

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
東白川（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	446,000 円	1㎡当たりの価格	3,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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1011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) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 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5m 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		
(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	基準価格	3,600 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	同一需給圏は村内全域及び隣接する白川町、中津川市加子母地区の農家集落地域。需要者は当該地域に地縁関係を有する個人が中心である。県内でも最も人口減少が予測される自治体の一つで、2045年には人口が現在の50%以下になると予測されている。土地需要は弱く、住宅着工数は平成29年7件・平成30年は1件。このため土地取引も少ない。需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが、概ね土地で総額100万円程度と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間過疎地域に位置する農家集落地域で土地取引は少ないが、地域内での取引が主体で概ねの相場が形成されている。従って採用した事例から試算した比準価格には規範性が認められる。一方、近隣地域をはじめ村内では賃貸物件は殆ど見られない。この為、収益価格は求められなかった。本件では比準価格を採用して、地元精通者の意見にも留意して上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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) 対象基準地の前年の標準価格等	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] 東白川村の人口は最近10年間で約20%減少している。						
	前年標準価格 3,700 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 □代表標準地 □標準地			[地域要因] 地域要因に変動はない。						
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 -2.7%	半年間	%								