

鑑定評価書（令和 2 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, 1m²当たりの価格. Values: 5,310,000 円, 16,900 円/m².

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 令和 2年 7月 1日, 令和 2年 7月 9日, 更地としての鑑定評価, 令和 2年 7月 14日, 正常価格, 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 16,900), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|---------------|
| 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） |
| 中津川（県） - 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 | 4,030,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 13,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月15日 | (6) 路線価 | 〔令和2年1月〕 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2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 | 中津川市苗木字並松4747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 W2 | 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 60 m、西 40 m、南 80 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 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 | 当該地域を含む苗木地区は、市内では人口減少率は小さい方ではあるが、平成25年頃をピークに人口減少に転じており、やや衰退気味に推移すると予測される。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | | | | | | (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 | 13,700 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、中津川市苗木地区を中心として、千旦林地区や茄子川地区、広域的には福岡地区などの郊外住宅地域も含まれる。主な需要者は、市内周辺部の在住者や郡部から移転する一次取得者層である。郊外部にあっても従前においては苗木地区は人気が高かったが、近年では国道19号に近い地区の住宅地域に人気が移ってきており、苗木地区の人口も減少傾向に転じている。市場の需要の中心となる価格帯は新築戸建の総額では2千万円台の半ば程度である。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該近隣地域は、郊外山間部に位置し賃貸市場は未成熟であり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。よって収益還元法は適用しなかった。他方土地取引は居住の快適性重視の自用目的の取引が中心であり、信頼性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比準価格を標準として、指定基準地並びに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) 公示価格とした | ①代表標準地 | 標準地番号 | 中津川 - 2 | ②時点修正 | [99.4] / 100 | ③標準化補正 | 100 [102.0] | ④地域要因の比較 | 100 [175.6] | ⑤個別的要因の比較 | [100] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 13,700 | ⑦内訳 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 +2.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +0.0 交通 +26.3 環境 +39.0 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 | 中津川（県） - 11 | ②時点修正 | [97.7] / 100 | ③標準化補正 | 100 [101.0] | ④地域要因の比較 | 100 [92.1] | ⑤個別的要因の比較 | [100] / 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 13,700 | ⑦内訳 | 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 +4.2 交通 +1.6 環境 -13.0 行政 0.0 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 | | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 13,900 円/㎡ | | ③価格変動要因の | | <p>〔一般的要因〕 市の人口減少率は県平均より高いが、山間部では人口減少がより顕著である。新型コロナウイルスの影響も含めた、景気後退下にある。</p> <p>〔地域要因〕 苗木地区よりも、国道19号に近い坂本地区に住宅用地の需要が移り、近年は苗木地区の人口も減少気味に推移し始めた。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p> | | | | | | | | |
| | 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 | -1.4 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 2 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, 4,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 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 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 7 月 9 日, 更地としての鑑定評価, 令和 2 年 7 月 14 日, 正常価格, [令和 2 年 1 月] 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, (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) 規準とした価格, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和2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, みずほ不動産鑑定事務所. Includes details for 中津川（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,980,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,300 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.

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, market conditions, and price determination factors. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) price adjustments.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 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: 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 columns: 鑑定評価額, 7,630,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values: 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 7 月 14 日, 令和 2 年 7 月 9 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 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の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 2 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 4 columns: 鑑定評価額, 4,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,500 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) [令和 2 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) 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.

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|---------------|
| 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） |
| 中津川（県） - 7 | 岐阜県 | 岐阜第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 久保 輝 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 2,450,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 4,770 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月15日 | (6) 路線価 | 〔令和2年1月〕 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2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 | 中津川市蛭川字岩谷1782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 100 m、西 90 m、南 150 m、北 60 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 | 当該地域は蛭川地区の中心付近に位置するが、蛭川地区自体の人口減少傾向が強いため、地価は下落基調で推移すると予測される。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 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 | 4,770 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、木曾川以北の旧恵那郡の各地区及び広域的には恵那市の山間部も含まれる。需要の中心は、蛭川地区に地縁的関係のある個人が中心である。蛭川地区は加子母地区や坂下地区よりは人口減少率は高くないが、中津川市平均よりも人口減少傾向が強い。したがって、住宅地の需要が弱いため明確な取引価格水準は形成されておらず、取引自体が低調である。過疎化の進展により、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 | 郊外山間の蛭川地区内にあっては、賃貸市場は極めて未成熟であり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。よって収益還元法は適用しなかった。他方土地取引は、居住の快適性重視の自用目的の取引が中心であり、信頼性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比準価格を採用して、鑑定評価額を決定した次第である。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 | <input 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 | - | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | |
| | 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) 対象基準地等からの検討 | 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 4,880 円/㎡ | | ③ 価格変動要因の形成要因 | | [一般的要因] 市の人口減少率は県平均より高いが、山間部では人口減少がより顕著である。新型コロナの影響も含めた、景気後退下にある。 | | | | | |
| | 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 <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] 蛭川地区は中津川市平均よりも、人口減少傾向が強く、ここ3年間で5%ほど減少している。 | | | | | |
| | ②変動率 | | 年間 | -2.3% | 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 2 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 4 columns: 鑑定評価額, 3,170,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,000 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) [令和 2 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-sections like (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.

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|---------------|
| 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 | 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 | 3,970,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 11,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|----------|-------|------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月15日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] | 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和2年6月30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 | 中津川市付知町字万場2032番5外 | | | | ②地積 (㎡) | 348 | 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 75 m、西 30 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 20.0 m、奥行 約 15.0 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 | 付知地区では、人口のみならず世帯数も減少傾向にあり、土地取引は低調に推移しており、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 | 方位角地 | +1.0 | 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 11,400 円/㎡ | | (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、付知地区、福岡地区等を中心とする旧郡部の住宅地域である。中古建物付きの売買においては、一部に別荘やセカンドハウス利用を前提とする市外からの需要者も見られるが、実質的な土地需要は地区内在住者や出身者に限定される。土地取引が少なく、中心価格帯を把握できない状況であるが、売物件は土地総額500万円未満の物件が大半を占めている。 | | | | | | | | |
| | 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/㎡ | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺にはアパート等の賃貸物件は見受けられず、賃貸市場が形成されていないため、本件では収益価格を試算できなかった。取引事例比較法の適用においては、取引が少ないなか、付知地区内の事例の収集に努め、各事例の特徴に応じた優劣を判断した結果、信頼性の高い比準価格を試算し得た。したがって、周辺地区との価格バランスや周辺の売物件価格等を参考にするとともに、指定基準地との検討も踏まえ、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) 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 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 | | | |
| | 中津川（県） - 11 | [97.7] / 100 | 100 [101.0] | 100 [111.3] | [101.0] / 100 | 11,400 | | | | | | | | |
| (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] 坂本地区ではリニア駅等の建設工事着手や区画整理事業等が進捗しつつあるが、郊外集落部は依然、静態的に推移している。 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 11,800 円/㎡ | | | | [地域要因] 付知地区においては、特段の変動はない。 | | | | | | | | | |
| | 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 | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 | -3.4 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和2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） - 10 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 (2,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,290 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, [令和2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 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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 20 日 提出
中津川（県） - 11 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） - 11 | 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 | 2,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 12,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|----------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 15 日 | (6) 路線価 | [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 29 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 | | | | | |
| | 1:2 | 住宅 W 2 | 旧福岡町の中心部に近い店舗も見られる地域 | 東 5.5m 市道 | 水道 下水 | 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 | 旧福岡町内の 3 小学校は、1 校に統合予定である。 | 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」 | | |
| ⑤地域要因の将来予測 | 中津川市に合併後、町役場等中心施設が無くなった。人口も年間 1～1.5% 程度の減少が続いている。需要も減少し地価下落が続くと予測する。今後、新型コロナの影響は、不可避と判断される。 | | | | | | | | | | |
| (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 +1.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 12,700 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、旧福岡町を中心に、隣接する旧付知町等旧恵北地域を包含する住宅地域。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。不動産取引は総じて低調で、取引事情により大きく前後する傾向で、取引総額も区々である。単価を強いて指摘するれば、需要の中心は 10,000～15,000 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 | 周辺に店舗等も見られるが、主に戸建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、比準価格は、需要減から土地取引は少なかったため、収集範囲を拡げ、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] 新型コロナによる失業、倒産等の影響が、中津川市に及ぼす影響は不明。リニア開業の遅延化もあり、将来不安が漂う。 | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | | [地域要因] 旧福岡町にあっては、中心の既成住宅地で、価格形成に影響を与える地域要因の変化は見られない。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 13,000 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 -2.3 % | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 2 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） - 12 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 (2,420,000 円), 1m²当たりの価格 (3,350 円/m²).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 15 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 30 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation reasoning 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|---------------|
| 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 |
| 中津川（県） - 13 | 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 | 1,020,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,640 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月15日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2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 | 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 | | | |
| | 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) 土砂災害警戒区域 | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100m、西 100m、南 100m、北 100m | | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、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 | | | |
| (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 | 5,640 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 | +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、主として中津川市北部の集落地域である。稀に地区外からの移住者も見られるが、主たる需要者は地縁性がある加子母地区内の在住者あるいは出身者である。取引自体が少なく、不動産取引市場が希薄なため、限定的に発生する取引には各種取引事情により価格にバラツキがあり、中心価格帯の把握が困難な状況である。総じて取引総額200万円以下の物件が主流となっている。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 加子母地区の住宅地域の大部分は旧来からの農家住宅や兼業林家で占められており、賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用しない。取引件数が極めて少ない市場状況のなかで、加子母地区内及びその周辺町の事例の採用に努め、地域の取引実態を反映する比準価格を求めた。したがって、指定基準地との検討の上、比準価格を採用し、周辺集落地区を含めた広域的な価格体系をも勘案して、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 | 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 | 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 | 中津川（県） - 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 | 街路 0.0 | 地域要因 0.0 | 街路 +2.1 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 13,000 円/㎡ | [97.7] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [225.6] | [101.0] / 100 | 5,630 | 交通 0.0 | 環境 +91.0 | 行政 0.0 | 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 ■継続 □新規 | | 前年標準価格 | | 5,800 円/㎡ | | ③ 価格変動要因 | [一般的要因] | 中津川市全体の世帯数は増加傾向にあるが、郊外集落部では人口、世帯数いずれも減少傾向。不動産市場は縮小傾向にある。 | | | |
| | 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 | | 標準地番号 | | - | | | [地域要因] | 特にない。 | | | |
| | 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 | -2.8% | 半年間 | % | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和2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） - 14 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 (9,290,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,400 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) [令和2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 table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 規格外価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格の検討. Includes details on location, area, usage, and price determination.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 20 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 | 6,450,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 27,200 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|------------------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 2 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 2 年 7 月 15 日 | (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 2 年 6 月 29 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 | | | | | | | | | | | |
| | 1.2:1 | 住宅 W2 | 農地の中に、一般住宅等が増えつつある住宅地域 | 南西 5.6m 市道 | 水道 下水 | 美乃坂本 2.3km | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 50 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 | 交通施設 | 美乃坂本駅 南東 2.3km | 法令規制 | (都) (60, 200) | | | | | | | | |
| ⑤地域要因の将来予測 | 国道 1 9 号及び大型店舗の背後の住宅地域で、農地等から宅地転換は活発化するものと考えられるも、リニア建設建設の遅延等、将来はやや不透明化し、地価は、ほぼ安定化している。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 27,200 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 11,200 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、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。不動産業者の小規模分譲が専らで、取引動機が多様で、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 | 国道への利便性から一部アパート等の収益物件も存するが、専ら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地区若しくは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 標準地番号 | 中津川 - 4 | ②時点修正 | [101.0] 100 | ③標準化補正 | 100 [100] | ④地域要因の比較 | 100 [105.6] | ⑤個別的要因の比較 | [101.0] 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 27,100 | 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 +11.4 環境 -5.0 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 | [99.7] 100 | ③標準化補正 | 100 [100] | ④地域要因の比較 | 100 [121.8] | ⑤個別的要因の比較 | [101.0] 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 27,300 | 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 +24.5 環境 -1.0 行政 -2.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 33,000 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 | | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,200 円/㎡ | | ③変動状況 形成要因の | [一般的な要因] 新型コロナによる失業、倒産等の影響が、中津川市に及ぼす影響は不明。リニア開業の遅延化もあり、将来不安が漂う。 | | | | | | | | | | | |
| | 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] 周辺には小規模分譲住宅の建設が顕著であるほか、幹線道路の建設計画、大型スーパーの進出等が見られる。 | | | | | | | | | | | |
| 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2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） 5-1 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 (11,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,900 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 41,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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) 規格外標準地, (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 (令和 2 年地価調査)

Table with 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: 中津川 (県) 9-1, 岐阜県 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文 印

Table with 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 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values: 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 7 月 14 日, 令和 2 年 7 月 9 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 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, (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. Includes detailed text for location, area, and valuation methods.