

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 4,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,400 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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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.

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

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格を標準とした.

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

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10)対象基準地からの検討, (11)変動状況.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16日 提出
恵那（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
恵那（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	6,440,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	恵那市三郷町野井宇鳥居前1919番2の1外				②地積 (㎡)	575 ()	⑨法令上の規制等 (都) (60, 200) (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					
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか空地、農地等も見られる郊外の住宅地域	北西5m市道	水道	武並 4.1km					
(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) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	概ね地縁性を有する者による親族間売買等限定的で、新たな土地利用等は見受けられず、今後も地価は下落傾向が続くものと予測される。									
(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	11,200 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、恵那市郊外の農地が多く見られる集落地域のほか、市内にあって、価格水準が低位な集落地域も含まれる。需要者は、都市部からの移住者やセカンドハウスとしての転入者で、集落中心部への地区外からの転入者は、概ね皆無の状態にある。取引が少なくまた限定的に発生する取引は親族間売買や隣地売買等の個別事情が介在する場合が多い。不動産市場は低迷しており、同一需給圏内は取引が少ないため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落的性格を有する住宅地域のため、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法を断念した。取引事例比較法の適用に当たっては、地域の類似性の高い4事例を採用した結果、市場性を反映する比準価格を得たが、三郷地区内の事例を採用できなかったため、やや説得力に欠ける。よって、広域的な価格体系や周辺の売物件価格等も参考にするとともに、指定基準地等からの検討も踏まえ、比準価格を採用し、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 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 -3.1 交通 +27.6 環境 +46.0 行政 -2.0 その他 0.0
	恵那 - 2	[99.3] 100	100 [103.0]	100 [176.9]	[100] 100	11,300					
(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 -1.0 交通 +20.2 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	恵那（県） - 4	[97.7] 100	100 [102.0]	100 [149.9]	[100] 100	11,200					
(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] 正家第二土地区画事業の造成工事が完了し、複合商業店舗建設中である一方、街区整然とした良質の住宅地の出現が期待される。							
	前年標準価格 11,500 円/㎡			[地域要因] 旧来からの、既存住宅地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は特に見られない。							
	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 -2.6 %	半年間 %								

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） - 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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) (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			
	1:1.2	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 10 m、西 80 m、南 70 m、北 40 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 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	商業地域背後の区画整理済みの住宅地域	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	生活利便性の高い中心部の住宅地域として、地価は安定傾向で推移してきた。さらに、周辺で新たな土地区画整理事業が進捗しているが、住宅用地が短期間に大量供給される場合には、供給過剰の懸念も考えられる。							
(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	基準価格	49,800 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	同一需給圏は長島地区、大井地区を中心として、広域的にはJR中央線沿線の比較的利便性の高い住宅地域も含まれる。主な需要者は、旧恵那市内の在住者あるいは郡部から移入する所得水準がやや高い需要者である。恵那市平均の人口減少傾向と比較して大井地区の減少傾向はやや少ない。中心部の区画整理地内では住宅用地の供給が少ないため、土地60坪～70坪で1千万円程度までの需要が見込まれた。今後は国道19号南地区での宅地供給の影響が注目される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域の周辺地区では、既存地主の節税目的の居住用の賃貸物件も見受けられるが、土地建物の元本価値を回収できるような賃貸市場にはない。収益物件の想定には敷地規模の制約もあり、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。よって市場実態を反映し実証性に優れる比準価格を標準として、類似の公示地との検討を踏まえて、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
	恵那 - 1	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 77.1]	[100 / 100]	49,700		地域要因	街路 -3.0 交通 -2.5 環境 -18.5 行政 0.0 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 交通 環境 画地 行政 その他
	-	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]				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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格変動要因の		[一般的要因] 恵那市の人口減少傾向は強いが、大井地区は概ね横ばいである。長島地区は微減、郊外の山間部では減少が顕著である。				
	前年標準価格	49,800 円/㎡		[地域要因] 周辺では、19号の南側で正家第2土地区画整理事業が平成28年に都市計画決定され、推進中である。					
	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 □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	0.0 %	半年間	%				

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Values include 恵那（県）, 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 (5,920,000 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 12日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (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. Values include 恵那市大井町字入道坂2719番125, 344, (都)(60,200), 台形 1:1, 住宅 W1, 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域, 南東4.5m市道、北東側道, 水道 下水, 恵那 2.2km, (その他)(70,180).

Table with 5 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Values include 東 50m、西 80m、南 100m、北 70m, 低層住宅地, 間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, 特記 特にない, 街路 基準方位 北 4.5 m市道, 交通 恵那駅 北 2.2km, 法令 (都)(60,180), 近隣地域は小学校まで遠く、市場での人気が悪いため、周辺では新規宅地分譲等の動きはなく、静態的に推移しており、今後も地価は下落傾向が続くものと予測される。

Table with 4 columns: (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. Values include 低層住宅地, 形状 -2.0, 方位 +2.0, 角地 +2.0. Sub-table for (5) includes 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法 with corresponding prices.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は、主として恵那市郊外部の住宅地域であるが、本件においては市内郊外部の取引事例が少なかつたため、隣接する中津川市を含め、同一需給圏を広域的に捉えた。主たる需要者は、30代を中心とする一次取得者である。正家地区内の区画整理事業地内ではハウスメーカーによる大型供給が開始された一方で、郊外部は静態的に推移している。中心価格帯は、土地総額600～800万円程度、新築分譲2,000～2,500万円程度である。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 近隣地域及びその周辺においては自己居住目的の土地利用が支配的であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を適用できなかった。自己居住目的の個人は、多数の売物件情報を収集の上、利便性・快適性の観点から、地域の取引価格水準との比較検討の上、物件選択を行っていることから、基準価格の実証性は高い。したがって、公示価格との均衡に留意の上、基準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討. Values include 代表標準地 恵那 -2, 公示価格 20,800 円/㎡, 修正 [99.3/100], 補正 [100/103.0], 比較 [100/119.2], 比較 [102.0/100], 標準化補正 17,200, 内訳 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.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 -, 修正 [], 補正 [100/], 比較 [100/], 比較 [/100], 標準化補正, 内訳 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対前年標準価格等の前年標準価格, (3)価格形成要因の變動状況. Values include 前年標準価格 17,600 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, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 -2.3%, 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） - 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

鑑定評価額	2,960,000 円	1㎡当たりの価格	9,750 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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	恵那市長島町久須見字中通2 1 0番 1				②地積 (㎡)	304	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) (60, 176)		
	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 1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び郊外の住宅地域	北東4.4m市道	水道 下水	恵那 5.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 130 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 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 4.4 m市道	交通施設	恵那駅 北西 5.6km	法令規制	(都) (60, 176)		
(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 -1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,750 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、恵那市郊外部の住宅地域であり、隣接する中津川市郊外部の住宅地域とも代替競争関係を有する。主な需要者は、市内在住者であるが、近隣地域は集落的要素が強く、当該地域に地縁性を有する者以外の転入可能性は低い。長島町久須見地区内での取引は少なく、特に県道恵那白川線「久須見」交差点以北での取引は極めて稀であり、限定的に発生する取引は親族間売買・隣地売買等であり、中心価格帯を把握できない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺にアパート等はなく、賃貸市場が形成されていないため、比準価格のみの試算となった。郊外部の取引に当たっては、専ら地域での取引事例や他の売物件との比較検討により購入の意思決定が行われていることから、比準価格の説得力は高い。しかし、郊外部での土地取引が少なく、十分な事例の収集が困難であったため、時系列的な価格推移や広域的な地価体系等も勘案するとともに、指定基準地からの検討も踏まえ、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
	恵那（県） - 4										
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	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		③ 価格形成要因の							
	前年標準価格 10,000 円/㎡	代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 恵那駅南方の大井町、長島町では安定した宅地需要があるものの、郊外集落部における需要は弱く、地価の二極化傾向が拡大している。 [地域要因] 特にない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間 -2.5%	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） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	渡邊貴紀 印

鑑定評価額	4,160,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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2670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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 30m、北 30m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 25.0m、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 4m市道	交通施設	飯羽間駅 南西 600m	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	12,800 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、岩村町を中心とする恵南地域の住宅地域である。主な需要者は、町内在住者や当町に地縁性を有する者であるが、丘陵地の別荘地では都市部からの需要も見受けられる。岩村町では、昨年のNHK連続テレビ小説の舞台となったことから、昨年の観光客が対前年比約4倍と大幅に増加したものの、町内の土地取引に目立った影響はなく、静態的に推移している。発生する取引が少なく、規模にバラツキもあり、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	岩村町では賃貸アパート等は極めて少なく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を適用できなかった。取引事例比較法の適用に当たっては、取引が少ないなか、岩村町内の事例の採用が可能であったことから、地域の取引実態を反映する説得力の高い比準価格を試算し得た。したがって、恵南地域における広域的な価格体系を勘案するとともに、公示価格との均衡に留意の上、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 0.0 交通 +14.6 環境 +45.0 行政 -2.0 その他 0.0
	恵那 - 2	公示価格	[99.3] 100	100 [103.0]	100 [162.8]	[105.1] 100	12,900					
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の		[一般的要因] 恵那駅南方の大井町、長島町では安定した宅地需要があるものの、郊外集落部における需要は弱く、地価の二極化傾向が拡大している。							
	[継続] [新規]		前年標準価格 13,000 円/㎡		[地域要因] 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		[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	-1.5%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16日 提出
恵那（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
恵那（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	2,270,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	恵那市明智町字渚ノ鼻1161番1外				②地積 (㎡)	161	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 50 m、南 20 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 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160 ㎡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	高齢化、過疎化する明智町内の住宅地需要は減退、不動産の取引市場は低迷している。熟成した既存住宅地域で、地価水準は相当程度に下落傾向で推移する、と予測する。					街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通施設		明智駅 南東 700m
(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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,100 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、明知鉄道沿線に位置する恵南地域内の住宅地域である。需要者の中心は、圏内に在住する一次取得者層であり、特に地縁関係を持つ者が多い。圏内各地区のうち、岩村町は恵那市の中心市街地に近いため、相対的に人気が高く、人口減少もやや緩やかである。他方、恵那市の中心市街地から遠い明智町では過疎化、高齢化が進行し、不動産市場は低迷を続けている。同一需給圏内は取引が少ないため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	明智町内にあって、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南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、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、自用の取引が大半のため、指定基準地との検討を踏まえ、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
	恵那（県） - 6	[98.5] / 100	100 / [105.1]	100 / [89.4]	[103.0] / 100	14,000					
(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		[一般的要因] 正家第二土地区画事業の造成工事が完了し、複合商業店舗建設中である一方、街区整然とした良質の住宅地の出現が期待される。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,500 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/㎡		[地域要因] 郊外の熟成した既成の住宅地域であり、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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 -2.8 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,060,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,000 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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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.

Table with 9 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討 (continued).

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (3)価格形成要因の變動状況.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16日 提出
 恵那（県） - 9 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
恵那（県） - 9	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	2,220,000 円	1㎡当たりの価格	3,250 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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	「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					
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が市道沿いに建ち並ぶ住宅地域	北西5.5m市道、背面道	水道 下水	岩村 11km					
(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、5.5m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		
	⑤地域要因の将来予測	上矢作町内にあって中心部に近い住宅地域であるが、人口減少、過疎化傾向にあって衰退的に推移すると予測される。地価も弱含みに推移すると予測する。									
(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 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	3,250 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・山岡等の山間地区で、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者が住宅用地を取得する場合や、地元在住者が隣接地買い増しをする場合等に限定される。上矢作地区を始めとする山間集落地域にあって人口は減少がより顕著であり、土地の取引は少なく市場性に乏しい。取引が少ないため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の上矢作町は、過疎化の進行する地域にあり、賃貸市場も極めて未成熟であるため収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、類似地域において信頼性のある、同じ上矢作町内の取引事例を多数収集選択したものである。市場で成立した取引を基礎とした取引の実態を反映し、規範性が高い。よって、快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半のため、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) 公示価格としての価格	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 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 <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] 正家第二土地区画事業の造成工事が完了し、複合商業店舗建設中である一方、街区整然とした良質の住宅地の出現が期待される。						
	前年標準価格 3,300 円/㎡				[地域要因] 上矢作地区内にあって、中心既成住宅地に近接、価格形成に影響を与える地域要因の変化は特に見られない。						
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16日 提出
恵那（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
恵那（県） 5-1	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	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	恵那市明智町字石坪452番3外				②地積 (㎡)	567 ()	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 1:1.5	店舗 S2	大規模小売店舗、金融機関等が見られる駅前商業地域	西16m国道	水道 下水	明智 80m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 60m、南 170m、北 30m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 30.0m、規模 550㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m国道	交通施設	明智駅 南東 80m	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	恵南全域において過疎化、高齢化が進行し、地域の衰退とともに、商業地の地価水準は相当程度に弱みで推移する、と予測する。									
(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		-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,900 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、恵南地域を中心とする商業地域を中心に、広く、市街地の中心商業地域を包含する。主な需要者は地元の個人事業者であり、経営規模が小さい事業者が中心となる。圏内は過疎化、高齢化による衰退傾向が続いており、商圏内の潜在的な購買力は低下している。このため、事業者の出店意欲は弱く、需要は低迷している。圏内は取引が少なく散発的である。取引価格帯は規模等により区々であるため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	明智町内事業者の事業態様は、店舗併用住宅等の自己所有建物が専らであり、貸店舗及び貸事務所は旧来より皆無の状態で、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、明智町において商業地の取引は極端に少なく、恵那市中心の商業地の取引も採用せざるを得なかった。ただし、比準価格の決定では、個別取引の内容を精査、吟味しており、信頼性に問題はない。よって、指定基準地との検討を踏まえ、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
	恵那（県） 5-2	[] / 100	100 / []	100 / []	[98.0] / 100	26,900					
	前年指定基準地の価格 19,600 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 27,800 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 正家第二土地区画事業の造成工事が完了し、複合商業店舗建設中である一方、街区整然とした良質の住宅地の出現が期待される。						
	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] 駅前周辺の既存商業地域で、衰退傾向が顕著で、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 年間 -3.2% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	5,330,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	恵那市岩村町西町809番6				②地積 (㎡)	272	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					
	1:3.5	店舗兼住宅 W2	小売店舗が建ち並び一般住宅も介在する古くからの商業地域	南西5.5m市道	水道 下水	岩村 550m					
(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」		
⑤地域要因の将来予測	当該地域は「重要伝統的建造物群保存地区」に指定されたエリア内にある。NHK朝ドラをきっかけに、観光客の低年齢化（家族連れの増加）が見られ、概ね現状維持的に推移すると予測される。										
(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	基準価格	19,600 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、岩村町の商業地域を中心に、広域的には東濃諸都市の商業用途可能な地域を含む。主たる需要者は、地縁血縁関係を有するUターン組、もしくはIターンの個人事業主、買い増す場合の隣接地所有者等である。取引は稀であるため、明確な取引相場は形成されていない。TV番組は昨年終了したが、それを機会に岩村城下の古い町並みが観光資源として改めて見直され、観光客の年齢層の幅の広がりや家族連れが多くなるなどの効果が残っている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟であり古民家自用店舗が多く、重要伝統的建造物保存地区でもある。新築の賃貸建物を想定する事の現実性が乏しい地域であるため、収益還元法は適用しなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、やや広域的にはあるが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、市場実態を反映し実証性に優れた基準価格を採用して、鑑定評価額を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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 19,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 恵那市の人口減少傾向は、岐阜県内でも強い方で、高齢者比率も3分の1を超えている。郊外の山間部では減少がより顕著に進んでいる。					
	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] 歴史的観光エリアとして、街並みの保存に注力されている。観光客の年齢層の幅が広がり、家族連れが多くなった。					
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Values include 恵那（県）, 5-3, 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, 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 12日, 正常価格, [平成 31年 1月], 56,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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. Values include 恵那市長島町正家2丁目3番4外, 586, (都)近商(80,200), 2:1, 店舗W2, 店舗、事務所等が建ち並び路線商業地域, 南東25m国道, 水道下水, 恵那1.2km, (その他)(90,200).

Table with 5 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Values include 東 160m、西 200m、南 70m、北 50m, 低層店舗地, 間口 約 30.0m、奥行 約 18.0m、規模 550㎡程度、形状 ほぼ長方形, 国道19号南側背後にて区画整理事業が進行中, 街路 25m国道, 交通 恵那駅南東 1.2km, 法令 (都)近商(90,200), 近隣地域南側で実施されている正家第二土地区画整理事業により、今後、商業繁華性が高まるものと予測される。

Table with 4 columns: (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. Values include 低層店舗地, ない, 取引事例比較法, 基準価格 72,300 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 47,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は、恵那市・中津川市を中心とする幹線道路沿いの商業地域であり、背後混在地域や駅周辺の旧来からの商業地域とも価格牽連性を有する。主たる需要者は、飲食店舗や小売店舗事業者のほか開業医等も考えられる。今秋、正家第二土地区画整理事業地内で複数の店舗開店が予定されており、正家地区の競争力は一段と強化されるものと予測される。なお、事業用定期借地権の活用による店舗出店が大部分を占めており、中心価格帯の把握が困難な状況である。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 国道19号沿線では事業用定期借地権による店舗出店が主流であり、土地建物一体での事業用賃貸市場の成熟の程度は低い。実際の取引においても、需要者は不動産の収益性よりも周辺の取引価格水準や他の出店候補地との立地条件や交通量等の比較検討により、物件選定を行っていることから、基準価格の説得力が高い。したがって、基準価格を標準として、収益価格を関連付けるとともに、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。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Values include 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 +3.8, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -4.5, 交通 +0.3, 環境 +9.0, 行政 -2.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 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.

Table with 4 columns: (10)対年前標準価格等の検討. Values include 1-1対象基準地の検討, 前年標準価格 70,300 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, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 2変動率, 年間 0.0%, 半年間 %, 3価格形成要因, [一般的要因] 区画整理事業の実施による国道19号沿線及び背後での商業集積の拡大に伴い恵那駅前の商業繁華性は低下しつつある。[地域要因] 正家第二土地区画整理事業地内において今秋、ホームセンターやスーパーマーケット等のオープンが予定されている。[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16日 提出
恵那（県） 9-1 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
恵那（県） 9-1	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	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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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)				
	1:2	工場	丘陵地に開発された工業団地	北東10m市道	水道 下水	武並 3.3km					
(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)		
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地に開発された工業団地で、新規隣接工業団地も完売した。工業地の新規供給はないが、企業の設備投資が少しずつ回復しつつあり、需要は比較的底堅いと予測する。									
(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、中央自動車道及び東海環状自動車道利用を前提とした工場地及び流通業務地で、具体的には恵那市を主に土岐市、瑞浪市及び中津川市を包含する圏域。需要者の中心は、画地規模から、市内及び県内の事業者より、全国展開を活動拠点とする事業者となる。丘陵地の多い地勢を反映して、近年、大規模の新興流通業務団地の建設は見られない。また、取引は業種、業態及び取引規模により区々で、需要の中心となる価格帯を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	大工場の用地取得は、専ら事業用借地及び自己所有で、貸工場、貸倉庫の賃貸市場が未形成のため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、東海環状自動車道及び中央自動車道利用を前提とした工場経営適地の規模を有するものを選択し、価格決定に際しては、規模等取引に内在する実情を精査し、実証的で信頼性は高い。よって、広域的観点に立脚して、画地規模に配慮、自用の取引が大半のため、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) 公示価格としての	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 強固な地盤を有する県内の工業団地の需要は、底堅く、特に中央自動車道、東海環状自動車道周辺の工場団地の潜在的需要は強い。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,800 円/㎡			[地域要因] 市郊外の丘陵地の開発された、熟成した工業団地で、価格形成に影響を与える地域要因の変化は見られない。							
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								