

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, 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 2 columns: 鑑定評価額 (4,660,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,800 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, [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 report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1)所在地, (2)標準的画地, (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)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（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 20 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	6,270,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 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	恵那市三郷町野井宇鳥居前 1 9 1 9 番 2 の 1 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)				
	1:1.2	住宅 W 2	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。今後、新型コロナの影響は、未知数である。										
(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	10,900 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、当該集落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、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機会が多い。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	専ら農家集落的性格を有する住宅地域に所在するため、賃貸市場が形成されておらず、収益還元法の適用を断念した。取引事例比較法の適用に当たっては、三郷地区内の事例を採用できなかったものの、地域の類似性の高い恵那市郊外の事例を採用し、市場性を反映する比準価格を得た。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 -3.0 交通 +36.1 環境 +40.0 行政 -2.0 その他 0.0
		恵那 - 2	[ 99.3 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 181.1 ]	[ 100 ] 100	10,900					
(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 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	[ 97.1 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 149.9 ]	[ 100 ] 100	10,900					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 新型コロナによる失業、倒産等の影響が、恵那市に及ぼす影響は不透明。一方、正家第二土地区画地内の商業集積は進展中である。								
	■継続 □新規			[地域要因] 地域的まとまりを有する、既成住宅地域で、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。								
	前年標準価格 11,200 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											
	②変動率	年間	-2.7 %	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, 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 2 columns: 鑑定評価額, 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,500 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, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 40,000 円/㎡ 倍.

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地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等.

Table with 9 columns: (2) 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.

Table with 2 columns: (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。

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, 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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, 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) 対象基準地等からの検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, 年間, 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. Row 1: 恵那（県）, 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, 5,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,700 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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: 恵那（県） -5 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 (2,890,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,500 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, (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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (恵那(県) -6), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (氏名), 渡邊カンテイ事務所 (不動産鑑定士 渡邊貴紀 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,500 円/㎡)

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), (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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (恵那市岩村町飯羽間字箕輪2670番5), (2) 地積 (325), (3) 形状 (1:2), (4) 標準的使用 (低層住宅地), (5) 鑑定評価の手法 (取引事例比較法, 比準価格 12,500 円/㎡), (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整理由, (8) 公示価格 (20,500 円/㎡), (9) 指定基準地, (10) 変動率 (年間 -2.3%, 半年間 %)

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 20 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	2,210,000 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 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	恵那市明智町字渚ノ鼻 1 1 6 1 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)			
	1:2	住宅 W 2	戸建専用住宅のほか店舗併用住宅も介在する地域	南 4.5m 市道	水道 下水	明智 700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 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	街路	基準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	明智駅 南東 700m	法令規制	「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。今後、新型コロナの影響は、不透明である。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(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、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	明智町内において、新規アパート物件は近年皆無の状態、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 12,800 円/㎡	[ 97.7 ] / 100	100 / [ 105.1 ]	100 / [ 89.3 ]	[ 103.0 ] / 100	13,700			+5.1	0.0	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		③ 変動状況	[一般的な要因] 新型コロナによる失業、倒産等の影響が、恵那市に及ぼす影響は不透明。一方、正家第二土地区画地内の商業集積は進展中である。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,100 円/㎡			[地域要因] 恵那市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別段見られない。							
	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 -2.8 %	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） - 8	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	2,990,000 円	1㎡当たりの価格	9,770 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	恵那市山岡町上手向字経塚68番2				②地積 (㎡)	306	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 140 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 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	近隣地域の東側が土砂災害警戒区域等に指定されている。	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	山岡駅 北西 450m	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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,770 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、山岡地区を中心に、恵那市南部郊外部の岩村・明智等の住宅地域である。住宅用地の主な需要は、山岡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、地元在住者が隣接地を買い増しをする場合などに限定される。恵那市内にあっては、山間集落地域にあっては人口は減少傾向がより顕著であり、土地の取引自体が少なく、不動産の市場性・流動性が乏しいのが実情である。低金利下であっても地価は弱含みに推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地の属する近隣地域では、賃貸市場は極めて未熟成であり、収益建物想定に現実性が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	<input type="checkbox"/> 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
	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	恵那（県） - 6	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
	前年指定基準地の価格	12,800 円/㎡	[ 97.7 ] / 100	100 [ 105.1 ]	100 [ 121.9 ]	[ 100 ] / 100	9,760					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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 10,000 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強いが長島地区は微減、郊外の山間部では減少が顕著である。新型コロナウイルスの影響も含めた、景気後退下にある。					
	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〕 恵那市内の中でも、人口減少率が高い地区であり、顕著な人口減少が依然続いており、ここ3年間で7%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）

令和 2年 7月 20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	2,180,000 円	1㎡当たりの価格	3,200 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		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 2 9 7 6 番 1				②地積 (㎡)	682	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	台形 1.2:1	住宅 W2	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	上矢作町内におい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想する。今後、新型コロナの影響は、未知数である。										
(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	3,200 円/㎡				形状	0.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				二方路	0.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				その他の地域・地区等	0.0			
	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、恵那市南部及び中津川市郊外の山間地区で、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おい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	上矢作町は、過疎化の進行途上の地域にあり、賃貸市場も極めて未熟成であるため、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、恵那市に及ぼす影響は不透明。一方、正家第二土地区画地内の商業集積は進展中である。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,250 円/㎡		[地域要因]		上矢作町内においては、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段見られない。						
	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 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20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	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 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 29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	水道 下水	明智 80m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 170 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 30.0 m、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含みで推移と予測する。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	26,000 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、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	町内事業者の事業形態は、店舗併用住宅等の自己所有建物が主体であり、貸店舗及び貸事務所は旧来より皆無の状況で、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) 公示価格としての標準価格	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 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	[ 97.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 72.2 ]	[ 98.0 ] / 100	25,900					
(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 26,900 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナによる失業、倒産等の影響が、恵那市に及ぼす影響は不透明。一方、正家第二土地区画地内の商業集積は進展中である。					
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] やや衰退傾向にある駅前周辺の既成商業地域で、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 -3.3 %	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）

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	5,200,000 円	1㎡当たりの価格	19,100 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	恵那市岩村町字西町 8 0 9 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 90 m、西 70 m、南 60 m、北 35 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	5.5 m 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	19,100 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、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 番組をきっかけ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たが、本年春以降は新型コロナの影響により、先行きが不透明な状況となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 標準地番号	<input type="checkbox"/> 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標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		19,600 円/㎡		③ 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 恵那市の人口減少傾向は強いが長島地区は微減、郊外の山間部では減少が顕著である。新型コロナの影響も含めた、景気後退下にある。				
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 観光エリアとして街並み保存に注力されている。但し観光客数は減少傾向にあり、さらに新型コロナの影響もあり先行きが不透明である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-2.6 %	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. 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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 倍, 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) 規格外価格とした, (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.

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20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	13,700 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]	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		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	郊外の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	10m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	13,700 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、主に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、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] 小牧及び土岐 JCT に近接した良好な工業地であるが、新型コロナウイルスによる操業休止等、製造業を取り向く環境は厳しさを増しつつある。							
	■継続 □新規			[地域要因] 丘陵地の市郊外の開発された、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別段見られない。							
	前年標準価格 13,800 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	-0.7 %	半年間	%						