

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社水野総合鑑定. Values include 中津川（県）, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (5,460,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,400 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) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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.

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	4,120,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	中津川市苗木字並松 4 7 4 7 番 2				②地積 (㎡)	294	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												
	1:1	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												
(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	特にない	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	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 14,000 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 4 0 0 万円前後、新築戸建は 2, 0 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	中津川市苗木地区内にあって、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	中津川 - 2	②時点修正	[ 99.6 ] 100	③標準化補正	100 [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 172.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	13,900	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 0.0 交通 +22.1 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	24,600 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中津川（県） - 11	②時点修正	[ 97.1 ] 100	③標準化補正	100 [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 93.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	14,000	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 +4.0 交通 +14.1 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	13,600 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 14,100 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 中心市街地に丘陵地を配し、市内に住宅団地はほぼ皆無である。リア新駅周辺の具体的進展が見られ、今後の動向が注目される。 [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、その効果を視認できない。 [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 - 公示価格 円/㎡			②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %										

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社水野総合鑑定. Values include 中津川（県）, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 4,340,000 円, 25,100 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. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 2 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 12 日, 正常価格, 20,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (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 Valuation 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 of Trial Price and Reason for Determination), (8) 規準とした価格 (Standard 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 Standard Price, etc.).

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	6,110,000 円	1㎡当たりの価格	22,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	中津川市手賀野字会所沢 1 7 5 番 3 1 3				②地積 (㎡)	268	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					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	北5m市道	水道 下水	中津川 5.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 70 m、南 100 m、北 60 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 250 ㎡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 南西 5.1km	法令規制	(都) (60, 200)		
⑤地域要因の将来予測	旧来からの農家住宅等も存する既存住宅地域である。中津川駅及び美乃坂本駅双方に不便で、地価は下落傾向にある。										
(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	22,800 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、JR 中津川駅利用を前提とした中津川市街地南部の住宅地域である。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。中津川中心部よりかなり離れた郊外の住宅地で、未利用地が残るものの取引が活発ではない。美乃坂本駅から距離があり、住宅地は総じて、弱含み傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地は 500 万円前後、中古住宅は 1,000 万円前後であるが、新築住宅は近年取引がなく、不明である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	手賀野地区内において、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、比準価格は手賀野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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	中津川 - 2	[ 99.6 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 105.4 ]	[ 100 ] 100	22,800		交通 0.0	交通 +12.6		
(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 +2.0
	中津川（県） - 5	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 144.4 ]	[ 100 ] 100	22,700		交通 0.0	交通 +29.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的な要因] 中心市街地に丘陵地を配し、市内に住宅団地はほぼ皆無である。リア新駅周辺の具体的進展が見られ、今後の動向が注目される。							
	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] 在来の農地を有する郊外の住宅地で、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。							
	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									
標準地番号											
公示価格											
年間 %											
半年間 %											

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社水野総合鑑定. Values include 中津川（県）, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 3 columns: 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

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. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 2 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 12 日, 正常価格, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best 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 of estimated price), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of 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 price).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
中津川（県） -6	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	4,610,000 円	1㎡当たりの価格	7,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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	中津川市山口 5 1 7 番 1				②地積 (㎡)	591	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					
	不整形 1:2	住宅 W1	国道背後で水田が多く農家住宅が散在する地域	北西4.7m市道	水道	坂下 1.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 100 m、南 25 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 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、4.7 m市道	交通施設	坂下駅 南東 1.6km	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	旧山口村山口地区の中心集落地域。国道 19 号に近く、交通の利便性が比較的良好であるが、他地域からの転入が殆ど期待できない。農地が多く開発適地も少ない。地価は、今後とも弱含みで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	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	7,800 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、主として旧山口村及びその周辺の坂下町等の農家集落地域。需要者の中心は、当該地域に地縁や血縁のある個人一般である。当地域は、国道 19 号に近く、交通の利便性が比較的良好であるが、開発適地が少ない。他地域からの転入も殆ど無く、過疎化が進捗している。よって、土地取引が少なく、あっても、画地規模や利用形態等が様々で、市場の中心となる価格帯を把握することが困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣周辺には、共同住宅等の収益物件は皆無であり、賃貸借市場が成立しない地域であり、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、山口地区及びその周辺の既存集落地域内の類似性の高い事例を収集し、試算した。当地域の需要者は、居住の快適性や利便性を重視する自己居住目的の個人が中心である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地価格との検討などを踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 規準とした公示価格	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 円/㎡	[ 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（県） - 11	[ 97.8 ] / 100	[ 100 ] / [ 101.0 ]	[ 100 ] / [ 163.8 ]	[ 97.0 ] / 100	7,800			0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -3.0 +66.2 0.0 0.0	0.0 +1.6 -3.0 +66.2 0.0 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 ■継続 □新規		③価格形成要因の		[一般的要因] リニア及びその関連事業が進捗している。坂本地区等では土地価格は強含みである。恵北地区等では、人口減と高齢化が進捗している。						
	前年標準価格	7,890 円/㎡		[地域要因] 山口地区周辺では、馬籠宿の観光資源を活用した地域振興が図られている。神坂スマート I C が事業化され期待が高まる。							
	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	-1.1 %	半年間	%						

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	2,540,000 円	1㎡当たりの価格	4,960 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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					
(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	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	中津川市郊外で、人口は減少傾向が続く、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	4,960 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各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、比準価格はすべて旧恵那地方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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 中心市街地に丘陵地を配し、市内に住宅団地はほぼ皆無である。リア新駅周辺の具体的進展が見られ、今後の動向が注目される。							
	■継続 □新規			[地域要因] 静的な地域であり、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。							
	前年標準価格 5,050 円/㎡			[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		□代表標準地 □標準地									
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間	-1.8 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,900 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (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 30 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 details for 中津川 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,200 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.

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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 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, 印. Includes address: 中津川（県） -10 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 渡邊貴紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,730,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,660 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地, (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) 指定基準地からの検討, (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	クニタチ鑑定事務所
中津川（県） - 11	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	2,190,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 28 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	中津川市福岡字野尻 1 0 8 0 番 2				②地積 (㎡)	165	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	中津川 11km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 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 10.0 m、奥行 約 18.0 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 5.5 m 市道	交通施設	中津川駅 北西 11km	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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	13,300 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、旧福岡町及び隣接する旧付知町等「恵北」地区及び苗木地区の住宅地域。対象基準地は旧福岡町中心部の既存市街地内に位置する。福岡地区は人口、世帯数とも減少傾向が続いている。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。福岡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、収集範囲を拡げたが、取引の実態を反映し規範性が高いと判断し、基準価格を採用し、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
	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
	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標準価格等からの検討	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] 福岡地区の人口は 29 年は年間約 0.9% の減少。10 年間では約 10% の減少であった。					
	前年標準価格 13,600 円/㎡			[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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 -2.2%	半年間 %						

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes address: 中津川（県） - 12 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (3,550 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 30 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 10 sections: (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

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 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, 印. Includes address: 中津川（県） -13 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 渡邊貴紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,950 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) 倍率. Includes date: 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 2 日, 平成 30 年 7 月 13 日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes details like '東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 150 m', '東濃檜の生産地として', and '前年標準価格 6,100 円/㎡'.

鑑定評価書（平成 30 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, 氏名. Values include 中津川（県）, 岐阜県, 岐阜第1, クニタチ鑑定事務所, 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,500 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. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 18 日, 正常価格, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率.

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) 標準的画地の形状等, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

# 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 日 提出  
中津川（県） - 15 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） - 15	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	6,300,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	中津川市茄子川字下諏訪 1 5 8 6 番 2 0				②地積 (㎡)	237	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	美乃坂本 2.3km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 70 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 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡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 6.5 m市道	交通	美乃坂本駅 南東 2.3km	法令	(都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	大型店舗及び国道 1 9 号背後の住宅地域であり、農地等から宅地転換は活発化するものを考えられ、地価は、ほぼ安定化から強含み傾向にある。													
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	26,600 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	11,900 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、中央本線沿線で、美乃坂本駅利用を前提とした千旦林及び茄子川の住宅地域。需要者の中心は、同市郊外既存在住者及び地縁血縁者が殆どである。リニア新駅開業による地域の変容が見込まれ、近隣地域周辺は、大型スーパー等が進出、国道 1 9 号線にアクセス良好なことから、農地からの宅地開発等の小規模住宅地への転換等があると思料する。不動産業者による小規模分譲が専らであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道 1 9 号線に比較的近いことから一部アパート等の収益物件も存するが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が未成熟のため、収益価格はやや低く試算された。一方、比準価格は、美乃坂本駅利用前提の千旦林及び茄子川地区の住宅地の事例を選択し、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	中津川 - 4	②時点修正	[ 100.4 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 107.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,400	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 -0.2 交通 +11.5 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	28,100 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中津川（県） - 5	②時点修正	[ 100 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 125.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	26,400	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 +0.8 交通 +23.4 環境 +3.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	32,800 円/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 26,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 中心市街地に丘陵地を配し、市内に住宅団地はほぼ皆無である。リニア新駅周辺の具体的進展が見られ、今後の動向が注目される。									
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 大型スーパーの進出等が見られるほか、周辺には小規模分譲住宅の建設が顕著である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	+2.3 %	半年間	%											

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社水野総合鑑定. Values include 中津川（県） 5-1, 岐阜県 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 28,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,300 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. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 2 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 12 日, 正常価格, [平成 30 年 1 月] 41,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).



鑑定評価書（平成 30 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） 9-1 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

Table with 4 columns: 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

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) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討