

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 1: 中津川（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 rows: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 標準地番号, 公示価格, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の標準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 標準地番号, 公示価格, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の標準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 標準地番号, 公示価格, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の標準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出  
中津川（県） - 2 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
中津川（県） - 2	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	4,200,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

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	中津川市苗木字並松 4 7 4 7 番 2				②地積 (㎡)	294	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						
	1:1	住宅 W 2	郊外の丘陵地に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東 4m 市道	水道 下水	中津川 7.9km						
						(都) (60, 200) (その他) (60, 160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 10 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通施設	中津川駅 北西 7.9km	法令規制 (都) (60, 160)				
	⑤地域要因の将来予測	木曾川以北の地域で、旧恵那郡の各地区と比較して、人口の減少率は緩やかである。下落基調であるが、その下落率は僅少であると判断される。										
(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	14,300 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、苗木地区を中心とする中津川市郊外の既成住宅地域。需要者の中心は圏内に居住し、中津川市内に勤務する一次取得者である。苗木地区は、中心市街地から距離があり利便性が劣るため、需要は相対的に少ない。一方、市場の供給物件は散発的なミニ開発及び別荘地が主体であり、その数は限定されている。中心部より離れており、需給共は低迷している。市場の需要の中心となる価格帯は、土地は 400 万円前後、新築戸建は 2,000 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中津川市苗木地区内において、新規アパート物件はここ数年皆無の状態、不動産に対するあり方も賃貸より自己所有を前提としており、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は苗木地区内の住宅地の取引事例を中心に選択し、比準価格の決定に際しても、事例を再度精査しており実証的で信頼性は高い。快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地	■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 0.0
	標準地番号	中津川 - 2							交通 +23.6	環境 +37.0	行政 0.0	
	公示価格	24,900 円/㎡	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 169.3 ]	[ 100 ] / 100	14,300		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	中津川 - 11	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 +2.5
	前年指定基準地の価格	13,900 円/㎡	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 96.7 ]	[ 100 ] / 100	14,300		交通 +15.1	環境 -18.0	行政 0.0	
									画地 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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 丘陵地が多い地勢を反映して、大型の住宅団地は、従来から存在しない。リニア新駅建設による中心部への影響は不透明である。							
	■継続 □新規		前年標準価格 14,400 円/㎡		[地域要因] 中津川大橋の無料化により、市街地へのアクセスが改善されたが、その効果を目立って認識できない。							
	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 -0.7 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産鑑定北川事務所
中津川（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	4,360,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	20,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	中津川市駒場字大峽1527番38				②地積 (㎡)	173	⑨法令上の規制等	(都)1低専 (60,100)							
	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	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 30m、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 14.0m、奥行 約 12.0m、規模 170㎡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、4.3m市道	交通施設	中津川駅 南西 3km	法令規制	(都)1低専 (60,100)							
(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	25,200 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	同一需給圏は既成市街地の周辺に位置する住宅地域全般。需要者の中心は主に市内在住又は市内通勤の30代前後の一次取得者層など。市全般に過疎化が懸念される中、山間部からの居住者を中心に、市街地の周辺地域ではミニ開発が続き、取引は概ね堅調。反面、近隣地域などは比較的古くから住宅地域化した地域で、居住者の高齢化から、中古住宅の取引も多く、新興住宅地域に対し、劣化が進む。中心となる価格帯は、土地で450~500万円前後と考えられる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅団地として相当期間経過し、熟成している為、積算価格は求められなかった。又、戸建ての中古住宅が建ち並び、転勤等に伴う一時的な賃貸が殆どで、賃貸市場としても未成熟である為、収益価格も求められなかった。自用の住宅取得の取引が主であり、比準価格は多数の信頼性のある取引事例を基に算出している所から、本件では比準価格を重視し、指定基準地価格との検討などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	中津川 -1	② 時点修正		③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	101.0	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	25,200	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.5 交通 +26.0 環境 +15.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	37,800 円/㎡	[100/100]	[100/100]	[100/151.5]	[101.0/100]										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	中津川 -5	② 時点修正		③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	101.0	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,100	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.2 交通 +11.3 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	32,800 円/㎡	[100/100]	[100/100]	[100/131.8]	[101.0/100]										
(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 25,400 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 市全般に人口減、高齢化が進む。かかる中、リニアの県の玄関口としての駅の設置が坂本地区に決定。土地区画整理等の整備計画が進む。										
	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] 旧市街地に近接する旧来からの住宅団地。山間部から中津地区等への転入が目立つも、住民の高齢化等が進む。										
	②変動率		年間 -0.8%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出  
中津川（県） - 4 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
中津川（県） - 4	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	3,250,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	中津川市千旦林字坂本 1 5 2 2 番 2 8				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)  (その他) (60, 160)		
	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					
	1:2	住宅 W 2	未利用地の残る一般住宅団地 (ひまわり台団地)	北 4m 市道	水道 下水	美乃坂本 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m				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 m、奥行 約 21.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4m 市道	交通施設	美乃坂本駅 北西 1.1km	法令規制	(都) (60, 160)		
⑤地域要因の将来予測	近隣地域を含めた坂本地区は、美乃坂本駅近接の土地区画整理の施行により、将来的には大掛かりな変化があると期待される。よって、地価は住宅団地を含め坂本地区については、安定化の傾向にある。										
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,200 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 J R 美乃坂本駅利用を前提とした千旦林地区の住宅地域である。需要者の中心は圏内に居住し、中津川市内に勤務する一次取得者層である。熟成した郊外の住宅団地で、未利用地が残るものの取引が活発な地域ではない。リニア新駅建設の期待から、坂本地区の住宅地は総じて、弱含みからほぼ安定化傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地は 300 万円前後、中古住宅は 1,000 万円前後、新築住宅は 2,000 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	熟成した郊外の戸建住宅団地で、アパート等の収益物件は皆無で、戸建賃貸も、転勤等の事情によるケースが散見される程度で規範性のある賃貸事例は殆どなく、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は美乃坂本駅利用を前提とした住宅地の取引事例を中心に選択し、実証的で信頼性は高い。よって、快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 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 0.0
	中津川 - 2					15,200		交通 0.0	環境 +10.0	環境 +45.0	行政 0.0
	公示価格	[ 99.4 ]	100	100	[ 100 ]		画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	24,900 円/㎡	100	[ 102.0 ]	[ 159.5 ]	100		その他 0.0				
(9) 指定基準地	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 +3.0
	中津川 - 5					15,200		交通 0.0	交通 +25.9	環境 +70.0	
	前年指定基準地の価格	[ 100 ]	100	100	[ 100 ]		画地 0.0	行政 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	
	32,800 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 216.0 ]	100		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			[一般的要因] 丘陵地が多い地勢を反映して、大型の住宅団地は、従来から存在しない。リニア新駅建設による中心部への影響は不透明である。					
	前年標準価格	15,200 円/㎡	[地域要因] リニア新駅及び車両基地の建設に向けて、価格形成に影響を与える地域要因の注視すべきである。			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	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	② 変動率									
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	年間 0%	半年間 %								
	標準地番号										
	公示価格										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所		
中津川（県） -5	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 正雄	印
鑑定評価額	7,610,000 円		1㎡当たりの価格	32,800 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

## 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	中津川市中津川字上金往還上 1 1 8 4 番 9				②地積 (㎡)	232	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (60, 100)		
	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 40 m、南 20 m、北 30 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 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡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 m 市道	交通施設	中津川駅 東 1.2km	法令規制	(都) 1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地に近い新興住宅地域で交通利便性の高さからその需要は高い。今後も小規模開発を中心に住宅地としての熟成が進むと予測する。地価は、ほぼ横ばいの状況が続くものと予測する。									
(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	32,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,900 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、主として中心市街地外縁部の新興住宅地域。需要者の中心は市内へ通勤する一次取得者層や東北地区等の郊外からの転入者一般と推定する。市街地に近く交通利便性の高い住宅地域で小規模分譲地住宅地での供給が中心である。宅地開発はほぼ一段落し、取引は多くはない。需要の中心となる価格帯は、土地 7 0 坪程度で、8 0 0 万円程度。新築戸建は 2, 5 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。収益還元法については、周辺地域には中低層共同住宅等の収益不動産の立地も見られ、同手法適用に一定の妥当性が認められるが、土地価額に見合う収益をあげているとは言えず、需要者は自用目的での取引が中心である。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に標準地価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	① 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 0.0
	標準地番号 中津川 -1					32,400		交通 0.0	交通 +2.1		
(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	環境 0.0	環境 +12.0	行政 +2.0	行政 +2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	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		[一般的要因] リニア新幹線の着工を受け、リニア駅周辺の土地区画整理事業、中津川市～恵那市間を結ぶ東濃東部都市間連絡道路の建設等が計画。							
	前年標準価格 32,800 円/㎡	[ 100 ] / 100		[地域要因] 中心市街地に近接する新興の住宅地域であり、住宅地として熟成しつつ、用途的に安定しており地域要因に変動はない。							
	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	[ 100 ] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 円/㎡	[ 100 ] / 100									
	②変動率 年間 0 % 半年間 %	[ 100 ] / 100									

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Includes address: 中津川（県） -6 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 田中 雅之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,970 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Comparison and adjustment table with columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes sub-sections for ①-1, ①-2, ②変動率, and ③変動状況

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出  
中津川（県） - 7 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
中津川（県） -7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	2,640,000 円	1㎡当たりの価格	5,150 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

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	中津川市蛭川字岩谷 1 7 8 2 番 7				②地積 (㎡)	513 ( )	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他)		
	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					
	不整形 1.5:1	住宅 W2	農地が多い中、農家住宅等が散在する閑静な住宅地域	東5m市道	水道 下水	恵那 9.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 150 m、北 100 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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 5 m 市道	交通施設	恵那駅 北 9.7km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	人口は減少傾向が続く、農地も多く残る中津川市郊外の蛭川地区の中心市街地に近接した農家住宅地域である。地価は依然、下落傾向が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 方位		-3.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,150 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	同一需給圏の範囲は、蛭川地区を主体に、木曾川以北の旧恵那郡の福岡地区及び隣接恵那市を包含する。需要の中心は、地縁的関係のある個人が中心で、恵那市及中津川市中心部への通勤者がほとんどを占める。蛭川地区内の住宅地の価格帯は、5,000円/㎡前後の物件が需要の中心で、取引は低調であるため、市場での需要の中心の価格帯は、取引動機及び規模により、区々である。過疎化の進む地域であり、当面、地価は下落傾向が続くと予想される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内郊外の蛭川地区内にあって、新規アパート物件はここ数年皆無の状態、不動産に対するあり方も賃貸より自己所有を前提としており、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格はすべて蛭川地区内の住宅地の取引事例を中心に選択し、比準価格の決定に際しても、事例を再度精査しており、実証的で信頼性は極めて高い。快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 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	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	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	[ ] / 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 <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] 丘陵地が多い地勢を反映して、大型の住宅団地は、従来から存在しない。リニア新駅建設による中心部への影響は不透明である。  [地域要因] 価格形成に影響を与える地域要因の変化は特段見られない。  [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	5,250 円/㎡									
	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/㎡									
	② 変動率	年間	-1.9 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
中津川（県） - 8	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印
鑑定評価額	3,480,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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	中津川市坂下字宮ノ前1768番4				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	「都計外」 (その他)		
	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					
	1:2	住宅 W2	丘陵地の一般住宅を中心とした住宅地域	北西4.7m市道	水道 下水	坂下 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	基準方位 北 4 7 m市道	交通施設	坂下駅 西 600m	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	旧坂下町内、J R 坂下駅周辺に形成される既存の住宅地域である。地縁性から旧町外からの土地需要は期待できず、人口減少が進行する中、不動産市場は縮小傾向にある。今後も地価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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,600 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、旧恵那郡坂下町内の既存の住宅地域。需要者の中心は、主として旧恵那郡坂下町に地縁性を有する町内在住者である。J R 坂下駅周辺に古くから形成された住宅地で他地域からの転入は少なく、人口減少も相まって空家化も目立つ。土地の需要そのものが少なく、取引は散発的、かつ地縁性を反映した縁故取引も多く、土地相場が形成されるほどの不動産市場は形成されていない。よって、需要の中心となる価格帯を推定することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法については、地域内には共同住宅等の収益不動産は立地せず、戸建住宅を主体とする地域であり、需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地価格との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 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
	標準地番号										
	公示価格	[ ] 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
	中津川 - 11										
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	17,700					
	13,900 円/㎡		[ ] 101.0	[ ] 77.0							
(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 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] リニア関連の直接的影響下になく、衰退的な傾向にある。坂下地区の人口 (H 2 3 ~ H 2 7) は △ 5. 6 % で市全体の減少率を上回る。 [地域要因] J R 坂下駅周辺に形成される既存の住宅地であり、用途的に安定、固定化しており地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	17,900 円/㎡									
	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										
	標準地番号										
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-1.7 %	半年間	%						



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
中津川（県） -9	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	12,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 5 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	中津川市付知町字万場2032番5外				②地積 (㎡)	348	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅を主体とする既成住宅地域	東5m市道、南側道	水道 下水	中津川 27km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 100 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 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、5 m市道	交通施設	中津川駅 北 27km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	付知地区の人口減少は拡大傾向にあり、この5年間で約7.6%減少、1年間で約1.0%以上減少し、地域の衰退が懸念される。このため、地価水準は長期下落基調で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 ない (側道増加なし) 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,900 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	同一需給圏は、旧付知町及び隣接する旧福岡町等「恵北」地区及び苗木地区の住宅地域。対象基準地は旧付知町中心部の既存市街地内に位置する。付知地区は人口、世帯数とも減少傾向にある。このため需要は地縁関係のある個人または事業者に限られるため弱い。需要の中心は10,000~15,000円/㎡程度であるが、取引事情により大きく前後する傾向にある。不動産取引は低調である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺においては個人住宅または小規模事業所等の目的での土地取引が大半である。付知地区では賃貸需要は殆どなく、賃貸市場が形成されておらず収益価格は試算できなかった。一方、需要減から土地取引は少なく、やや古い事例も採用したが、取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を標準として、指定基準地との均衡および人口減少による地域衰退傾向等を考慮して上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 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
	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.5 交通 +29.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 13,900 円/㎡	[ 99.3 ] / 100	[ 100 ] / [ 101.0 ]	[ 100 ] / [ 107.6 ]	[ 101.0 ] / 100	12,800					
(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 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 付知地区は、この5年間で人口が7.6%、世帯数が2.3%減少している。						
	前年標準価格 13,300 円/㎡	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		[地域要因] 特にない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間 -3.0% 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンテイ事務所
中津川（県） -10	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印
鑑定評価額	2,870,000 円	1㎡当たりの価格	8,050 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				
				倍率種別	

## 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	中津川市阿木字寺領3番1				②地積 (㎡)	356	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他)		
	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					
	台形 1.2:1	住宅 W2	中規模住宅のほか、公共施設、店舗等も見られる住宅地域	北西5.5m県道	水道 下水	阿木 750m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.5 m 県道	交通施設	阿木駅 南東 750m	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	中津川市の郊外に位置する既成集落地域であり、人口減少による過疎化、高齢化の進展等の影響から今後も地価は下落傾向にて推移するものと予測する。									
(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 形状		0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,050 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、中津川市郊外の山間部の集落地域を中心とする住宅地域である。需要者は、当該地域に地縁性を有する個人が中心となる。山間集落地域への新規転入は少なく、一方で地域外への転出者が多く、結果として過疎化が進捗している。新規の宅地開発もほとんどなく、静態的に推移している。不動産取引が極めて少なく、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を重視した取引は見受けられず、賃貸需要もほとんど認められない。よって、収益還元法は評価手法としての有効性が見出せないため非適用とした。本件では、同一需給圏内の類似地域内において、信頼性を有する取引事例を収集できたことから比準価格の実証性は高く、指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 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
	公示価格	[ ] / 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.1 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.5 交通 +15.2 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	恵那 - 6		100	100	[ 100 ] / 100	8,060					
	前年指定基準地の価格	[ 98.6 ] / 100	[ 100 ] / [ 105.1 ]	[ 100 ] / [ 160.6 ]	[ ] / 100						
	13,800 円/㎡										
(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 価格変動要因		[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は県平均を上回る。市街地中心部及びその周辺の取引価格は横ばい推移。旧郡部等郊外部の地価は下落傾向。						
	前年標準価格 8,200 円/㎡				[地域要因] 特に目立った変動はなく、静態的に推移している。						
	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 □ 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 -1.8 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 渡邊カンテイ事務所. Includes address 中津川（県） - 11 and 岐阜県 岐阜第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (平成 28年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 28年 7月 13日), (6) 路線価 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (平成 28年 7月 4日), (5) 価格の種類 (正常価格).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Official price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standards).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所		
中津川（県） - 12	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 正雄	印
鑑定評価額	2,690,000 円		1㎡当たりの価格	3,730 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	中津川市川上宇奥屋 8 8 9 番 1				②地積 (㎡)	722	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 200 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡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、9 m 県道	交通施設	坂下駅 北西 7.8km	法令規制	「都計外」		
(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	形状	-1.0	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	3,730 円/㎡			二方路	+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	同一需給圏は旧恵那郡川上村内、及び旧恵那郡北部、坂下、福岡、付知、加子母、等の山間部に位置する農家集落地域全般。需要者は当該地域に地縁性を有する個人が中心であり他地域からの転入は少なく、人口減少も相まって土地の需要そのものが少なく、取引は散発的、かつ地縁性を反映した縁故取引が中心で土地相場が形成されるほどの不動産市場は形成されていない。よって、需要の中心となる価格帯を推定することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法については、対象地域は山間地内の農家集落地域で、収益不動産は立地せず、戸建住宅を主体とする地域で需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、前年価格からの推移などを踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	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	[ ] / 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 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] リニア関連の直接的影響下になく、衰退的な傾向にある。川上地区の人口 (H 2 3 ~ H 2 7) は △ 6. 9 % で市全体の減少率を上回る。							
	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 □ 標準地			[地域要因] 山間地に位置する農家集落地として用途的に安定しており地域要因の変動はない。							
	標準地番号 公示価格			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間	-1.1 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
中津川（県） - 13	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	1,130,000 円	1㎡当たりの価格	6,270 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 5 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	中津川市加子母字米野3627番4				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	1:1	住宅 W1	一般住宅、農家住宅が混在する地域	南西4.5m市道	水道 下水	中津川 34km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 150 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡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 4.5m市道	交通施設	中津川駅 北西 34km	法令 規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	加子母地区の人口減少は拡大傾向にあり、この5年間で約9.0%減少、世帯数も徐々に減少しており、地域の衰退が懸念される。このため、地価水準は依然下落基調で推移するものと予測される。									
(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	6,270 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	同一需給圏は中津川市北部山間の集落地域。山間の閉鎖された地域で、利便性が劣るため外部からの需要は殆どなく、需要者の中心は地縁性を持つ圏内の居住者である。人口もこの5年間で約7.2%減少し年間減少率は1%を超えており過疎化が進行している。したがって不動産市場は限定的、閉鎖的である。中心となる価格帯は、土地は5,000円/㎡～7,000円/㎡程度であるが、閉鎖的な市場のため、実際の売買では当事者の事情に大きく左右される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市道沿いに低層住宅がみられる住宅地域である。不動産取引は自用が殆どであり、賃貸は公営の定住者向け物件等が見られる程度である。本件においては、収益価格を求めることはできなかった。比準価格は、加子母地区のやや古い事例も採用したが、地域の発展は固定的であり、十分に市場性を反映した価格と言える。比準価格を採用し、指定基準地との均衡および人口減少による需要の減少等を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 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										
	公示価格	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(9) 指定基準地	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.5 交通 +29.6 環境 +67.0 行政 0.0 その他 0.0
	中津川 - 11										
	前年指定基準地の価格	[ 99.3 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 219.7 ]	[ 101.0 ] 100	6,280					
	13,900 円/㎡										
(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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 加子母地区は、この5年間で人口は9.0%、世帯数は2.6%減少した。						
	前年標準価格 6,470 円/㎡		変動状況		[地域要因] 特にない。						
	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		の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	□代表標準地 □標準地		の								
	標準地番号		の								
	公示価格		の								
	②変動率	年間 -3.1%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
中津川（県） - 14	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 5 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	中津川市千旦林字坂本1401番6外				②地積 (㎡)	489	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)  (その他)		
	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					
	台形 1:1	住宅 W2	一般住宅のほか店舗も見られる県道沿いの地域	西6m県道	水道	美乃坂本 190m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 70 m、南 35 m、北 15 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 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	リニア新幹線岐阜県駅予定地に近く、土地区画整理が予定されている。	街路	基準方位 北 6 m 県道	交通施設	美乃坂本駅 北西 190m	法令 規制 (都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	リニア岐阜県駅の位置も確定し、これにあわせた周辺の整備計画（土地区画整理事業）も徐々に明らかになっている。しかし、まだ活発な土地取引は見られず様子見状態である。今後地域要因の大きな変化が予想される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0 形状 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	10,100 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JR美乃坂本駅の駅勢圏内の低層住宅地域である。需要者の中心は、中津川市又は恵那市に勤務する一次取得者層である。駅周辺の既成市街地は利便性は高いが、取引は少ない。一方、駅からやや離れた農地等では従前より小規模住宅開発が継続的に行われており、恵北地区等からの需要もあり、販売は堅調である。結果として美乃坂本駅の利用者は増加している。中心となる価格帯は、土地は20,000～30,000円/㎡程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成住宅地域で居住環境が重視され、取引は殆ど自用目的である。したがって、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域及びその周辺で見られるアパートは遊休地の活用または、相続税対策を目的としており、土地の収益は殆ど考慮されていない。従って、比準価格を標準とし、販益価格は参考にとり、標準地、指定基準地との検討を踏まえ、リニア岐阜県駅に対する期待も考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.4 環境 +25.0 行政 -2.0 その他 0.0
	中津川 - 3	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ 99.0 ]}$	$\frac{100}{[ 125.4 ]}$	$\frac{100}{100}$	21,400					
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +15.8 環境 +34.0 行政 -2.0 その他 0.0
	中津川 - 5	[ 100 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 152.1 ]}$	$\frac{100}{100}$	21,600					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 中津川市全域では人口は微減傾向にあるが、坂本地区はほぼ横ばい状態が続いている。 [地域要因] リニア岐阜県駅予定地に近く、土地区画整理事業等、徐々に整備計画が明示されつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	21,500 円/㎡									
	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/㎡									
	②変動率	年間	0 %	半年間	%						

# 鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出  
中津川（県） 5 - 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
中津川（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	28,500,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

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	中津川市新町2010番4外 「新町1-21」				②地積 (㎡)	527	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)商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)										
	1:2	店舗 RC2	小売店舗、金融機関の建ち並ぶ商業地域	南東8.5m市道、南西側道	水道 下水	中津川 390m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5m市道	交通施設	中津川駅 南 390m	法令 規制 (都)商業 (100,400) 防火										
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの中心商業地域で、金融機関を中心とした低層店舗が連担する地域である。やや空きテナントが増えつつあり、地価は、若干の下落を予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地 -1.0 +5.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,800 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	29,700 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、JR中央本線沿いで、市内の近隣商業地を中心に、隣接恵那市の商業地を包含する。需要者の中心は近隣地域が旧来からの商店街で、市内に地縁を有する小規模事業者である。地方都市の近隣商業地域の衰退傾向に比して、比較的善戦している商業地域である。また、金融機関が密集しており、当面的には商業地域としての安定的な地位はであると判断される。事業規模及び営業目的が区々で、中心となる価格帯を見出すことは困難な状況にある。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来から個人事業主を中心とした近隣商業地域で、賃貸市場は相対的に成熟しているが、需要は依然弱く、空室率が高まる傾向で、賃料は下落傾向にあるため、収益価格は低く試算された。一方、比準価格は中津川市内の商業地の事例を中心に選択、価格決定は特に、事例に内在する諸事情を吟味しており、実証性に富む。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	中津川 5-1	② 時点修正	[ 99.9 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 99.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 106.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 104.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	53,900	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.5 交通 -1.3 環境 +4.0 行政 -1.9 その他 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ ]	④ 地域要因の比較	100 / [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	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	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格	54,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 旧来からの駅前商業地に加えて、市役所周辺及び恵那市寄りの国道19号に大型店舗の進出が目立ち、商業地は、多極化の様相にある。 [地域要因] 新図書館建設及び駐車場整備等が実現は不透明で、価格形成に影響を与える地域要因の変化は特段見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	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	標準地番号	- 円/㎡														
	② 変動率	年間	-0.9 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンテイ事務所
中津川（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印
鑑定評価額	346,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				
				倍率種別	

## 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	中津川市茄子川字中垣外 1 6 8 3 番 1 8 8 0				②地積 (㎡)	20,125 ( )	⑨法令上の規制等	(都)工専 (60,200)  (その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)			
	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						
	2:1	工場	郊外の丘陵地に開発された工業団地（中津川中核工業団地）	北西12m市道、南西側道	水道 下水	美乃坂本 3.9km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 0 m、南 350 m、北 650 m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	昭和60年代に開発された工業団地	街路	1.2m市道	交通施設	美乃坂本駅 南東 3.9km	法令規制	(都)工専(60,200) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	リニア中央新幹線の事業進捗に伴い、工場地需要も今後高まりを見せていくものと予測され、市内では新たな工業団地が計画されている。										
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,200 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、東濃地域、中濃地域を中心とする中央自動車道、東海環状自動車道周辺の工業地域である。中心となる需要者は、県内企業のみならず県外企業も含まれる。近年、県内の工業団地の売行きは好調であり、東濃地域でも現在分譲中の工業団地は少なく、中津川市や恵那市等では新たな工業団地が計画されている。東濃地域における工場用地の中心価格帯は、15,000～20,000円/㎡程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場においては収益目的での賃貸工場建設の実現性が乏しいため、本件では収益還元法を適用できなかった。工場地の需要者は、県内のみならず東海地方等広域的な観点から、各工場用地の価格水準、交通アクセス、雇用確保の難易等を判断材料として比較検討の上、用地選定を行っている。したがって、市場実態を反映する比準価格の説得力は高く、公示価格との均衡に留意の上、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	■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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.9 交通 +12.0 環境 +50.0 行政 -1.0 その他 0.0
	多治見 9-1						17,200					
	公示価格	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 101.0 ]							
	28,700 円/㎡	/ 100	/ 103.0	/ 163.2	/ 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	[ ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ ]							
	円/㎡	/ 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 ■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 平成27年上期の岐阜県における製造業の工場立地件数は21件と全国6位、県外本社企業の立地件数では全国5位と好調を維持。							
	前年標準価格	17,200 円/㎡		[地域要因] 特に変動はないが、市内では新たな工業団地（中津川西部テクノパーク）が計画されている。								
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 □標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	0%	半年間	%							