

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効使用の判定	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	15,000	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/㎡			

(8) 公示価格を 規準とした 価格	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	地域要因	街路	-0.7
	標準地番号 岐阜川辺 - 1							交通	0.0		交通	+79.1
	公示価格 25,900 円/㎡	[99.2] 100	100 [101.0]	100 [172.5]	[102.0] 100	15,000		環境	0.0		環境	-3.0
								画地	+1.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	白川町では人口減少、高齢化が進んでいる。人口減少率、高齢化率はともに県下で特に高い水準にあり、高齢化率は50%を超えている。
	前年標準価格 15,400 円/㎡					[地域要因]	既成の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。令和8年1月に近隣地域の南西方で役場の新庁舎が開庁した。
	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	-2.6%	半年間	%		

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） 一2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	1,030,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,020 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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 (㎡)	256 ()	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
	2:1	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		(その他)

近隣地域

(2) ①範囲	東 240 m、西 400 m、南 40 m、北 30 m				②標準の使用	戸建住宅地			
③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、 奥行 約 13.0 m、 規模 260 m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 4.5 m町道	交通 施設	白川口駅東方 16km	法令 規制	都計外
	事項								
⑤地域要因の将来予測	山間の既成集落地域であり、人口減少、高齢化が進行している。今後とも衰退傾向が継続する、と予測する。また、地域の衰退に伴い、土地需要は低迷を続けており、地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。								

(3) 最も有効使用の判定	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) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	4,020	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、主に白川町及び周辺市町村の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。圏内は交通利便性が劣る地域が多く、若年層を中心に都市部へ人口が流出している。このため、過疎化、高齢化が進行し、衰退傾向にある。このように衰退傾向にある圏内の需要は極めて乏しく、縁故取引等、特殊な事情による取引を除き、不動産取引は散発的にしか行われていない。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、自用物件が多い地域であり、取引も自用目的が中心であると考えられる。取引に際しては縁故取引等、特殊な価格形成も見られるが、市場参加者は主に取引価格水準を指標とする傾向にあると考えられるため、取引事例を基礎とする基準価格の説得力は高い。一方、山間集落である近隣地域の賃貸需要は極めて乏しく、賃貸市場は形成されていない。従って、収益価格は試算せず、基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 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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	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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,150 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 白川町では人口減少、高齢化が進んでいる。人口減少率、高齢化率はともに県下で特に高い水準にあり、高齢化率は 50%を超えている。
		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] 変化に乏しい山間の集落地域であり、周辺環境に大きな変動は見られない。
		②変動率 年間 -3.1% 半年間 %		[個別的要因] 地籍調査が実施され、その成果が登記記録、公図に反映された。