

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, 氏名. Values include 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, クニタチ鑑定事務所, 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,400 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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月30日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月15日, 正常価格, [令和3年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 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 | 6,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 10,600 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 | | 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 | | | |
| | 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) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域 | | | |
| | 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 | 親族間売買等の血縁者、既存住居者等の地縁者に限られる市場である。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、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 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 10,600 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、恵那市郊外の農家集落地域を中心に、市内にあって、価格水準が低位な集落地域を包含する。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は散見されるも、近隣地区内からの転入者は、少ない状態にある。取引が少なく、稀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。不動産市況は低迷し、近隣地域のみならず、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 | 主に農家集落的性格を有する住宅地域に在するため、共同住宅は極めて稀であり、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、三郷地区の事例を中心に選択、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 | [98.8] 100 | 100 [103.0] | 100 [181.1] | [100] 100 | 10,600 | | | | | |
| (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 +27.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 恵那（県） - 4 | [97.6] 100 | 100 [102.0] | 100 [151.1] | [100] 100 | 10,600 | | | | | |
| (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 10,900 円/㎡ | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] 商業施設が集中する市街地と人口減が顕著の郊外の二極化が鮮明に。瑞恵バイパスの整備、工業団地の再編等が進行中である。 | | | | | | |
| | 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] 公民館等に近接した県道背後に所在する静的な地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は特に見当たらない。 | | | | | | |
| | ②変動率 年間 -2.8% 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）. 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 3 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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年7月14日, 正常価格, 40,000 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) 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.

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 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） - 4 | 岐阜県 | 岐阜第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 久保 輝 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,610,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,300 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 | 恵那市大井町字入道坂2719番125 | | | | ②地積 (㎡) | 344 | ⑨法令上の規制等 | (都) (60,200) (その他) (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 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 70 m、西 80 m、南 105 m、北 65 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 5 m市道 | 交通施設 | 恵那駅北 2.2km | 法令規制 | (都) (60,180) | | |
| (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 -2.0 方位 +2.0 角地 +2.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 基準価格 | 16,300 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、恵那市北部郊外の住宅地域を中心に、広域的には恵那市の中心部の比較的可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旧郡部から移入する一般的な勤労一時取得者層である。市場の需要の中心となる価格帯は、新築戸建の総額では2千万円台の半ばまで、住宅用地で土地70坪程度で400万円程度の需要が見込まれる。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該近隣地域は、郊外の丘陵に位置し賃貸市場は未成熟であり、土地を含めた賃貸物件の元本価値を回収し得るにたる家賃の設定が困難な地域である。したが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、類似地域の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、公示地との均衡も検討の上、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 | 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 -2.1 交通 +8.0 環境 +16.0 行政 -2.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 恵那 -2 | 公示価格 20,000 円/㎡ | [99.0] / 100 | 100 / [103.0] | 100 / [120.2] | [102.0] / 100 | 16,300 | | | | |
| (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 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 ■継続 □新規 | | 前年標準価格 16,700 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 □代表標準地 □標準地 | | 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | [一般的要因] | 当市の人口減少傾向は強いが長島地区は微減、郊外山間部では減少が顕著である。住宅着工戸数・土地取引件数は例年水準が維持された。 | | | | | |
| | ②変動率 | | 年間 -2.4 % | 半年間 % | [地域要因] | 周辺の土地利用に変化はなく、静態的に推移している。 | | | | | |
| | | | | [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. Row 1: 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, 2,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,280 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, (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）

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）, 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, 4,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,300 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 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) 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.

鑑定評価書（令和3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, 氏名, 印. Values include 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, クニタチ鑑定事務所, 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,300 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, (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, (2) 標準的使用, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 20 日 提出
 恵那（県） - 8 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） - 8 | 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 | 2,930,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 9,570 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 | | 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 6 8 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) | | | |
| | 1.5:1 | 住宅 W 2 | 低層住宅が多いほか事業所等が混在する住宅地域 | 北東 5.5m 市道 | 水道 | 山岡 450m | | | | | |
| (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、5.5m 市道 | 交通施設 | 山岡駅北西 450m | 法令規制 | 「都計外」 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 山岡町内にあって国道 363 号線に近い住宅地域であるが、過疎化傾向の推移を予測する。地価も弱含みに推移すると予想、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 | 9,570 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、恵那市南部郊外の岩村町の住宅地域を包含する。需要者の中心は、山岡地区に地縁性を有する既存居住者が住宅用地を取得する場合や、地元居住者が隣接地を買い増しをする場合等に限られる。恵那市内にあって、山間集落地域にあっては人口は減少傾向がより著しく、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。取引が少ないため、市場での需要の中心となる価格帯の判定は困難な状況にある。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域では、賃貸市場は未形成、未成熟であり、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。一方、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旧恵那の事例を採用し、比準価格を得た。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域で、自用の取引が大部分のため、指定基準地等からの検討も踏まえ、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 |
| | 恵那（県） - 6 | [98.4] / 100 | 100 / [105.1] | 100 / [122.1] | [100] / 100 | 9,580 | | | | | |
| (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] 商業施設が集中する市街地と人口減が顕著の郊外の二極化が鮮明に。瑞恵バイパスの整備、工業団地の再編等が進行中である。 | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | ④ 価格形成要因 | | [地域要因] 国道背後の、比較的新しい一般住宅を中心とした新興住宅地であり、価格に影響を及ぼす地域要因の変化は見出せない。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 9,770 円/㎡ | | ⑤ 個別的要因 | | [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 | -2.0 % | 半年間 | % | | | | | | |

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3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 | 2,150,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 3,150 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 | | 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) 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 | 上矢作町内においては中心部に近い住宅地に所在するものの、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。 | | | | | | | | | |
| (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 | 3,150 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/㎡ | | | | | | | | |
| | 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、価格牽連性を有する恵那市南部及び中津川市郊外の山間地区の農家集落地を包含する。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られる。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、市場での需要の中心となる価格帯の判断は困難な状況にある。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域のみならず、上矢作町内は、賃貸市場も極めて未成熟であるため、収益建物の想定は困難のため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域の信頼性のある、価格牽連性を有する恵那市内及び中津川市の農家集落地のものを採用した。比準価格決定には、その取引に内在する経緯を精査している。よって、快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大部分のため、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対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 | | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 商業施設が集中する市街地と人口減が顕著の郊外の二極化が鮮明に。瑞恵バイパスの整備、工業団地の再編等が進行中である。 | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | | [地域要因] 山間の丘陵地の既成住宅地で、地域は静態的状况にある。空家の増加が見られるほか、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 | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 3,200 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地番号 | - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -1.6 % | 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）. Values include 恵那（県） 5-1, 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, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,200 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/㎡, (10) 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) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|
| 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 | 5,110,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 18,800 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 | 恵那市岩村町字西町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 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 | 5.5m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 | 基準価格 | 18,800 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。取引は稀であり明確な取引相場は形成されていない。2018年のTV番組をきっかけに岩村城下古い町並みが観光資源として脚光を浴びたが、昨年春以降は観光客数が激減した。観光地としての復興の見通しは現状では不透明である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟であり、またさらに重要伝統的建造物群保存地区にあたり、古民家の自用店舗が多い。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る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 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | ③ 標準化補正 | ④ 地域要因の比較 | ⑤ 個別的要因の比較 | ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等 | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 | | ③ 価格形成要因の | [一般的要因] 当市の人口減少傾向は強いが長島地区は微減、郊外山間部では減少が顕著である。住宅着工戸数・土地取引件数は例年水準が維持された。 | | | | | |
| | 前年標準価格 19,100 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。新型コロナの影響により、観光客が激減した年であった。 | | | | | |
| | 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 | -1.6% | 半年間 | % | | | | | |

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 20 日 提出
恵那（県） 5 - 3 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） 5-3 | 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 | 46,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 67,700 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] | 54,000 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 | 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 | 恵那市長島町正家3丁目3番4外 | | | | ②地積 (㎡) | 687 | ⑨法令上の規制等 (都)近商(80,200) (その他)(90,200) | | | | |
| | 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 | | | | | | |
| | 1:1.5 | 店舗 S1 | 背後に大型店舗も有する店舗が建ち並ぶ商業地域 | 南東15m市道、南西側道 | 水道 下水 | 恵那 1.3km | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 150 m、西 60 m、南 80 m、北 80 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 20.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 650 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 国道19号南側背後にて区画整理事業が完了済 | 街路 | 1.5m市道 | 交通施設 | 恵那駅南東 1.3km | 法令規制 | (都)近商(90,200) | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 正家第二土地区画整理事業地内での大型店舗集積により、市街地内の既存商業地域及び国道の路線商業地は、競合、競争力は低下を予測する。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 角地 +5.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 68,500 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 35,200 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、恵那市内の商業地を中心に、市内の住商混在地及び隣接中津川市内の商業地域をも包含する。需要者の中心は、地元事業者のほか全国展開する飲食店舗や小売店舗等の事業者である。区画整理事業地内での大型店舗開店、市街地での既存空店舗への出店や大規模店舗リニューアル等も見られ、市内の大型小売店舗間は競争の一途を辿る。なお、市内では事業用定期借地権による店舗出店が大半で、画地規模も区々で、中心価格帯の把握は困難な状況にある。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域及び国道19号南部の区画整理事業区域では、定期借地権による店舗出店が一般的であり、土地建物一体での賃貸市場の成熟の程度は低いため、収益還元法における精度はやや低い。一方、取引事例比較法の適用に当たり、恵那市内の商業地内の事例を収集選択しており、比準価格の説得力は高い。したがって、比準価格を標準として、収益価格を参考程度に留め、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。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -4.5 |
| | 恵那 5-2 | [99.8] 100 | 100 [103.8] | 100 [110.8] | [105.0] 100 | 67,600 | | 交通 | 0.0 | 交通 | +0.3 | |
| | 公示価格 | | | | | | 環境 | 0.0 | 環境 | +18.0 | | |
| | 74,200 円/㎡ | | | | | | 画地 | +3.8 | 行政 | -2.0 | | |
| | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 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 | 街路 | | 地域要因 | 街路 | |
| | - | | | | | | | 交通 | | 交通 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 環境 | | 環境 | | | |
| | 円/㎡ | | | | | | 画地 | | 行政 | | | |
| | | | | | | | その他 | | その他 | | | |
| (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変動状況形成要因の | [一般的要因] 商業施設が集中する市街地と人口減が顕著の郊外の二極化が鮮明に。瑞恵バイパスの整備、工業団地の再編等が進行中である。 | | | | | | | | |
| | 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 | | | [地域要因] 区画整理事業地内での大型店舗群に近接した商業地であり、徐々に商業地としての同一化が進展することを予測する。 | | | | | | | | |
| | ②変動率 | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| | 代表標準地 | 標準地 | | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 年間 | % | 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. Row 1: 恵那（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 111,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,700 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) 範囲, (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.