

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 20 日 提出
中津川（県） - 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
中津川（県） - 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	5,180,000 円	1㎡当たりの価格	16,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	中津川市落合字落合町 8 8 9 番 1 外				②地積 (㎡)	314	⑨法令上の規制等	(都) (70, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 155 m、西 115 m、南 130 m、北 155 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 310 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。			
	⑤地域要因の将来予測	旧中山道落合宿跡に近接した、落合地区の中心集落地域。従来からの観光客は、新型コロナの影響で減少傾向にある。地価は弱含みで推移していくものと予測される。今後の新型コロナの影響は、未知数である。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として落合地区の既存住宅地域を中心に、価格牽連性を有する中津川市郊外の、瀬戸及び神坂地区等の既存住宅地域を包含する。需要者の中心は、当地区に地縁や血縁を有する既存居住者で、他地域からの転入は皆無に近い。住宅等の密集地で宅地の供給の余地はなく、需要も少なく、地価動向はここ数年来、弱含み傾向にある。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	近隣地域は共同住宅等の収益物件はほぼ皆無で、賃貸借市場の成立が極めて困難な地域で、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、同一需給圏内の落合地区内の事例を選択し、その取引に内在する経緯を精査吟味して比準価格を決定した。市場で成立した取引を基礎とした実態を反映し、規範性が高い。よって、快適性を重視する住宅地で、自用の取引が大半のため、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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.9 交通 +2.5 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	中津川 - 2	[99.8] 100	100 [102.0]	100 [145.6]	[100] 100	16,500					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +5.2 環境 +95.0 行政 -2.0 その他 0.0
	中津川（県） - 5	[100] 100	100 [100]	100 [199.0]	[100] 100	16,500					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 坂本地区では人口微増であるが、市内は総じて人口減少、高齢化が進行。リニア関連の道路、工業用地の整備等が計画されている。							
	前年標準価格 16,900 円/㎡			[地域要因] 神坂スマート IC の開通による旧中山道落合宿等の観光産業の浮揚が期待される。価格に影響を及ぼす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 □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									
	②変動率	年間 -2.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和3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）. Includes details for 中津川（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,600 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 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.

鑑定評価書（令和3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）. Includes address: 中津川（県） - 3 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, 4,340,000 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, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 20,000 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

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

Table with 2 columns: (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

Table with 2 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: 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

Table with 10 columns: 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

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等の前年標準価格, (10) 対年標準価格等の前年標準価格, (10) 対年標準価格等の前年標準価格, (10) 対年標準価格等の前年標準価格

鑑定評価書（令和3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. Includes address: 中津川（県） -4 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 雅文 印

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, [令和3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 multiple sections: (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 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods like Comparison, etc.), (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (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 Standard Prices, etc.)

鑑定評価書（令和3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 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 (7,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,900 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3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) 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. Includes detailed analysis of location, market, and pricing.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日 提出
中津川（県） - 6 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） - 6	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	4,330,000 円	1㎡当たりの価格	7,320 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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					

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 90 m、西 120 m、南 200 m、北 50 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	国道19号に近く、交通の利便性が比較的良好であるが、他地域からの転入は概ね皆無に近い。近くの国道も店舗及び営業所等が点在する程度で、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	7,320 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、主として山口地区の農家集落地を中心に、価格牽連性を有する中津川市郊外の、坂下、川上、神坂及び馬籠等の農家集落地を包含する。需要者の中心は、当地区に地縁や血縁を有する既存居住者で、他地域からの転入は少ない。国道19号に近く、交通の利便性が比較的良好であるが、農地が多く、開発適地が少ないため、過疎化が進捗している。当地区内の不動産取引が概ね皆無に近いため、市場での需要の中心となる価格帯の判断は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道背後の農家集落地のため、共同住宅は概ね皆無のため、賃貸借市場の成立が困難な地域で、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、価格牽連性を有する旧恵北地方の事例を選択し、その取引に内在する経緯を精査して比準価格を決定した。取引を基礎とした実態を反映し、規範性が高い。よって、快適性を重視する住宅地で、自用の取引が大半のため、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	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	[97.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [162.6]	[97.0] / 100	7,320					
(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] 坂本地区では人口微増であるが、市内は総じて人口減少、高齢化が進行。リニア関連の道路、工業用地の整備等が計画されている。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,500 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] 神坂スマートICの開通による旧中山道馬籠宿等の観光産業の浮揚を期待。国道背後の静態的地域で、地域要因の変化は見られない。						
	②変動率		年間 -2.4 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

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	2,410,000 円	1㎡当たりの価格	4,690 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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			
	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 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 9.7 km	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	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	基準価格	4,690 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・川上地区ほどではないものの、中津川市平均よりも人口減少傾向が強い状態が続いている。したがって、住宅地の需要も弱く、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、地価は依然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	郊外山間部にある蛭川地区内にあつては、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、同一需給圏内の類似地域内にあつて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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 4,770 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 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 市の人口減少傾向は強く山間部外部では人口減少がより顕著である。新型コロナ渦中にあつても、リニア関連の公共事業は進捗している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.7%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 3 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分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,090,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 3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.

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） - 9	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	3,830,000 円	1㎡当たりの価格	11,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	中津川市付知町字万場2032番5外				②地積 (㎡)	348	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				
	1.2:1	住宅W2	一般住宅を主体とする既成住宅地域	東5m市道、南側道	水道下水	中津川27km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 75m、西 30m、南 100m、北 60m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、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5m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	11,000 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、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。									
(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) 公示価格を標準とした	① <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	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		標準化補正			
	公示価格	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	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						標準化補正	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +16.0 -4.0 0.0 0.0	+1.0 +16.0 -4.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[97.6] 100	[100] [101.0]	[100] [112.5]	[101.0] 100	11,000				
	12,700 円/㎡									
(10) 対年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] JR美乃坂本駅周辺ではリニア駅等の建設工事及び区画整理事業等が進みつつあるが、郊外集落部は依然、静態的に推移している。					
	前年標準価格 11,400 円/㎡				[地域要因] 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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	<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 -3.5%	半年間	%						

鑑定評価書（令和3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分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,150 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3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 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.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 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	2,050,000 円	1㎡当たりの価格	12,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3 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	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	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」		
	⑤地域要因の将来予測	国道背後の、福岡地区内にあつて、中心既存住宅地域である。需要は、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、不透明である。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,400 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、隣接する付知町及び坂下等旧恵北地域の既存住宅地域を包含する。近隣地域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。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ある。取引総額も区々のため、敢えて単価を指摘するなら、需要の中心は 9,000 ~ 14,000 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	近隣地域は、主に戸建住宅または小規模営業所が中心で、店舗が点在程度、戸建住宅での土地取引が大半である。福岡地区において賃貸需要は弱く、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。他方、比準価格は、需要減から取引は減少傾向で、収集範囲を拡げ、市場で成立した取引を基礎とした実態を反映し、規範性が高い。よって、快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が過半のため、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	(円/㎡)					
(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	(円/㎡)					
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 坂本地区では人口微増であるが、市内は総じて人口減少、高齢化が進行。リニア関連の道路、工業用地の整備等が計画されている。						
	前年標準価格 12,700 円/㎡				[地域要因] 旧福岡地区の中核機関に近接した住宅地域であるが、空き室等の増加は見られるが、価格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				[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	-2.4 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和3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 (2,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (3,300 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) [令和3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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	996,000 円	1㎡当たりの価格	5,500 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	中津川市加子母字米野3627番4				②地積 (㎡)	181	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 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	基準価格	5,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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住宅で占められており、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地区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	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	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	[97.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [225.6]	[101.0] / 100	5,490					
(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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[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。							
	前年標準価格	5,640 円/㎡		[地域要因] 特段の変動要因はない。							
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。							
標準地番号	-										
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間 -2.5%	半年間 %									

鑑定評価書（令和3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

鑑定評価額: 9,450,000 円, 1㎡当たりの価格: 28,900 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Values include: 令和3年7月1日, 令和3年7月2日, 更地としての鑑定評価, 令和3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

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. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 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. Includes address: 中津川（県） -15 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 雅文 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,700 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, (7) [令和 3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 multiple 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. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和3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 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, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 42,000 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 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3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. Includes address: 中津川（県）9-1 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 雅文 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) [令和3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 multiple 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