

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 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

鑑定評価額	5,090,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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) (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 L S 2	一般住宅、店舗兼住宅等が混在する既成住宅地域	北東7m市道	水道 下水	中津川 3.4km					
(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。	街路	基準方位 北、7 m市道	交通施設	中津川駅北東 3.4km	法令規制	(都) (70, 200)		
⑤地域要因の将来予測	落合地区の中心集落地域で、旧中山道落合宿跡の存する地域。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想される。今後の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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 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、主に落合地区の既存住宅地域を主体に、価格牽連性を有する中津川市郊外の、瀬戸地区及び神坂地区等の既成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、他地域からの転入者は皆無に近い。一部未利用地が存するが、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低迷し、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極めて稀で、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、自用の取引が大半で、快適性を重視する住宅地のため、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 0.0	地域要因	街路 -6.0
	中津川 - 2					16,200		交通 0.0	交通 +2.2		
	公示価格	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [147.9]	[100 / 100]		環境 0.0	環境 +54.0			
	24,500 円/㎡						画地 +2.0	行政 0.0			
							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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	中津川（県） - 5					16,200		交通 0.0	交通 +18.7		
	前年指定基準地の価格	[100 / 100]	100 [100]	100 [202.7]	[100 / 100]		環境 0.0	環境 +76.0			
	32,900 円/㎡						画地 0.0	行政 -2.0			
							行政 0.0	その他 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		③変動状況	[一般的要因] 市内は総じて人口減少、高齢化が進行も、坂本地区では人口微増。リニア新駅の竣工式が終了、工事の進展が期待される。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 16,500 円/㎡			[地域要因] 神坂スマートICの開通が遅延、旧中山道落合宿等の観光産業の影響が懸念される。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 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 -1.8 %	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）
中津川（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
鑑定評価額	3,970,000 円		1㎡当たりの価格	13,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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										
	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) (60, 160)										
(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	標準方位北、4 m 市道	交通	中津川駅北西 7.9 km	法令	(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、近年人口減少傾向に転じてきており、地価水準もやや弱含みに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	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	13,500 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、中津川市苗木地区をはじめ千旦林地区や茄子川地区、駒場地区、広域的には福岡地区等の郊外住宅地域も含まれる。主な需要者は旧市内在住者や旧郡部から移転する一次取得者層である。郊外の中では苗木地区は一次取得者層の人口が高い地区であったが、近年では国道19号に近い坂本地区に人口が移ってきており、苗木地区の人口も微減傾向に転じてきている。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までである。																	
(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等を重視した自用目的の取引が中心であり、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、指定基準地並びに類似の公示地との検討結果を踏まえて、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	中津川 - 2	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [178.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	13,500	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 0.0 交通 +26.3 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	24,500 円/㎡																
(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	[97.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [88.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	13,500	⑦ 内訳	標準化補正	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 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	12,400 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 13,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市の人口減少傾向は強いが、山間郊外部ではより顕著である。新型コロナウイルス禍中でもニア関連交通整備の公共事業は進捗してきている。 [地域要因] 国道19号に近い坂本地区方面に、住宅用地の需要が移りつつあり、反面近年は苗木地区の人口は微減傾向にある。 [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	<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 -0.7 %	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）
中津川（県） - 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	中津川市駒場字大峡1527番38				②地積 (㎡)	173	⑨法令上の規制等	(都)1低専(60,100) (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	中津川3km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 120m、南 75m、北 110m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 12.0m、規模 170㎡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	標準方位北、4.3m市道	交通施設	中津川駅南西3km	法令規制	(都)1低専(60,100)							
(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	25,100 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	同一需給圏は駒場地区を中心に、広くは市内の苗木地区、中津川地区、千旦林地区等を含む。主な需要者は、旧市内周辺部の在住者や旧郡部から移転する一次取得者層である。需要が特に多い訳ではないが、供給も過剰ではないので、需給関係は安定している。当該近隣地域の現状では取引の中心は中古住宅と考えられるが、住宅用地の需要総額は、土地が60坪前後で500万円程度、新築建物と土地の総額では2千万円台半ば程度が見込まれる区域内には存する。															
(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、やや郊外に位置する戸建住宅を中心とした住宅団地である。経済合理性に見合う賃貸住宅の建築が困難なため地域であるため収益還元法は適用しなかった。他方、土地取引は居住の快適性等を重視した自用目的の取引がもたらされており、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、指定基準地並びに類似の公示地との検討結果を踏まえて、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	中津川 - 1	② 時点修正	[100.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [153.7]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,100	⑦ 内訳	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 +4.0 交通 +23.3 環境 +17.5 行政 +2.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	中津川（県） - 5	② 時点修正	[100.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [133.0]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,100	⑦ 内訳	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 +4.0 交通 +21.2 環境 +5.5 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対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 25,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市の人口減少傾向は強いが、山間郊外部ではより顕著である。新型コロナウイルス禍中でもリニア関連交通整備の公共事業は進捗してきている。 [地域要因] 古くからの住宅団地であり、建物の老朽化、居住者の高齢化が徐々に進んできている。 [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	<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 0.0%	半年間 %										

鑑定評価書 (令和 4 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) - 4, 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, 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 4 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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, (都) (60, 200), (その他).

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, 東 120 m、西 70 m、南 30 m、北 30 m, 低層住宅地, 間口 約 12.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位 北 5 m 市道, 交通 中津川駅南西 3.9 km, 法令 (都) (60, 200) 規制, 手賀野地区の新興住宅地域。国道 19 号に比較的近く、古くから宅地開発が穏やかに進捗している。地区南部は、青木・斧戸線の道路新設事業が進捗している。地価はほぼ横ばい傾向にある。

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, 低層住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 22,300 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、主として旧中津川市郊外の新興住宅地域。需要者の中心は、市内の事業所に就労する一次取得者層。未利用地も多いが、街路が狭隘なところが多く、開発のテンポは穏やかである。需要はあるが、取引は少なく、あっても分譲地の品等、画地規模、用途等が様々で市場の中心となる価格帯を推定することが困難である。

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, 基準地近隣周辺は、共同住宅も見られるが、当基準地の画地規模等を考慮すると、経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難につき、収益価格の試算を断念した。比準価格は、手賀野地区の外、代替競争関係にある市郊外の新興住宅地域の事例も採用し、試算した。当地域の需要者は、居住の快適性や利便性を重視する自己居住用目的の個人が中心である。市場の事態を反映した比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 8 columns: (8) 規準とした価格, 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 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 -3.1, 交通 +8.6, 環境 +2.5, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 8 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 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 +2.0, 交通 +26.9, 環境 +16.5, 行政 -2.0, その他 0.0.

Table with 4 columns: (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, ②変動率, ③変動状況, 前年標準価格 22,300 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/㎡, 年間 0.0%, 半年間 %, リニア岐阜県駅が 6 月に着工した。土地区画整理、道路新設、工業団地造成等の事業も進捗している。恵北地区では過疎化が顕著である。手賀野地区南部丘陵地の新興住宅地域。R 19 号付近辺、都計青木・斧戸線の事業が進捗しており、その波及効果が期待されている。個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和4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: 中津川（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, 7,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,000 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4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 4 年地価調査）

令和 4 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

鑑定評価額	4,240,000 円	1㎡当たりの価格	7,170 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価 [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	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 1 9 号背後の、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殆ど無い。近くの国道も低層店舗及び営業所等が点在する程度で、地価は、今後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	-3.0						
							方位	0.0						
	取引事例比較法		比準価格		7,170 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡									
(5) 鑑定評価の手法の適用	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、主に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、神坂及び馬籠等の各地区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 1 9 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近年皆無に近いと、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														
近隣地域は、国道背後の農家集落地のため、共同住宅はほぼ皆無のため、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、坂下駅圏内の住宅地の事例を選択し、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あり、自用の取引が過半のため、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	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	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 / [162.2]	[97.0] / 100	7,170							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 市内は総じて人口減少、高齢化が進行も、坂本地区では人口微増。リニア新駅の竣工式が終了、工事の進展が期待される。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,320 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/㎡		③ 変動状況 [地域要因] 神坂スマート IC の開通が遅延、旧中山道馬籠宿等の観光産業の影響が懸念される。国道背後の静態的地域で、地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	② 変動率		年間	-2.0 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和4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 中津川（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, 2,440,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,610 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4年7月1日, 令和4年7月14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 sections: (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) 公示価格を標準とした, (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 text and numerical data.

鑑定評価書（令和4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, 3,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,300 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月11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, (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.

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

鑑定評価額	3,690,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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			
	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	近隣地域は、ほぼ土砂災害警戒区域内に存する地域	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	中津川駅北西 27km	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	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、付知地区、福岡地区等を中心とする旧恵那郡の中津川市北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等の地縁的選考性が働く。土地取引は少なく、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、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は適用しない。取引事例比較法の適用においては、取引が少ないなか、付知地区内の事例を中心に収集に努め、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 / [114.8]	[101.0] / 100	10,500					
(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価格変動要因		[一般的要因] 中津川市中心市街地の世帯数は増加傾向にあるが、郊外集落部では人口、世帯数いずれも概ね減少傾向。不動産市場は縮小傾向にある。						
	前年標準価格	11,000 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	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-3.6%	半年間	%							

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
中津川（県） - 10	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文

鑑定評価額	2,780,000 円	1㎡当たりの価格	7,040 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	中津川市阿木字寺領3番1				②地積 (㎡)	395	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 75 m、西 45 m、南 30 m、北 105 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 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	特にない	街路	基準方位 北 5 5 m 県道	交通	阿木駅南東 750m	法令	都計外
	⑤地域要因の将来予測	阿木地区の中心集落地域。公共施設が整備され、利便性が高いが、他地域からの転入が極めて少ない。ソーラー発電用地や別荘地等の取引が散見される程度で、宅地需要は少ない。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	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	7,040 円/㎡			標準化補正	画地	行政	その他	0.0				
	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、主として阿木や飯沼地区の既存集落地域。需要者の中心は、当該地区に地縁や血縁を有する居住者一般。他地域からの転入者等の一次取得者は極めて少ない。地形的に宅地開発の余地が少なく、需要も少ない。郊外の別荘分譲地や太陽光発電用地に取引が散見される程度で、集落内の土地取引は極めて少ない。よって、市場の中心となる価格帯を把握することは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣周辺では、共同住宅は殆ど見られず、貸家の賃貸借市場は未成熟の地域であり、収益還元法を適用できなかった。一方、比準価格は、近隣周辺に事例が少ないので、広く、隣接する旧岩村町や価格水準が類似する旧福岡町及び旧蛭川村の集落地域等の事例も収集し、比準した。居住の快適性や利便性を重視する既存の集落地域であり、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規準とした公示価格	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	地域要因	街路	-4.0	
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地	交通	0.0	環境	+62.0	行政	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	0.0	地域要因	街路	-4.0	
	前年指定基準地の価格 12,300 円/㎡	[98.4] / 100	100 / [105.1]	100 / [163.5]	[100] / 100	7,040		画地	交通	0.0	環境	+62.0	行政	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		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] リニア岐阜県駅が6月に着工した。土地区画整理、道路新設、工業団地造成等の事業も進捗している。恵北地区では過疎化が顕著である。										
	前年標準価格 7,150 円/㎡			[地域要因] 行政、金融、教育の各機関が存する阿木地区の中心集落内にある。令和2年5月に、阿木交流センターが完成した。										
	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。										
②変動率	年間	-1.5 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4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

鑑定評価額	2,000,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) 路線価 [令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4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	中津川市福岡字野尻 1 0 8 0 番 2				②地積 (㎡)	165	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 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」		
(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	12,100 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、福岡町を中心に、隣接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、取れて単価を指摘するなら、需要の中心は 10,000~14,000 円/㎡前後であると判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主として戸建住宅または小規模営業所が中心で、店舗が点在し、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、自用の取引が大半で、快適性を重視する住宅地のため、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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内は総じて人口減少、高齢化が進行も、坂本地区では人口微増。リニア新駅の竣工式が終了、工事の進展が期待される。							
	前年標準価格 12,400 円/㎡			[地域要因] 福岡地区の中心機関に近い住宅地であるが、空家、空地等が見られるが、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 □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 -2.4 %	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
中津川（県） - 12	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀
鑑定評価額	2,360,000 円	1㎡当たりの価格	3,270 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8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	中津川市川上宇奥屋889番1				②地積 (㎡)	722	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 85m、南 180m、北 190m			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。			
	⑤地域要因の将来予測	人口の過疎化・高齢化が顕著な農家集落地域であり、土地取引は低調に推移しており、今後も当該傾向が続くことが予測され、地価は下落傾向が続くものと予測する。					街路	基準方位 北 9m 県道	交通施設	坂下駅北西 7.8km	法令規制
(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	-1.0	方位	0.0	二方路	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,270 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、山間集落部の住宅地域であり、特に過疎化・高齢化が進行する恵北地域の集落地域との代替競争関係が強い。山間集落部においては、空き家バンク等を利用した市外からの転入者も見受けられるが、中古建物付きの売買に限定され、土地単独での取引は極めて稀であり、土地単独の売物件は長期間成約に至らないものが散見される。稀に発生する取引は隣地売買や知人間売買のため、価格のバラツキが大きく、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	本件では、地域における賃貸市場が形成されていないため、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、山間集落部での取引は少ないものの、近隣地域の位置する川上地区のほか、都市計画区域外の周辺地区内の事例が採用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得られた。したがって、恵北地域の他地区との価格バランス等も考慮の上、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) 規格外の価格を公示価格とした	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] 坂本地区周辺でのリニア関連事業の進捗や大型スーパーの新規出店等に伴い、一部地域では底堅い土地需要が見受けられる。						
	前年標準価格 3,300 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				[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 -0.9%	半年間 %								

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

鑑定評価額	968,000 円	1㎡当たりの価格	5,350 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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						
	⑤地域要因の将来予測	加子母地区の人口は減少傾向が続いており、世帯数は横這い乃至減少傾向にある。過疎化、高齢化が一層進むなか、土地需要は弱く、地価は下落基調が続くものと予測される。																		
(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 +1.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,350 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、主として旧恵那郡の中津川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、賃貸市場は未成熟であるため、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収集に努め、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も踏まえ、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	交通	環境	画地	行政	その他			
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路	交通	環境	画地	行政	その他	0.0	0.0	0.0	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	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	地域要因	街路	交通	環境	画地	行政	その他			
	前年指定基準地の価格	12,400 円/㎡	[97.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [225.6]	[101.0] / 100	5,360		標準化補正	街路	地域要因	街路	交通	環境	画地	行政	その他	+2.1	+15.7	+91.0
(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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,500 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 中津川市中心市街地の世帯数は増加傾向にあるが、郊外集落部では人口、世帯数いずれも概ね減少傾向。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		<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] 特段の変動要因はない。														
	②変動率		年間	-2.7%		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4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）, 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, 9,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,300 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4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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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, 6,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,100 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4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, (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 4 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.

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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 42,000 円/㎡, 倍率種別, 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 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

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
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

鑑定評価額	348,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	中津川市茄子川字中垣外1683番1880				②地積 (㎡)	20,125	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) 工専 (60,200) (その他) (70,200)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 600m、西 600m、南 400m、北 880m			②標準的使用	工場地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0m、奥行 約 110.0m、規模 20,125㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	1.2m市道	交通施設	美乃坂駅南東 3.9km	法令規制	(都) 工専 (60,200)						
	⑤地域要因の将来予測	坂本の丘陵地に開発された大型工業団地。市内の工場用地は、供給不足の状況。現在、中津川西部テクノパーク工業団地造成事業が進捗している。リニア関連の土地需要が強く、地価は強含みの状況と予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		17,300 円/㎡		⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.9								
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡			標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+48.2								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡			標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-4.0								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡			標準化補正	画地	+3.0	地域要因	行政	-1.0								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として中央自動車道沿線の東濃地区の内陸型工場地域一帯である。需要者の中心は、電機、車両及びリニア関連の製造業を中心に、流通、倉庫、食品等の県外資本を含む多岐の業種にわたる。供給は、主要な工業団地はほぼ完売の状況で、各市町とも新規の工業団地の造成計画が進捗している。土地取引は少なく、あっても画地規模、利用形態及び市町の優遇措置等が様々で、市場の中心となる価格帯を推定することは困難な状況である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣においては、大型工場や倉庫の賃貸物件が少なく、賃貸借市場が未成熟のため、収益還元法の適用を断念した。一方、市内の画地規模の大きい事例が少ないため、代替競争関係の強い可児市や土岐市の工場地の事例も採用し、試算した。この結果、地域の価格水準を適正に反映した説得力の高い比準価格が得られた。よって、公示価格との検討などを踏まえ、比準価格をもって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	土岐 9-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [139.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	17,300	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.9
	公示価格	24,600 円/㎡		②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [139.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	17,300	⑦内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+48.2
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-		②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [139.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	17,300	⑦内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-4.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡		②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [139.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	17,300	⑦内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	行政	-1.0
(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	前年標準価格	17,200 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	リニア岐阜県駅が6月に着工した。土地区画整理、道路新設、工業団地造成等の事業も進捗している。恵北地区では過疎化が顕著である。											
	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	標準地番号	-			[地域要因]	東濃地区有数の工業団地。リニア関連等の工場用地が不足している。現在、中津川西部テクノパーク工業団地造成事業が進捗している。											
	②変動率		年間	+0.6%	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。											