

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	1,740,000 円	1㎡当たりの価格	5,670 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月3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			
	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)			
(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		
(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	5,670 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域に地縁性を有する個人である。白川村は人口1500人余りの小さな自治体で、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萩町地区では「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が多い。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	当地域及びその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、本件では比準価格のみを得たが、妥当性は担保されている。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。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) 公示価格としての標準価格	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 白川村の基幹産業である観光業は、新型コロナの影響により外国人観光客数が大幅に減少し、大打撃を受けている。						
	前年標準価格 5,670 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。							
	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			[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 0.0 %	半年間 %								