

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）－1		岐阜県	岐阜第 1		氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也														
鑑定評価額		2, 710, 000 円			1 ㎡当たりの価格			15, 400 円／㎡												
1 基本的事項																				
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 11 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡									
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 24 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		加茂郡白川町河岐字桜地 1 8 4 3 番 4						②地積 (㎡)		176 ()		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)							
	1: 2		住宅 W 2		一般住宅のほかに店舗、事務所、学校等が見られる住宅地域		南東 6. 7 ㎡町道		水道		白川口 1. 2 ㎞									
(2) 近隣地域	①範囲		東 180 ㎡、西 140 ㎡、南 140 ㎡、北 140 ㎡						②標準的使用		戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 10. 0 ㎡、奥行 約 18. 0 ㎡、規模 180 ㎡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 6. 7 ㎡町道		交通施設		白川口駅北東方 1. 2 ㎞		法令規制		「都計外」			
	⑤地域要因の将来予測		白川町全域で人口減少、高齢化が進行しており、近隣地域も緩やかに衰退していく、と予測する。また、衰退傾向にある町内の土地需要は乏しく、不動産市場も低迷している。地価水準は下落傾向が継続する、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 +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, 400 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		同一需給圏は白川町及び周辺市町村のうち、国道 4 1 号線沿いに点在する住宅地域。需要者の中心は圏内に在住し、地縁関係を持つ一次取得者層である。圏内各地域は、都市部へ人口が流出し、過疎化、高齢化が進行している。また、圏内は地縁的な選好性が働き、外部からの需要が流れ込みにくい状況にある。これらの要因から圏内は衰退傾向にあり、不動産市場は低迷を続けている。取引は散発的にしか行われないため、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		近隣地域周辺は取引が少ないが、自用の戸建住宅を中心とする地域であり、取引も自用目的の取引が中心であると考えられる。また、市場参加者は類似物件の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、比準価格の説得力は高い。一方、過疎化が進む圏内は賃貸需要が極めて乏しい。また、対象基準地は共同住宅用地としては規模が小さい。従って、収益価格は試算せず、指定基準地等との検討を踏まえ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) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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										15, 300			交通 0. 0		交通 +79. 1				
		公示価格 26, 300 円／㎡		[99. 4] 100		100 [101. 0]		100 [172. 5]		[102. 0] 100				環境 0. 0		環境 -3. 0		行政 0. 0		
														行政 0. 0		行政 0. 0		その他 0. 0		
														その他 0. 0						
(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 0. 0		地域要因	街路 -1. 5	
	川辺（県）- 1										15, 400			交通 0. 0		交通 +70. 9				
		前年指定基準地の価格 19, 800 円／㎡		[99. 5] 100		100 [101. 0]		100 [129. 6]		[102. 0] 100				環境 0. 0		環境 -23. 0		行政 0. 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				③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 町では人口減少、高齢化が進んでいる。人口減少率は県下でも特に大きい。また、高齢化率は 5 0 % を超え、県下で最も高い水準にある。													
	前年標準価格 15, 800 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。近隣地域の南西方で役場の新庁舎が建設されている。													
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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. 5 %		半年間 %														

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 (㎡)	232	③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)			
	1.5:1	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					
(2) 近隣地域	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 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	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」		
	⑤地域要因の将来予測	人口減少、高齢化が進む山間の集落地域であり、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	4,150 円/㎡				角地	+1.0			
	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、立地的に不便な地域が多い。また、圏内では、主に雇用の関係から若年層を中心に都市部へ人口が流出し、過疎化、高齢化が進行している。これらの要因から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ない状況にある。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。また、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比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、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しなかった。従って、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) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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
	標準地番号	-									
(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			③変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 町では人口減少、高齢化が進んでいる。人口減少率は県下でも特に大きい。また、高齢化率は50%を超え、県下で最も高い水準にある。						
	前年標準価格 4,250 円/㎡				[地域要因] 環境の変化に乏しい山間の集落地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	-2.4%	半年間	%						