

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
恵那（県） -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	4,980,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 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] 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	恵那市長島町正家字飛ヶ根272番129				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	(都) (60, 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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 70 m、北 25 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 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 180 ㎡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 6 m市道	交通施設	恵那駅 南 2.6km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地に位置する住宅団地であり、将来的には正家第2土地区画整理事業等による中心市街地周辺の平坦地での宅地供給の増加に伴い、やや競争力は弱まっていくものと予測される。										
(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	26,500 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、長島地区・大井地区等を中心とする市街地中心部からやや離れた住宅地域である。中心となる需要者は、市内中心部に在住者あるいは旧郡部からの一次取得者である。恵那駅徒歩圏の長島地区・大井地区の住宅地需要が高いものの供給が少ないため、代替的に徒歩圏周辺の丘陵地の取引も比較的堅調に推移している。市場での中心価格帯は、土地総額で600～800万円程度である。											
(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、戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅団地であり、賃貸建物を想定することが非現実的であるため、本件においては比準価格のみの試算となった。比準価格の試算に当たっては、近隣地域周辺の住宅団地の事例を重視して試算した結果、説得力の高い価格が求められた。したがって、公示価格等との均衡にも留意の上、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 -16.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	恵那 -3	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 86.4 ]	[ 102.0 ] 100	26,400					
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -5.8 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	恵那 -4	[ 97.4 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 70.2 ]	[ 102.0 ] 100	26,400					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		[一般的要因]		市内の人口は減少傾向、世帯数は多くの地区で横ばいから微増傾向にあるが、減少傾向の地区もあり、バラツキが見られる。							
	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		[地域要因]		大きな変動はないが、国道19号線南側で計画されている正家第2土地区画整理事業が平成28年4月1日に都市計画決定された。							
	②変動率		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	代表標準地	標準地	年間	半年間								
	前年標準価格	26,600 円/㎡	-0.4 %	%								

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
恵那（県） - 2	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	7,020,000 円	1㎡当たりの価格	12,200 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	(6) 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				
				(6) 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	恵那市三郷町野井字鳥居前1919番2の外				②地積 (㎡)	575	⑨法令上の規制等	(都) (60, 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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 30 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 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 5 m市道	交通施設	武並駅 南東 4.1km	法令規制	(都) (60, 200)			
(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	12,200 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、恵那市郊外の農家集落の色彩を有する住宅地域である。主な需要者は、当該地区在住者あるいは出身者等地縁性を有する個人に限定され、地区外からの転入は極めて稀である。人口の高齢化や過疎化が進行しており、取引自体が少なくまた発生する取引は隣地売買等限定的であり、需要の中心価格帯を掴みにくい状況である。											
(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地域にはアパート等の収益物件は見受けられず、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法を適用することができなかった。市場で発生する土地取引は自己居住目的のものが支配的であり、取引に当たっては、居住の快適性、利便性が重視される。したがって、広域的な価格体系や周辺の売物件価格等を参考にするとともに、公示価格等との均衡にも留意の上、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	地域要因	街路 -2.0
	恵那 - 2						12,200	交通 0.0	環境 +41.0	行政 -2.0	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 -1.0	
	恵那 - 4					12,300	交通 0.0	環境 +24.0	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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向、世帯数は多くの地区で横ばいから微増傾向にあるが、減少傾向の地区もあり、バラツキが見られる。							
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 12,600 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		標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 -3.2 % 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
恵那（県） -3	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	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	49,800 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 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 40,000 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	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	恵那市長島町中野1丁目5番24				②地積 (㎡)	287	⑨法令上の規制等	(都) 2住居 (60, 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		(その他)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか共同住宅も見られる区画整理済の住宅地域	北東6m市道	水道 下水	恵那 600m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 100 m、南 60 m、北 50 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 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	商業地域背後の区画整理が完了した住宅地域	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	恵那駅 南 600m	法令 規制 (都) 2住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域であり、市場での需要は底堅い。周辺では新規の土地区画整理事業計画が進捗しつつあり、当該地域の土地需要は今後も安定的に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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	26,700 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、中心市街地周辺の利便性の高い住宅地域であり、特に長島町や大井町等の恵那駅徒歩圏の住宅地域との代替競争関係が強い。中心となる需要者は、比較的所得水準の高い市内在住者あるいは出身者である。駅徒歩圏での宅地供給が少なく、売物件の市場滞留期間は短い。市場での中心価格帯は、土地総額で1,000~1,200万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺のアパート等の大部分は、旧来からの地主が区画整理事業における換地処分後の土地の有効活用を目的として建てられたものであり、実際の土地取引は個人による自己居住目的のものが大半を占める。市場では収益性の如何が問われることは極めて稀であり、居住の快適性や利便性が重視されている。したがって、比準価格を重視して収益価格を参考に止め、公示価格との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -2.5 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	恵那 -1						50,000					
	公示価格	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]						
	38,300 円/㎡	/ 100	/ 100	/ 76.6	/ 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-											
	前年指定基準地の価格	[ ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ ]	[ ]						
	円/㎡	/ 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		■継続 □新規		③価格変動要因		[一般的要因] 市内の人口は減少傾向、世帯数は多くの地区で横ばいから微増傾向にあるが、減少傾向の地区もあり、バラツキが見られる。					
	前年標準価格	49,800 円/㎡				[地域要因] 大きな変動はないが、国道19号線南側で計画されている正家第2土地区画整理事業が平成28年4月1日に都市計画決定された。						
	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%	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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,500 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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (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 verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

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, 板津不動産鑑定株式会社. Row 1: 恵那（県）, -5, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,400 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) 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 table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price analysis. Includes details like '所在地及び地番並びに「住居表示」等' and '鑑定評価の手法の適用'.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
恵那（県） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	4,420,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 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 15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 3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	恵那市岩村町飯羽間字箕輪 2 6 7 0 番 5				②地積 (㎡)	325	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 40 m、西 40 m、南 30 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 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡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 m市道	交通施設	飯羽間駅 南西 600m	法令規制	「都計外」		
(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	方位角地 +3.0 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,600 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、岩村町を中心とする旧恵那郡南部（いわゆる恵南地域）の住宅地域である。需要者の大半は、岩村町在住者あるいは当町に地縁性を有する者である。町内の土地取引は総じて低調に推移しているが、国道 2 5 7 号線沿いの食品スーパーや病院等が集積する利便性の高いエリアでの住宅地需要は比較的堅調である。但し、供給が少なく取引が疎らであり、中心価格帯の把握が困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では賃貸物件が極めて少なく、賃貸市場が形成されるに至っていないため、収益還元法を適用することができなかった。比準価格の試算に当たっては、豊富な事例の収集が困難であったが、恵南地域内の価格率連性を有する取引事例を採用することにより、市場の取引実態を反映する価格を得られた。したがって、時系列的な価格動向を勘案して、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) 公示価格を標準とした	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 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 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 13,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 恵南地域のなかでは、岩村町の人口減少は比較的小さく、安定している。					
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はない。					
	② 変動率		年間 -1.4 %	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）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 恵那（県）, -7, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,500 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) 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. Includes sections for: (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,600 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) 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 detailing land characteristics, location, and valuation methods.

Table (8) showing public price determination with columns for standard price, public price, and various adjustment factors.

Table (9) showing price check from designated standard land with columns for designated number, price, and comparison factors.

Table (10) showing price check from previous year standard land with columns for price, change rate, and reasons for change.



鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
恵那（県） -9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	2,310,000 円	1㎡当たりの価格	3,390 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 17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 1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	恵那市上矢作町字上広表2976番1				②地積 (㎡)	682	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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 15 m、南 150 m、北 90 m			②標準的使用	低層住宅敷地					
	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、5.5 m市道	交通施設	岩村駅 南東 11km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0	形状 0.0	二方路 0.0	その他の地域・地区等 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,390 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	同一需給圏は上矢作地区を中心に、恵那市南部郊外部の串原・明智・山岡・岩村等の山間の各地区で、広域的には愛知県豊田市内の山間地域をも含む。土地の主な需要は、上矢作地区に地縁性を有する勤労一時取得者が住宅用地を取得する場合や、地元在住者の隣接地買い増し案件などに限定される。山間集落地域にあって人口は減少を続けており、土地の取引自体少なく市場性に乏しいのが実態である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地の属する近隣地域は賃貸市場は極めて未熟成であり、収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、比準価格を標準とし、さらには当該基準地の価格推移を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した次第である。										
(8) 公示価格を標準とした	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 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 ■継続 □新規		前年標準価格 3,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の						
	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/㎡		[一般的要因]	当市の人口は減少傾向が継続している。消費税率改定前には、民間土地取引件数は増加したが、現在は落ち着いている。					
	②変動率		年間 -0.3 %	半年間 %	[地域要因]	上矢作地区は、恵那市内の中にあっても人口減少率が高い地区となっているが、ここ1年間は微減に留まった。					
					[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）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 恵那（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,400 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) 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
恵那（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 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 15 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 3 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	恵那市岩村町字西町809番6				②地積(㎡)	272	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 100 m、西 140 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 300 ㎡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	5.5m市道	交通施設	岩村駅東 550m	法令規制	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,200 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、岩村町の商業地域及びその周辺地域である。主たる需要者は町内の個人事業主あるいは同町に地縁血縁関係を有する個人または法人である。取引は少なくとも新規店舗の出店等も稀であるため、中心価格帯の把握は難しいが、総額500万円以下の小額取引が目立っている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、自用の店舗あるいは店舗兼住宅が大半を占めており、商業用賃貸物件はほとんど見られない。発生する取引も自己使用目的のものが主であり、収益性よりも現実の市場で発生した取引価格を参考に意思決定がなされている。したがって、比準価格を採用し、収益価格を参酌するに留め、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		前年標準価格		19,800 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		-						
	② 変動率		年間	0 %	半年間	%					
		③ 変動状況		[一般的要因] 恵南地域のなかでは、岩村町の人口減少は比較的小さく、安定している。 [地域要因] 国道257号線沿線で商業集積が進むのに対し、近隣地域は歴史的観光エリアとして街並みの保存に注力している。 [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）

Table with 5 columns: 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. Row 2: 恵那（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,300 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) 56,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積 (㎡), (9) ⑨法令上の規制等, (3) ③形状, (4) ④敷地の利用の現況, (5) ⑤周辺の土地の利用の状況, (6) ⑥接面道路の状況, (7) ⑦供給処理施設状況, (8) ⑧主要な交通施設との接近の状況

Table with 4 columns: (1) ①範囲, (2) ②標準的使用, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) ③最有効使用の判定, (4) ④対象基準地の個別的要因, (5) ⑤鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (6) ⑥市場の特性, (7) 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 2 columns: (8) ⑧公示価格とした, (9) ⑨指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) ⑧公示価格とした, (9) ⑨指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) ⑧公示価格とした, (9) ⑨指定基準地からの検討

Table with 4 columns: (10) ⑩対象基準地の前年標準価格等の前, (11) ⑪変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
恵那（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	111,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 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 15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 3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	恵那市武並町新竹折 8 8 番				②地積 (㎡)	8,078	⑨法令上の規制等	(都)工専 (60,200)
	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		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 180 m、南 350 m、北 450 m			②標準的使用	中規模工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 8,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10 m市道	交通施設	武並駅 南西 3.3km	法令規制	(都)工専(60,200)
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,800 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、恵那・中津川両市のほか、岐阜県東部の広域的な工業地域である。世界経済情勢から全国的には景気は回復傾向から停滞傾向にあるも、設備投資は緩やかに持ち直している。但し、工業地の供給は限定され、結果的に企業進出が活発化する動きは見られない。分譲単価は概ね 1㎡あたり 14,000 円程度であるが、画地規模により売買単価はまちまちである。								
(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、画地規模にばらつきはあるが、比較的規模の大きな事例を中心に、より規範性のある事例を選択して求めたもので、一定の信頼のおける試算価格である。一方、収益価格は近隣地域・類似地域内の工場等に関する適切な賃貸事例が収集できないため適用を断念した。したがって、比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	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	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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 13,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は回復傾向から停滞傾向にあり、地方への波及も鈍い。全体として地価は下落傾向が継続するも、工業地の地価は相対的に底堅い。					
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 熟成した中規模工業団地で、地域要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 0% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					