

# 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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		397,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		3,200 円/m <sup>2</sup>				
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10日		(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>		
(2) 実地調査日		令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格			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(m <sup>2</sup> )	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」			
	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	(その他)土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 85m、西 175m、南 100m、北 50m		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 m <sup>2</sup> 程度、形状			ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位	北5m	交通	白川口駅北東22km	法令規制	
	⑤地域要因の将来予測	東白川村内においては公共施設等へのアクセス等利便性を有する住宅地域である。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) 最有効使用的判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,200 円/m <sup>2</sup>				+1.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として東白川村を中心に、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を包含する。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が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。取引が概ね皆無で、市場での需要の中心となる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	近隣地域を含む東白川村は、自己利用が主体で、概して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、収益還元法を非適用とした。他方、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隣接白川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検討している。よって、快適性を重視する住宅地で、自用の取引が大半のため、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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]					
(9) 指定からの基準地検討	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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]					
(10) 対象標準価格等の年間の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	3,230 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]	高齢化率及び人口減少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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	-		[地域要因]	農家集落地域ため、近年大きな変化はない。静態的地域で、価格形成に影響を与える地域要因の変化はない。					
	公示価格 円/m <sup>2</sup>			[個別の要因]	個別の要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 -0.9 %	半年間 %								