

令和 8年 7月 14日 提出
東白川（県） ー 1 宅地-1

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに 「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	
	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 (その他) 土砂災害警戒区域			
	2:1	住宅 W 1	一般住宅も見られる 農家住宅地域	南5m村道	水道	白川口 22km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 85 m、西 175 m、南 100 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 ㎡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 5 m 村道	交通 施設	白川口駅北東 22km		法令 規制	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の 将来予測	東白川村内にあっては、国道及び中心部等へのアクセス等は良好な住宅地域である。一方で、東白川村では、人口減少、過疎化傾向で、地価も依然として、弱含み傾向にあると予測する。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	3,170 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、専ら東白川村を中心に、価格牽連性を有する他の加茂郡各町内及び中津川市加子母地区等の農家集落地が含まれる。需要者の中心は、東白川村に地縁及び血縁を有する勤労者及びセカンドハウスとして村外の者も考えられる。県内においても、東白川村全域で、人口及び世帯数は減少が突出しており、土地の取引は少なく市場性に乏しい。取引も、隣接者、縁故者間関連が主である。よって、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難となる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域もとより東白川村内は、利用形態は自己利用が主で、賃貸市場は極めて未熟成で、収益建物の想定は困難のため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の、価格牽連性を有する東白川村及び加茂郡各町の農家集落地のものを選択した。比準価格決定には、その取引に内在する経緯を吟味している。よって、快適性を重視する住宅地で、自用の取引が大部分のため、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 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／㎡	[] 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 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,200 円／㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の	[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均より圧倒的に高い。世帯数も減少しており、不動産取引は近年、散発的状況にある。						
	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] 旧来からの農家集落地域ため、昨今大きな変化はない。静態的地域として、価格形成に影響を与える地域要因の変化はない。						
	②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						