

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） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

鑑定評価額	5,060,000 円	1㎡当たりの価格	16,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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889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)								
(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	16,100 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、主に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既成住宅地域である。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少ない。一部未利用地が存するが、宅地の供給の余地は少なく、地価動向は弱含み傾向にある。近隣地域は、「中山道落合宿本陣」が存し、歴史的な観光資源を擁するも、不動産市場は低迷しており、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	旧来からの住宅地域である近隣地域周辺では居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、比準価格の説得力は高い。一方、賃貸市場が未成熟で価格に見合った賃料の徴収は困難であるため収益価格は採用しない。したがって、比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	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 [149.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,100	⑦内訳	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 +2.8 環境 +54.0 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） - 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 [206.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	16,000	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 -1.0 交通 +20.9 環境 +76.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	33,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規	前年標準価格 16,200 円/㎡		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。									
	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] 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。									
	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	みずほ不動産鑑定事務所
中津川（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

鑑定評価額	3,940,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	基準方位北、4 m 市道	交通施設	中津川駅北西 7.9 km	法令規制	(都) (60, 160)								
(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	13,400 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、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の住宅地域も含まれる。主な需要者は旧市内在住者や旧恵北郡部から移転する一次取得者層である。郊外の中では坂本地区と並び苗木地区は一次取得者層に人気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比して、苗木地区の人気に陰りがみられる。市場の需要の中心となる価格帯は、新築戸建の総額では2000万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	旧来からの住宅地域である近隣地域周辺では居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、比準価格の説得力は高い。一方、賃貸市場が未成熟で価格に見合った賃料の徴収は困難であるため収益価格は採用しない。したがって、比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を	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 [179.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	13,400	⑦内訳	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 +42.0 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	[98.3] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [88.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	13,400	⑦内訳	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 -2.7 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	12,100 円/㎡															
(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		前年標準価格		13,500 円/㎡		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。						
	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] 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、苗木地区の人口は微減傾向にある。				
	②変動率		年間	-0.7%	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	みずほ不動産鑑定事務所
中津川（県） - 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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				
	1.2:1	住宅 W2	低層住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域	北東4.3m市道	水道 下水	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	基準方位北、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)	
	⑤地域要因の将来予測	駒場地区の古くに開発された住宅団地の一角に存する。周辺では東濃東部都市間連絡道路等の街路整備事業が進捗しており、公共事業の代替地需要も散見される。地価は比較的安定的に推移すると予測される。								
(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	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、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は2000万円台半ば程度が見込まれる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅団地内にあり、周辺では自用の戸建住宅を目的とした取引が中心である。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、取引事例を基礎とする比準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、近隣地域周辺に共同住宅は殆どなく、基準地は共同住宅用地としては規模も小さいため、収益価格は試算しなかった。したがって、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +4.0
	標準地番号 中津川 - 1					25,100	交通 0.0	交通 +22.5	環境 0.0	環境 +19.0
	公示価格 38,300 円/㎡	[100.2] 100	100 [100]	100 [154.6]	[101.0] 100		画地 0.0	行政 +2.0	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 0.0	地域要因	街路 +4.0
	中津川（県） - 5					25,000	交通 0.0	交通 +20.5	環境 0.0	環境 +6.5
	前年指定基準地の価格 33,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100]	100 [133.5]	[101.0] 100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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 25,100 円/㎡		[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 <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 0.0%	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） - 4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文

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

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	中津川市手賀野字会所沢175番313				②地積 (㎡)	268	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 70 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 12.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 250 ㎡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	中津川駅南西 3.9km	法令規制	(都) (60,200)								
(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	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/㎡														
(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等。開発が容易な所は開発済みで、街路が狭隘な農地や未利用地が残存し、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。																
(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駒場地区の新興住宅地域の事例も採用し試算した。当地域の主な需要者は、居住の快適性や利便性を重視する一次取得者等である。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。																
(8) 公示価格とした	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 [107.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	22,300	⑦内訳	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
	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） - 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 [148.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	22,300	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 +2.0 交通 +26.9 環境 +16.8 行政 -2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	33,000 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		■継続 □新規		前年標準価格		22,300 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] リニア車両基地の外、岐阜県周辺土地区画整理、濃飛横断道、工業団地造成等の事業も進捗している。恵北地区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		標準地番号		-		公示価格		[地域要因] 手賀野地区丘陵地の新興住宅地域。昨年11月に都計青木・斧戸線が開通した。その波及効果が期待されている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	0.0 %	半年間													

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 前田不動産鑑定合同会社, 中津川（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦

Table with columns: 鑑定評価額, 7,680,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 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 columns: (2)近隣地域, (1)範囲, (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 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 columns: (6)市場の特性

Table with columns: (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 columns: (8)公示価格を標準とした, (1)代表標準地, (2)時点修正, (3)標準化補正, (4)地域要因の比較, (5)個別的要因の比較, (6)対象基準地の規準価格, (7)内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 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, 地域要因

Table with columns: (10)対前年標準価格等の検討, (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)価格形成要因の

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 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	4,170,000 円	1㎡当たりの価格	7,060 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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	中津川市山口 5 1 7 番 1				②地積 (㎡)	591	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			
	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 1 9 号背後に所在、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、今後も弱含みを予測する。									
(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		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,060 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、阿木、神坂及び坂下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等しく、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、市郊外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	地域要因	街路
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			環境	交通	行政	その他
(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	街路
	中津川（県） - 11	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	7,050		環境	交通	0.0	交通
	前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [162.1]	[97.0] / 100		画地	環境	+1.0	環境	+74.0
							行政	行政	0.0	行政	0.0
							その他	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] 中心部は潜在的な需要を有するが、取引は少ない。市西部の住宅取引は堅調である。美乃坂本駅北部で、リニア関連の整備が進捗中である。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,170 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] 国道背後で、周囲に農地に囲まれた静態的地域で、価格形成に影響を与える地域要因の変動はない。						
	②変動率		年間 -1.5 % 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 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 日 提出
中津川（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
中津川（県）	-7	岐阜県	岐阜第1	氏名 不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	2,400,000 円	1㎡当たりの価格	4,530 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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 1 7 8 2 番 7				②地積 (㎡)	529	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)			
	不整形 1.5:1	住宅 W2	農地が多い中、農家住宅等が散在する閑静な住宅地域	東5m市道	水道 下水	恵那 9.7km					
(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、5m 市道	交通施設	恵那駅北 9.7km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は蛭川地区の中心部付近に位置するが、蛭川地区全体の人口減少傾向が強いため、弱含みに推移すると予測する。									
(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	形状	-3.0	方位	0.0	
	取引事例比較法		比準価格		4,530 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、主に蛭川地区の農家集落地を中心に、価格牽連性を有する市郊外の、旧恵那郡及び神坂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。他の恵北地区と異なり、経済圏・生活圏として恵那市に依存している。文教施設への利便性が良好であるが、農地が多く、過疎化が進捗している。不動産取引が少なく、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	市内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、収益還元法の適用を断念した。一方で、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、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を収集した。よって、自用の取引が過半のため、市場実態を反映し、実証性に優れた比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1 対象基準地の検討			③ 変動状況	[一般的要因] 中心部は潜在的な需要を有するが、取引は少ない。市西部の住宅取引は堅調である。美乃坂本駅北部で、リニア関連の整備が進捗中である。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 4,610 円/㎡				[地域要因] 周囲に農地に囲まれた静態的地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動はない。						
	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 <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	-1.7 %	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） - 8	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文

鑑定評価額	2,970,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	中津川市坂下字宮ノ前1768番4				②地積 (㎡)	198	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W2	丘陵地の一般住宅を中心とした住宅地域	北西4.7m市道	水道 下水	坂下600m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 85m、南 70m、北 75m				②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 20.0m、規模 220㎡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 4.7m市道	交通施設	坂下駅西600m	法令規制	「都計外」								
	⑤地域要因の将来予測	旧坂下町の中心市街地を形成する既存の住宅地域。空き家が多く、過疎化が進捗している。地縁性等から他地域からの転入が期待できない。今後とも地価は下落傾向が継続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	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	15,000 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、主として旧坂下町の中心市街地内の既存の住宅地域。需要者の中心は、当該地域に地縁や血縁を有する個人一般である。当地域は、住宅の密集地であるが、空き家も増加傾向にある。需要に限られた中で、他地域からの転入も期待できず、過疎化が進捗している。土地取引が少なく、あっても、画地規模や利用形態等が様々で、市場の中心となる価格帯を把握することが困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣周辺に、共同住宅等の収益物件は殆ど見られない。賃貸借市場の成立が困難な地域と判断し、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、旧坂下町内の中心市街地内の事例が少ないので、広く町内の類似性の高い事例も収集し、採用して試算したもので、市場の実態を反映した価格として規範性は高い。よって、比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	②時点修正	-	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]	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]	[]	[]	[]	[]	15,000	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -10.2 -14.0 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	[100]	④地域要因の比較	[100]	⑤個別的要因の比較	[100]	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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -10.2 -14.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	12,100 円/㎡	[98.3]	[100]	[101.0]	[100]	[78.5]	[100]	[100]	15,000	15,000	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -10.2 -14.0 0.0 0.0		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	15,300 円/㎡			③ 価格変動要因の					[一般的要因] リニア車両基地の外、岐阜県周辺土地区画整理、濃飛横断道、工業団地造成等の事業も進捗している。恵北地区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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-			[地域要因] 旧坂下町の中心市街地を形成する住宅地域。過疎化が進捗する中で、地域医療を担う国保坂下診療所の民営化等が、検討されている。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-2.0%	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） - 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	3,580,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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		
	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 27km	(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	10,300 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、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、賃貸市場は極めて未成熟であるため、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	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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +11.5 +3.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [116.0]	[101.0] / 100	10,300					
(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価格形成要因の		[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 10,600 円/㎡		変動状況		[地域要因] 人口、世帯数ともに減少傾向にあり、過疎化、高齢化が進む。						
	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。						
標準地番号		公示価格 円/㎡									
②変動率		年間	-2.8%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	2,750,000 円	1㎡当たりの価格	6,950 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	特記事項	街路	「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。ソーラー発電所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	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	6,950 円/㎡				形状	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所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、賃貸借市場は未成熟の地域であり、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、近隣周辺に事例が極めて少ないので、広く、恵那市や中津川市の郊外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) 公示価格を	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	恵那（県） - 6	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	12,100 円/㎡	[98.3] / 100	[100] / [105.1]	[100] / [162.9]	[100] / 100	6,950					
(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 価格変動要因		[一般的要因] リニア車両基地の外、岐阜県駅周辺土地区画整理、濃飛横断道、工業団地造成等の事業も進捗している。恵北地区は過疎化が顕著である。							
	前年標準価格 7,040 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 阿木交流センター等行政、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。他地域からの転入が少なく、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		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地	標準地番号	公示価格	年間	半年間							
			円/㎡	-1.3 %	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
中津川（県） - 11	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	1,960,000 円	1㎡当たりの価格	11,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	中津川市福岡字野尻1080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	中津川 11km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 200m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、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	標準方位北、5.5m市道		
	⑤地域要因の将来予測	旧郡部の町域中心部で外形は静態的に推移すると見込むが、住民の高齢化、若年層の域外流出で空き家の増加が懸念される。市場の価格形成力は希薄ながら、需給関係の好転は期待薄で地価の下方調整が続くと予測する。									
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	11,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中津川市北部の都市計画区域外エリア及び苗木地区と判定する。広域的には子育て世帯の住宅1次取得が需要の典型となるが、集落地域では世帯分離を契機とする需要がみられる程度である。親族間の譲渡等で敷地を確保したうえでの建築が多く、住宅取得費用の個別性は強いが、新築戸建の土地は資産価値ベースで150万～500万円、建物を含めて1500万～2000万円が目安となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法による比準価格が唯一の試算価格となった。当該地域における不動産取引の実態から要因比較の客観性担保には限界があるが、地域類似性を備えた複数の事例に地価の合意形成を求め、社会的妥当性が認められる価格が得られたと判断する。したがって、指定基準地に関する分科会協議の結果を踏まえたうえ、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
	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 <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] 人口減少は全市で年1%超、旧郡部は3%以上のマイナスも。福岡地区は直近1年で2%、5年で1.5%近い減少率を示している。						
	前年標準価格 12,100 円/㎡				[地域要因] 今年度の3小学校統合で教育環境が変わり、子育て世代のエリア選好に注視を要する。工期遅れの新校舎授業は2学期スタートの見通し。						
	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	-1.7%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
中津川（県） - 12	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	2,340,000 円		1㎡当たりの価格	3,240 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	中津川市川上宇奥屋889番1				②地積 (㎡)	722	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 85 m、南 180 m、北 190 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、9 m 県道	交通施設	坂下駅北西 7.8 km	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	形状	-1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,240 円/㎡			方位	0.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			二方路	+1.0				
	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、中津川市北部の都市計画区域外エリア及び長野県の隣接地域と判定する。住宅市場広範で一義的には子育て世帯の戸建取得が典型需要となるが、中山間地域では旧家の建て替え、世帯分離による建て増しがみられる程度である。新築は親族・知人間の土地譲渡が多く、建築は附属工作物等を伴って個別性が強い。住宅取得費用の中心価格帯は見いだすににくい。移住等による中古住宅・古民家の取得は市場性の検討に有効な事例の蓄積には至っていない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法による比準価格が唯一の試算価格となった。土地取引が鮮少な地域における客観的な価格アプローチは限られているため、広範に比較可能性を求めて得られた取引事例を拠りどころとする価格には至計的な評価妥当性が認められると判断する。以上により、比準価格をもっ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	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
	前年指定基準地の価格	[] / 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市の人口減少は旧郡部のマイナス幅が大きい。世帯数も平均人員の縮小を伴った減少傾向が鮮明で、独居高齢者の割合も増えている。							
	前年標準価格			3,270 円/㎡						[地域要因] 川上地区の人口は直近1年で2.7%減。健康分野で時流サービスの開業も見受けられるが、地区の退勢は否めない。	
	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	-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	950,000 円	1㎡当たりの価格	5,250 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	標準方位 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	加子母地区では、人口、世帯数ともに減少傾向にあり、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	5,250 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、賃貸市場は極めて未成熟であるため、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、周辺集落地域を含めた広域的な価格体系も勘案して、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	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格	12,100 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [226.5]	[101.0] / 100	5,250							
(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		5,350 円/㎡		③価格形成要因の	[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、郊外集落地域では人口、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 □代表標準地 □標準地		標準地番号		-			[地域要因] 人口、世帯数ともに減少傾向にあり、過疎化、高齢化が進む。						
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5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, 9,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,700 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5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, (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	株式会社水野総合鑑定
中津川（県） - 15	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文

鑑定評価額	6,750,000 円	1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	中津川市茄子川字下諏訪1586番20				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 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 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡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 6 m市道	交通施設	美乃坂本駅南東 2.3km	法令規制	(都) (60,200)		
(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	28,500 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、主として坂本地区の新興住宅地域。需要者の中心は、恵北地区等からの転入者や市内の事業所に就労する一次取得者層。リニア事業の代替地の需要もある。国道19号に近く、通勤や買い物等に便利で人気が高く、従前より小規模開発が進捗している。分譲地の価格は、大手ハウスメーカーや地元中小業者で異なるが、1坪当たり10～12万円程度が中心で、分譲住宅は、業者や画地規模等によりまちまちで中心となる価格帯を把握できない。										
(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も見られるが、当基準地は、画地規模等を考慮すると、経済合理性を有する共同住宅等の収益物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。比準価格は、坂本地区内の画地規模や用途及び需要者層の類似する分譲地の事例を採用し、試算したもので、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 -0.2 交通 +13.1 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 中津川 - 4	公示価格 29,400 円/㎡	[100.7] 100 [100]	100 [100]	100 [105.0]	[101.0] 100	28,500				
(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 +0.8 交通 +25.5 環境 -5.3 行政 -2.0 その他 0.0
	中津川（県） - 5	前年指定基準地の価格 33,000 円/㎡	[100.3] 100 [100]	100 [100]	100 [117.4]	[101.0] 100	28,500				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] リニア車両基地の外、岐阜県駅周辺土地区画整理、濃飛横断道、工業団地造成等の事業も進捗している。恵北地区は過疎化が顕著である。						
	前年標準価格 28,100 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] 従前より、小規模分譲地開発が進捗している新興住宅地域。大型スーパーや濃飛横断道IC予定地にも近く、将来性が高い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 +1.4 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和5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, 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 42,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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5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. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 352,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,500 円/㎡.

1 基本的事項

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