

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
大野白川（県） - 1 宅地-1

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） - 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 m ² 当たりの価格		5,900 円/m ²						
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 ² 倍						
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	倍率種別							
(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514番1				②地積(m ²)	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)					
	1.2:1	住宅 W2	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 100m、西 150m、南 250m、北 200m	②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、規模	300 m ² 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北 7.5m村道	交通	高山駅北西 47km	法令規制				
	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) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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	5,900 円/m ²	0.0								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(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ため、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) 公示価格としをた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他				
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			街路交通環境画地行政その他				
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			街路交通環境画地行政その他				
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,820 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		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 □代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		[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。							
	公示価格		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。							
	②変動率 年間 +1.4% 半年間 %											