

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日 提出
東白川（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
東白川（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	405,000 円	1㎡当たりの価格	3,270 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] 路線価又は倍率	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		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	「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	2:1	住宅 W1	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	東白川村内においては諸施設に近い住宅地に所在するが、村全体では、人口減少、過疎化傾向にあって顕著で、地価も依然として、弱含みに推移すると予測する。									
(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	3,270 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、東白川村を中心に、価格牽連性を有する加茂郡白川町内及び中津川市加子母地区の農家集落地を包む。土地の需要は、東白川村に地縁性を有する勤労者が住宅用地を取得する場合や、地元在住者が隣接地買い増しをする場合等に絞られる。県内にあっても、東白川村全域で、人口及び世帯数は減少がより顕著であり、土地の取引は少なく市場性に乏しい。取引が皆無に近く、市場での需要の中心となる価格帯の判定は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む東白川村は、総じて賃貸市場は極めて未熟成であるため、収益建物の想定は困難のため、収益還元法の適用をしなかった。他方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域の信頼性のある、価格牽連性を有する東白川村及び隣接白川町の農家集落地のものを採用した。比準価格決定には、その取引に内在する経緯を検討している。よって、自用の取引が大部分で、快適性を重視する住宅地のため、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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,330 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 東白川村では、人口減少等は長期的に変動はない。総じて、静態的な状況に変化はない。一部店舗では、高齢化等で廃業が増加。						
	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] 農家集落地域で、近年大きな変化はない。静態的地域で、価格に影響を与える地域要因の変化は見られない。						
	② 変動率 年間 -1.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						