

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月25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)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 155 m、西 110 m、南 130 m、北 150 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	標準方位 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存住宅地域である。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。宅地の供給の余地は少ないものの、近隣地域は、歴史的な観光資源である「中山道落合宿本陣」を擁し、地価動向は横這い傾向にある。なお、不動産市場は希薄であり、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試算しなかった。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 <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	街路	0.0	地域要因	街路	-5.9
	標準地番号	中津川 - 2	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [148.8]	[100 / 100]		16,100	交通	0.0	交通	+7.6
(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	環境	0.0	環境	+47.0	
	中津川（県） - 5	[100.3 / 100]	100 [100]	100 [206.3]	[100 / 100]	16,100		画地	+2.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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 16,100 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 神坂スマートICの開通が遅延、旧中山道等の観光産業へ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		⑤ 個別的要因		[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	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	3,880,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	(都) (60, 200) (その他) (60, 160)								
	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	住宅 W2	郊外の丘陵地に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東4m市道	水道 下水	中津川 7.9km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 115 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 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 7.9km	法令規制	(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	13,200 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、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、苗木地区の人口に陰りがみられる。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試算しなかった。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 [182.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	13,200	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 +31.3 環境 +39.0 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/㎡)	13,100	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	11,900 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		13,400 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	-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6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: 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, 4,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月10日, 正常価格, [令和6年1月] 路線価又は倍率 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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 中津川市駒場字大峡1527番38. (2) 標準的画地の形状等: 間口約14.0m, 奥行約12.0m, 規模170㎡程度. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、広域的には中津川駅勢圏内の住宅地域であり、駒場地区を中心に、駅より徒歩圏外の住宅地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は郊外部の古くからの住宅地域であり、賃貸需要は乏しい。... (8) 公示価格: 標準地番号 中津川 - 1, 公示価格 38,500 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 中津川（県） - 5, 前年指定基準地の価格 33,100 円/㎡. (10) 対年標準価格等の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 25,100 円/㎡. Includes detailed breakdown of price changes and regional factors.

鑑定評価書（令和6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, 6,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,400 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, [令和6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 (Boundary, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Standard price table), (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6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中部圏不動産鑑定所（有）. Includes address: 中津川（県） - 5, 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, 7,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,200 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. Includes dates and conditions like '令和6年7月1日', '令和6年6月25日', '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, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes location '中津川市中津川字上金往還上1184番9' and regulations '(都) 1低専(60,100)'.

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. Includes details on boundaries and regional characteristics.

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 '低層住宅地' and valuation methods like '取引事例比較法'.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Describes the market characteristics of the area, including proximity to public transport and local needs.

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. Explains the rationale for price adjustments and the final valuation.

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地. Shows price adjustments and comparison with designated standards.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地. Further details on designated standards and price comparisons.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, (3) 価格形成要因. Analyzes price trends and formation factors.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 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	4,110,000 円	1㎡当たりの価格	6,960 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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	
	⑤地域要因の将来予測	国道 1 9 号背後に位置し、利便性が比較的良好であるが、他地域からの転入者は殆ど無い。近くの国道も低層店舗及び営業所等が散在する程度で、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	6,960 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、専ら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、瀬戸及び坂下等の各地区の農家集落地を含む。需要者の中心は、山口地区に地縁や血縁を有する従来からの居住者で、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、過疎化が進行中である。地区内の不動産取引が近年殆どなく、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	近隣地域は、国道背後の農家集落地のため、アパート等は皆無で、賃貸借市場の成立が困難な地域のため、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検討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、自用の取引が大部分のため、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、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 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 +1.6 交通 -8.3 環境 +73.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 11,900 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [161.2]	[97.0] / 100	6,970					
(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変動状況		[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均より高い。リニア事業の延期等が決定したが、総じて市西部の住宅地の取引は依然として、堅調である。						
	前年標準価格 7,060 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、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は格別ない。						
	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 -1.4 %	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） - 7	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
鑑定評価額	2,360,000 円		1㎡当たりの価格	4,470 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市蛭川字岩谷1782番7				②地積 (㎡)	529	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 150 m、北 60 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	恵那駅北 9.7km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 方位		-3.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,470 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、木曾川以北の旧恵那郡の各地区を中心に、広域的には恵那市の山間部等も含まれる。需要の中心は、蛭川地区に地縁の関係のある個人が中心である。蛭川地区はここ3年間で5%以上人口が減少しており、加子母地区や坂下・川上地区ほどではないものの、市の平均よりも人口減少傾向が強い状態が続いている。住宅地の需要も弱く、明確な取引価格水準は形成されておらず、取引自体が低調である。よって地価は依然下落傾向が続くと予想される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外山間部の過疎化が進んでいる蛭川地区内にあつては、賃貸市場は極めて未成熟であり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。取引事例は郊外部の類似地域において信頼性のある事例を収集し得た。よって、当該基準地の価格推移も考慮しつつ、取引市場実態を反映し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] 中津川市郊外部では人口減少が顕著である。リニア新駅の設置とあわせて、東濃東部都市間連絡道路等の整備が進捗している。						
	前年標準価格 4,530 円/㎡				[地域要因] 静態的地域で、価格形成に影響を及ぼす特段の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	-1.3 %	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	2,910,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	中津川市坂下字宮ノ前1768番4				②地積 (㎡)	198	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 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。地域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	14,700 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。僅かながら旧中津川方面に就労する一次取得者層も含まれる。当地域は、住宅の密集地で、空き家も増加傾向にある。需要に限られた中で、地域性等から他地域からの転入が期待できず、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、広く町内や隣接する苗木地区等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) 規準とした公示価格	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
	中津川（県） - 11	[98.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [78.9]	[100] / 100	14,700				0.0	0.0	0.0	+1.0	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] リニア関連工事の外、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。									
	前年標準価格	15,000 円/㎡		[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が、難航している。										
	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	-		[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	3,470,000 円	1㎡当たりの価格	10,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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 (㎡)	347	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	10,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、付知地区、福岡地区等を中心とする旧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好性が働く。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 <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	[]	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/㎡	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
(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	[]	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	+1.0 +11.5 +4.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	11,900 円/㎡	[98.3]	[101.0]	[117.1]	[101.0]	[117.1]	[101.0]	[101.0]	[101.0]	9,990	[]	[]	[]	[]	[]	[]
(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		10,300 円/㎡		③ 価格変動要因の		[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。						
	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]		特段の変動要因はない。						
	②変動率		年間	-2.9%	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6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, 2,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,900 円/㎡.

1 基本的事項

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

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	1,930,000 円		1㎡当たりの価格	11,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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標準の使用	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	基準方位北、5.5m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	11,700 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。需要の典型像は子育て世帯の戸建購入であるが、集落地域では世帯分離に伴う新築、建て替え・建て増しが目につく程度である。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性が強いため、住宅取得費用の標準的な内訳、中心価格帯は見だしにくい。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。当該地域の市場特性から比準過程の客観性担保には限界があるが、実際の取引に社会的妥当性の根拠を求め、地域実態相応の説得力を具備する価格が得られたと判断する。以上により、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	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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は市全体で年1%強の減少。福岡地区は2%弱のマイナス、世帯数は微増だが、集計値に表れない実質空き家も増えている。							
	前年標準価格 11,900 円/㎡			[地域要因] 新校舎完成に手間取った小学校統合の子育て世帯への影響は顕在化していないが、地域教育の活気は出ている。							
	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			[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	2,320,000 円		1㎡当たりの価格	3,210 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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 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	標準方位北、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	
	⑤地域要因の将来予測	少子高齢化の先進エリアで地域社会・経済の縮小が続くと予測する。地価は外部要因の影響が一定にとどまり、独歩的な下落が連延するとみられる。												
(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	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	基準価格	3,210 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長野県の隣接地域と判定する。典型的需要は一義的には子育て世帯の戸建取得となるが、中山間地域では旧家の建て替え、世帯分離による同一敷地内、近接地での建て増しが見られる程度で、指標性のある価格帯等は把握できない。移住等による中古住宅・古民家の売買も生じているが、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	評価手法の適用は取引事例比較法が唯一となった。不動産の物権変動が鮮少で利活用による経済的産出の把握が困難な地域における客観的な価格アプローチは限られており、取引当事者の価値観を映発した事例を拠りどころとして試算した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、基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
	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) 対年前標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 3,240 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 直近1年の全市人口は1.1%のマイナス。川上地区の減少率は旧郡部では概ね中位の年率2%台後半で推移している。								
	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/㎡			[地域要因] 川上地区世帯数の減少率は前年比増の2.8%。認定誤差がある高齢世帯の空き家の影響が考えられるが、市内最大の減少率を示した。								
	②変動率		年間	-0.9%		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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出
中津川（県） - 13 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） - 13	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	936,000 円	1㎡当たりの価格	5,170 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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 3 6 2 7 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			
	1:1	住宅 W1	一般住宅、農家住宅が混在する地域	南西 4.5m 市道	水道 下水	中津川 34km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 15.0 m、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 4.5 m 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	中津川北部の農家集落地域で、過疎化、高齢化が一層進むなか、土地需要は弱く、将来的にも、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	5,170 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、主として加子母地区を中心に、旧恵那郡の中津川北部の農家集落地域を包含する。稀に地区外からの転入者も見られるが、概ねの需要者は地縁性を有する加子母地区内の居住者あるいは出身者である。近年、加子母地区のみならず、旧恵那地区の取引自体が散発的で、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を有し、価格にバラツキがあり、市場での中心となる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	加子母地区の住宅地域の大部分は旧来からの農家住宅及び兼業林家住宅が大部分であり、賃貸市場は極めて未成熟であるため、収益価格の試算を断念した。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。よって、快適性を重視する住宅地であり、自用の取引が大部分のため、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	[98.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [226.5]	[101.0] / 100	5,160					
(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] 人口減少率及び高齢化率は県平均より高い。リニア事業の延期等が決定したが、総じて市西部の住宅地の取引は依然として、堅調である。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,250 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] 農家集落地域で、昨今変化は認められない。地域は静態的で、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 -1.5 %	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6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, 9,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,000 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) [令和6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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	6,850,000 円	1㎡当たりの価格	28,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1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	中津川市茄子川字下諏訪1586番20				②地積 (㎡)	237	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) 居住環境保全区域								
(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	美乃坂本駅南東 2.3km	法令	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道19号背後の大型スーパーに近い新興住宅地域。従前より、恵北地区等からの転入者が多く、小規模開発が多く見られる。坂本地区を縦断する濃飛横断道の事業も進捗し、地価は上昇基調で推移している。														
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,900 円/㎡		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 -0.2					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				標準化補正	交通 0.0	交通 +13.1							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				標準化補正	環境 0.0	環境 -7.2							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				標準化補正	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
(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。リニア事業の代替え地の需要もある。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10~13万円程度が中心で、分譲住宅は、分譲業者や品等並びに画地規模等により様々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) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	中津川 - 4	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 / [104.7]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,900	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -0.2
	公示価格	29,900 円/㎡	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 / [104.7]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,900	⑦内訳	交通 0.0	交通 +13.1	
(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 / [115.9]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	28,900	⑦内訳	環境 0.0	環境 -7.2	
	前年指定基準地の価格	33,100 円/㎡	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 / [115.9]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	28,900	⑦内訳	画地 0.0	行政 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	②変動状況	[一般的要因] リニア関連工事の外、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。												
	前年標準価格	28,500 円/㎡	②変動状況	[地域要因] 国道19号背後の、従前より小規模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。												
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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 +1.4 %	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） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月8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	中津川市新町1952番3				②地積 (㎡)	219	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)商業(80,400) 防火 (その他) 都市機能誘導区域(100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 85m、南 60m、北 60m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	昨年7月に基準地東側隣接地に「中津川市ひと・まちテラス」がオープン。	街路	8.5m市道	交通施設	中津川駅南400m	法令規制	(都)商業(100,400) 防火 都市機能誘導区域		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(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	53,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	32,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧来からの駅前商業地域のほか幹線道路沿いの商業地域や背後混在地域も含まれる。主な需要者は、地元法人や個人事業主であるが、インバウンドの回復に伴い観光関連の県外事業者による需要も考えられる。基準地隣接の施設オープン以降、近隣地域周辺への顧客の往来が増加傾向にあるとともに、外国人観光客の姿も見られるようになり、繁華性は向上しつつある。なお、取引が少なく、規模のバラツキも大きいため、中心価格帯の把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗や事務所が大半を占めており、一部には事業用賃貸物件も見られるが、空テナントが目立ち、事業用賃貸市場の成熟の程度は低い。発生する取引は、自用のものがほとんどであり、市場参加者は不動産から得られる収益よりも、地域の取引価格水準や他の不動産との立地の優位性等を指標として、購入の意思決定を行っている。したがって、収益価格は参考に留め、比準価格を重視するとともに公示価格との均衡も踏まえ、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	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 +7.5 交通 +2.6 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	中津川 5-2	[100] 100	100 [100]	100 [132.4]	[100] 100	52,800				
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 駅周辺で発生する取引は少ないものの、規模がまとまった区画に対しては、潜在的な土地需要が見受けられる。						
	前年標準価格	52,800 円/㎡			[地域要因] 馬籠地区を中心とするインバウンドの回復により、駅周辺では外国人の姿が散見される。						
	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	-			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	+0.4%	半年間	%							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
鑑定評価額	162,000,000 円		1㎡当たりの価格	58,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	中津川市茄子川字青木1989番1				②地積 (㎡)	2,756	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) 幹線道路沿道区域 (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 120 m、西 450 m、南 220 m、北 60 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 50.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 2,000 ㎡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	25m国道	交通施設	美乃坂本駅南 2.5km	法令規制	(都) (70,200) 幹線道路沿道区域	
(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	形状 二方路	-1.0 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	26,600 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内の商業地域を中心に、広域的に近隣市の商業地域も含まれる。需要者の中心は、地元事業法人をはじめ、全国展開を図る小売事業者も含まれる。各種商業施設が集合立地する商業地区の一角に存し、周辺の居住人口も徐々に増加しており、地域の状況は概ね安定傾向で推移している。また、周辺ではリニア新駅の建設も進められている。事業用借地での土地利用が多いので、売買についての明確な形での地価水準の形成はみられない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、自用地取得もしくは事業用借地権設定による出店が中心であり、当初より賃貸を目的とした商用建物経営が安定運営できる経済環境にはなく、収益価格は低位に試算された。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し得た。収益価格は参考とするに留め、類似の標準地並びに指定基準地との比較検討を踏まえ、取引市場実態を反映した比準価格を採用し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	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 -2.7
	標準地番号 中津川 5-1	[100] / 100	100 / [99.0]	100 / [93.7]	[100] / 100	58,100	標準化補正	交通 0.0	環境 -28.0	行政 +32.4
(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 -7.7
	中津川（県） 5-1	[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [88.3]	[100] / 100	59,900	標準化補正	交通 0.0	環境 -29.0	行政 +33.4
(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 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] 中津川市郊外部では人口減少が顕著である。リニア新駅の設置とあわせて、東濃東部都市間連絡道路等の整備が進捗している。					
	②変動率		年間 %	半年間 %	[地域要因] 周辺には二つのSCが存するなど、国道沿道に店舗が集積する地域である。 [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	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	358,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	中津川市茄子川字中垣外1683番1880				②地積 (㎡)	20,125	⑨法令上の規制等	(都)工専(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						
	2:1	工場	郊外の丘陵地に開発された大型工業団地	北西12m市道、南西側道	水道	美乃坂本3.9km						
(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	12m市道	交通施設	美乃坂本駅南東3.9km	法令規制	(都)工専(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	坂本南部の丘陵地に開発された大型工業団地。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が、リニア関連や流通等の事業用地の需要が強く、供給不足の状況。地価は引き続き強含みの傾向と予測する。										
(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	17,800 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、主として高速道路沿線の東濃地区や中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恵那市や土岐市等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	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 +48.2 環境 +2.0 行政 -1.0 その他 -5.5
	土岐 9-1		[100.8] 100	100 [103.0]	100 [140.1]	[101.0] 100	17,800					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] リニア関連工事の外、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。 [地域要因] 東濃地区有数の工業団地。まとまった規模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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	17,500 円/㎡										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間 +1.7%	半年間	%								