 47km					
(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 20.0 m、奥行 約 15.0 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	高山駅北西方 47km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は静態的な地域であり、今後も現状維持にて推移するものと予測する。地価は長らく下落を続けていたが、底値を打ったと見られ、また観光業が回復しており、地価は上昇傾向にて推移していくものと予測する。									
(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	5,820 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	同一需給圏は大野郡白川村全域であり、主たる需要者は当圏に地縁性を有する個人である。白川村は人口1500人程度の小さな自治体で、周辺町とも距離が離れており、白川村固有の小規模な経済圏を形成している。世界遺産に登録されている荻町地区では「結」の決まりにより売買等が制限されている。当地域は白川村中心部の農家集落地域であり、極めて静態的で、取引は隣地併合等何らかの事情が介在するケースも多い。需要の中心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	本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。白川村は事例の収集が困難な地域であるが、本件では比準に際して白川村地内の事例を採用できており、説得力の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,740 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の		[一般的要因] 白川村の基幹産業である観光業は回復している。円安等の後押しもあり、インバウンド需要も見込まれる。 [地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +1.4 %	半年間 %								