

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
大野白川 (県)	ー1	岐阜県	岐阜第2	氏名 不動産鑑定士 神田 浩二
鑑定評価額	1,810,000 円		1㎡当たりの価格	5,900 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 10 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 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	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)		
	1.2:1	住宅 W 2	一般住宅のほか民宿等が見られる地域	北西7.5m村道	水道 下水	高山 47km				
(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 47km	法令規制	「都計外」	
	⑤地域要因の将来予測	当地域は静態的な地域であり、今後も現状維持にて推移するものと予測する。地価は長らく下落を続けていたが、底値を打ったと見られ、また観光業が回復しており、地価は上昇傾向にて推移していくものと予測する。								
(3) 最も有効利用の判定	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 5,900 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	対象不動産の同一需給圏は、白川村全域の住宅地域である。白川村は地縁的選好性が強いと見られ、需要者の中心は、村内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、白川村中心部の山間集落の住宅地であり、当該地域における最近の土地取引は非常に少ないため、市場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	当該地域は、農家集落を中心とした住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は皆無であり、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、単価と総額との関連等にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格の標準とした価格	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個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (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 の標準価格 (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 5,820 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的な要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、合掌造り周辺における観光業は回復し、インバウンド需要が旺盛である。					
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 合掌造り周辺における住宅地にも、地価上昇の影響が及びつつある。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率				年間 +1.4 %	半年間 %				