

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, クニタチ鑑定事務所. Row 1: 恵那（県）, -1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,100 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, [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, (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 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, 5,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,400 円/㎡.

1 基本的事項

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

Table with 9 columns: (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 4 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.

Table with 2 columns: (5) 地域要因の将来予測, (6) 最有効使用の判定.

Table with 4 columns: (7) 鑑定評価の手法の適用, (8) 対象基準地の個別的要因, (9) 市場の特性.

Table with 2 columns: (10) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 規格外価格, (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.

Table with 10 columns: (8) 規格外価格, (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.

Table with 10 columns: (8) 規格外価格, (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4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (恵那(県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (氏名), 中部圏不動産鑑定所(有) (不動産鑑定士 久保 輝)

Table with 4 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 (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), (2)実地調査日 (令和4年7月1日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)路線価 (40,000 円/㎡), (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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (恵那市長島町中野1丁目5番24), (2)地積 (287 ㎡), (9)法令上の規制等 ((都)2住居(60,200)), (3)形状 (1:1.2), (4)敷地の利用の現況 (住宅W2), (5)周辺の土地の利用の状況 (一般住宅のほか共同住宅も見られる区画整理済の住宅地域), (6)接面道路の状況 (北東6m市道), (7)供給処理施設状況 (水道 下水), (8)主要な交通施設との接近の状況 (恵那 600m)

Table with 9 columns: (2)①範囲 (東 25m, 西 50m, 南 65m, 北 30m), (2)②標準的使用 (低層住宅地), (3)標準的画地の形状等 (間口 約 15.0m, 奥行 約 17.0m, 規模 250㎡程度, 形状 ほぼ長方形), (4)地域的特性 (特記事項: 商業地域背後の区画整理済みの住宅地域), (5)地域要因の将来予測 (生活利便性の高い中心部の住宅地域であり、周囲では住宅用地の供給は多くはないので、地価は概ね安定的に推移すると予測される。)

Table with 4 columns: (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, 収益還元法, 原価法, 開発法)

(6)市場の特性: 同一需給圏は長島、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。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所得水準がやや高い需要者層である。恵那市平均の人口減少傾向より大井地区の減少傾向はやや少ない。国道19号南側の住宅用地の供給も見られたが、中心部の土地区画整理済の地域内では住宅用地の供給が少ないため、引き続き、土地60坪～70坪で1千万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: 近隣地域の周辺では、既存地主の節税目的の居住用賃貸物件も散見されるが、建物のみならず土地の元本価値を回収しようとする賃貸市場にはない。また収益物件の想定には敷地規模の制約もあり、収益還元法の適用は行わなかった。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た比準価格を標準として、類似の公示地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格 (標準地番号 恵那 -1, 公示価格 38,100 円/㎡), (2)時点修正 (100/100), (3)標準化補正 (100/[76.9]), (4)地域要因の比較 (100/[76.9]), (5)個別的要因の比較 (100/100), (6)対象基準地の規準価格 (49,500 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)

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 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/[]), (4)地域要因の比較 (100/[]), (5)個別的要因の比較 (100/100), (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)

Table with 4 columns: (10)対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 49,500 円/㎡; ①-2基準地が共通地点である場合の検討: 代表標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡; ②変動率: 年間 0.0%, 半年間 %), (3)価格形成要因の変動状況 ([一般的要因] 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。住宅着工戸数は例年水準を維持、土地取引件数は増加した。; [地域要因] 周辺では、19号の南側の正家第2土地区画整理事業地内で、住宅用地の分譲が進んだ。; [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, 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 4 columns: 鑑定評価額, 5,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

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: (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 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討.

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

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: 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, 2,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,100 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, [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) 規格外標準地, (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
恵那（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
恵那（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	3,930,000 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]	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		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	恵那市岩村町飯羽間字箕輪 2 6 7 0 番 5				②地積 (㎡)	325	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							
	1:2	住宅 W 2	農地の中に一般住宅、工場等が散在する住宅地域	南4m市道、東側道	水道 下水	飯羽間 600m								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 80 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 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡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 m市道	交通施設	飯羽間駅西 600m	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	国道及び商業施設に比較的近い、山間の集落地域で、地区外からの需要は若干程度見られるが、集落内の住宅地域の土地需要は限定的である。地価は弱含みで推移していくものと予想される。													
(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	+3.0						
(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/㎡			角地	+2.0							
	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、岩村町を中心に、南部郊外の隣接明智町の住宅地域を包含する。需要者の中心は、岩村町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。市内にあっても、特に山間集落地域にあっては人口は減少傾向が著しく、土地の取引自体が少なく、不動産の市場性及び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難しい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、賃貸市場は未形成、未成熟の状況で、収益建物想定に非現実的のため、収益還元法の適用を断念した。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南の事例を採用し、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、自用の取引が大部分で、快適性を重視する住宅地域のため、公示価格を基準とした価格との均衡に留意の上、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	地域要因	街路 0.0		
	恵那 - 2		[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [165.3]	[105.1] / 100	12,300	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通 +14.0	環境 +48.0	行政 -2.0
(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	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		交通	環境	画地	行政	交通	環境	行政
(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		[一般的要因] 商業施設が集中する中心部と人口減進行の郊外の両極化が顕著に。工業団地の拡幅、瑞恵バイパスの整備等が進展中である。									
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 新型コロナウイルス感染症の拡大以降、別荘物件等への引き合いが増加しているが、全体的な土地取引は横ばい傾向にある。									
	前年標準価格 12,300 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	-1.6 %	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, クニタチ鑑定事務所. Row 1: 恵那（県）, -7, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,090,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (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, Prices), (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, Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4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

鑑定評価額	2,870,000 円	1㎡当たりの価格	9,390 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	恵那市山岡町上手向字塚6 8番2				②地積 (㎡)	306	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					
	1.5:1	住宅 W2	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」		
(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	9,390 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、山岡町を中心に、南部郊外の隣接明智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。市内にあっても、特に山間集落地域にあっては人口は減少傾向が著しく、土地の取引自体が少なく、不動産の市場性及び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	近隣地域は、賃貸市場は未形成、未成熟の状況で、収益建物想定に現実性がないため収益還元法の適用を断念した。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南の事例を採用し、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、自用の取引が大半のため、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 / [122.6]	[100] / 100	9,390					
(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中心部と人口減進行の郊外の両極化が顕著に。工業団地の拡幅、瑞恵バイパスの整備等が進展中である。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,570 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] 国道背後の、比較的築浅の一般住宅を中心とした新興住宅地で、価格に影響を与える地域要因の変化は認められない。						
	②変動率		年間 -1.9 % 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）

令和 4 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

鑑定評価額	2,110,000 円	1㎡当たりの価格	3,100 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		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 W 2	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公共施設に近い住宅地に在するものの、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。地価も依然として、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				
	取引事例比較法		比準価格	3,100 円/㎡	形状	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	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	近隣地域を含む上矢作町内は、基本的に賃貸市場は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検討している。よって、自用の取引が過半で、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 3,150 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中心部と人口減進の郊外の両極化が顕著に。工業団地の拡幅、瑞恵バイパスの整備等が進展中である。						
	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] 郊外山間の既存住宅地で、地域は静態的状況にある。空家、空地等の増加があるほか、価格に影響を与える地域要因の変化は見られない。						
	② 変動率 年間 -1.6 % 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Row 1: 恵那（県） 5-1, 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, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,500 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes values like 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

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. Includes address 恵那市明智町字石坪452番3外, 567m², 不整形1:1.5, 店舗S2, 西16m国道, 水道下水, 明智80m.

Table with 9 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. Includes 東80m, 西60m, 南180m, 北30m, 低層店舗地, 間口約18.0m, 奥行約30.0m, 規模550㎡程度, 形状長方形, 特記事項, 街路16m国道, 交通施設 明智駅南東80m, 法令規制 「都計外」.

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. Includes 低層店舗地, 形状 -2.0, 取引事例比較法, 標準価格 24,500 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/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Text: 同一需給圏は恵那市内の商業地域及び商業利用可能な用途混在地域を中心に、広域的には隣接市の商業地域等も含まれる。主な需要者は、地元個人事業主、地元法人等などであるが、事業用地としての需要は借地による場合も多く、中心となる売買価格相場は明確な形では形成されていない。当該地域は明智町の中心部に位置するが、明智町の人口減少傾向は強い（3年間で約7%減少）ため、事業者による土地への需要は低下している。観光分野の本格回復が待たれる。

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. Text: 当該近隣地域は商業施設等の集まる地域ではあるが、商業施設の集積度は高くはなく賃貸市場は未成熟である。そして土地を含めた元本価値を回収し得る家賃の設定が困難な地域であり、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、指定基準地との検討を踏まえ、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。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Includes 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(円/㎡), 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. Includes 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).

Table with 4 columns: (10)対前年標準価格等からの検討. Includes ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因. Includes 前年標準価格 25,200 円/㎡, 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	クニタチ鑑定事務所
恵那（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛
鑑定評価額	5,030,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 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	恵那市岩村町西町809番6				②地積 (㎡)	272	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 90m、西 70m、南 60m、北 35m			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 10.0m、奥行 約 30.0m、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		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m市道	交通施設	岩村駅南東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	18,500 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、岩村町の商業地域及びその周辺を中心に、東濃東部の近隣商業地である。主たる需要者は、地縁血縁関係を有する個人事業者のほかUターンの個人事業者である。但し、取引は少なく明確な取引相場は形成されていない。平成30年の朝ドラの舞台として岩村城下古い町並みで観光客が増したが、その効果が薄れ、更に新型コロナにより観光客数が激減した。観光地としての回復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に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。一方で、土地取引は自用目的の取引が中心であり、市場実態を反映し実証性に優れた比準価格を採用して、過年度の地価変動率の検討を踏まえ、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) 対象基準地の前年標準価格等	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] 新型コロナの影響で減少した観光客の回復は不透明である。								
	前年標準価格	18,800 円/㎡		[地域要因] 観光客は平成30年をピークに、ドラマ効果消失と新型コロナ感染拡大の影響から8割を超える減少となっている。								
	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/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	-1.6%	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
 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

鑑定評価額	46,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,100 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]	54,000 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		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)			
	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) (90,200)					
(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			
	⑤地域要因の将来予測	国道19号の店舗集中、正家第二土地区画整理事業地内での大型店舗集積、商業地の中心軸は、市街地南部に移動しつつある。近年、近隣地域及びその周辺は、店舗進出が認められ、地価は若干の強含みを予測する。										
(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	69,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	32,200 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、国道沿いの店舗業種転換が好調で、市街地での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が激化している。市内では事業用定期借地権による店舗出店が過半で、画地規模も区々で、中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域である国道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支配的であり、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高くない。一方、取引事例比較法の適用に当たり、市内及び隣接中津川市の商業地内の事例を収集選択して、比準価格の規範性は高い。よって、比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、公示価格を基準とした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	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 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +3.2 環境 +10.5 行政 -2.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	恵那 5-2	[100] 100	100 [103.8]	100 [110.1]	[105.0] 100	68,200					
(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	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 67,700 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 商業施設が集中する中心部と人口減進行の郊外の両極化が顕著に。工業団地の拡幅、瑞恵バイパスの整備等が進展中である。							
	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	<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] 区画整理事業地内の店舗群と商業地域として同一化しつつある。背後の国道も店舗の入替が進行、中心商業地化しつつある。							
	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。							

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
恵那（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀

鑑定評価額	111,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 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	恵那市武並町新竹折88番				②地積 (㎡)	8,078	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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 260m、西 200m、南 220m、北 220m			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	本年5月、近隣地域東方において、恵那西工業団地の分譲募集が開始された。	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	13,800 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、中央自動車道あるいは東海環状自動車道沿線の県内の工業地域である。主たる需要者は、県内企業のほか、製造業等を中心とする愛知県をはじめとする県外企業の進出可能性も高い。災害に強い県内の強固な地盤や愛知県内の工業地と比較した割安感等から県内の工業地に対する需要は底堅く、県内の新規工業団地では強気な分譲価格設定も見受けられる。工業地においては、画地規模や法面の取扱いにバラツキがあり、中心価格帯の把握が難しい。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内では、自用の工場や倉庫が大部分を占め、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法を適用できなかった。実際の取引においても、自己利用目的の工場等が大半であり、他の工業団地や工場適地との比較検討の上、物件選定が行われていることから、需要者の意思決定過程を反映する比準価格の説得力は高い。したがって、標準地との検討を踏まえ、県内工業団地の広域的な価格体系にも留意の上、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) 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 +0.9 交通 +41.9 環境 0.0 行政 -1.0 その他 +22.0	
	公示価格	土岐 9-1	[100.3] 100	100 [103.0]	100 [172.9]	[100] 100	13,900						
(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 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		[一般的要因] 2021年における県内の工場立地件数、立地面積ともに全国3位と好調を維持しており、全国的に見ても競争力が高い。						
	前年標準価格		13,700円/㎡		[地域要因]		近隣地域東方では、恵那西工業団地が（分譲面積約12.1ha）が令和5年9月の完成に向けて工事進捗中である。						
	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		[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	+0.7%	半年間	%								