

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) ひだ高山総合事務所. Values include 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 規格外の価格 (Price Outside Regulation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

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. Row 1: 恵那（県）, -2, 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, 5,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,000 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 (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 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 規格外の公示価格 (Outlier 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 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) ひだ高山総合事務所. Row 1: 恵那 (県) - 3, 岐阜県, 岐阜第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,800 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, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年からの検討 (Previous Year 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）. Row 1: 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, 5,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,600 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, (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, (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

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: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (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, (8)標準化補正, (9)地域要因, (10)街路, (11)交通, (12)環境, (13)画地, (14)行政, (15)その他

Table with 10 columns: (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, (8)標準化補正, (9)地域要因, (10)街路, (11)交通, (12)環境, (13)画地, (14)行政, (15)その他

Table with 4 columns: (10)対前年標準価格等の検討, (11)変動状況, (12)一般的要因, (13)地域要因, (14)個別的要因

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
恵那（県） - 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
鑑定評価額	2,640,000 円		1㎡当たりの価格	8,700 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	恵那市長島町久須見字中通210番1				②地積 (㎡)	304	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, 176)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 65 m、南 30 m、北 90 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 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.4 m市道	交通施設	恵那駅北西 5.6km	法令規制	(都) (60, 176)
	⑤地域要因の将来予測	郊外部の河川沿いに位置する旧来からの集落的な住宅地域であり、土地需要は限定的であるため、地価は下落基調で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	方位形状	0.0 -1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	8,700 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、恵那市郊外延部の集落的要素を有する住宅地域である。需要者も、当該地域在住者や地縁性を有する者に限定される傾向にあるため、一般的な市場性は乏しい。郊外延部では取引事例も少なく、稀に見られる取引も、隣地売買や親族間売買等が多い。住宅地の需要は弱いため、明確な取引価格水準は形成されておらず、また、地価水準も依然下落基調にあると考えられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は郊外部の戸建住宅が多くみられる住宅地域である。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。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基準価格を採用して、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
	恵那（県） - 4	[98.7] / 100	100 [102.0]	100 [174.8]	[99.0] / 100	8,660			0.0	0.0	0.0	+2.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 8,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口では恵南地区の過疎化が顕著である。産業面では恵那西工業団には2社が進出し、19号瑞浪恵那道路事業も進捗している。								
	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] 河川沿いの集落内にあり、地域要因の変化に乏しく、静態的に推移している。								
	② 変動率		年間 -2.2 %	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 恵那（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, 3,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 (Reasons for Price Adjustment and Valuation), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.).

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 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, 2,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,500 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.

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 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, 2,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,000 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

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 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) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 対象基準地の個別的要因.

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: (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) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況.

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
恵那（県） - 9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文

鑑定評価額	2,080,000 円	1㎡当たりの価格	3,050 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	恵那市上矢作町字上広表2976番1				②地積 (㎡)	682	⑨法令上の規制等	「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が市道沿いに建ち並ぶ住宅地域	北西5.5m市道、背面道	水道 下水	岩村 11km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 15 m、南 150 m、北 90 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	岩村駅南東 11km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	町の中心集落に近い既存の農家集落地域。金融機関、病院、小学校等への利便性は高い。但し、高齢化と人口減少の影響は大きく、過疎化が進捗している。地価は、引き続き弱含みで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	方位	0.0	形状	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,050 円/㎡			二方路	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、主として上矢作を中心に、恵南地区の中山間地域一帯。需要者の中心は、地元や恵南地区に地縁血縁を有する個人一般。地域性等から他地域からの転入も期待できない。地元居住者が隣地を取得するケースが散見される程度で、土地需要は極めて弱い。土地の供給も、分譲地は皆無で、相続後の土地処分等に限られる。従って、土地取引は極めて少ない。あっても、画地規模や利用形態等は様々で、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つた。一方、比準価格は、近隣周辺に事例が少ないので、広く、隣接する山岡町の価格水準が類似する中山間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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規格外の公示価格とした	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] 恵南地区の過疎化が顕著。区画整理や工業団地造成等で商住工の均衡のとれた都市を目指している。リニアや瑞恵道路事業も進んでいる。							
	前年標準価格 3,070 円/㎡			[地域要因] 上矢作の公共施設への利便性の高い集落地域。居住環境は良好であるが、主たる産業が見当たらず、過疎化が著しい。							
	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 -0.7 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和6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, 株式会社水野総合鑑定. Values: 恵那（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文

Table with columns: 鑑定評価額, 13,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,400 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, [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. Contains detailed text and numerical data.

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: 恵那（県）, 5-2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 久保 輝

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,300 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)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, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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. Contains detailed text about the area's characteristics and evaluation methods.

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) ひだ高山総合事務所. Row 1: 恵那（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 47,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,400 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, 55,000 円/㎡, 倍, 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) 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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出
 恵那（県） 9-1 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
恵那（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	116,000,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 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]	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		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	恵那市武並町新竹折 8 8 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 260 m、西 200 m、南 220 m、北 220 m			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 80.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 8,000 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10 m市道	交通施設	武並駅南西 3.3km	法令規制	(都)工専(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	国道19号瑞浪恵那道路の整備をはじめとする広域的な交通アクセスの向上が見込まれるとともに、ポストコロナを見据えた企業の設備投資の回復基調により、今後も地価は強含みで推移するものと予測する。													
(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	14,300 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,300	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+36.9				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+26.0				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+3.0	行政	-1.0				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東海環状自動車道及び中央自動車道沿線の東濃及び中濃地域を中心とする工業地域である。工業地に対しては、県内のほか県外からの進出可能性は高い。災害に強い強固な地盤等及び広域的な交通アクセスの充実等を背景に県内工業地に対する需要は底堅く、県内新規工業団地ではやや高めに分譲設定であるものの、比較的売れ行きは好調を維持している。工業地では、交通アクセスや取引規模等により価格は区々で、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	近隣地域の工業地域において、自用の工場や倉庫が大部分で、貸倉庫等の賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法を適用を断念した。取引の誘因は、自己利用目的の工場地需要に根ざしており、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。よって、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ため、公示価格との検討を踏まえ、広域的な価格体系にも留意の上、比準価格を採用し、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	土岐 9-1	②時点修正	[100.8] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [172.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	標準化補正	行政	0.0	その他	0.0
	公示価格	25,200 円/㎡													
(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	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	標準化補正	街路		地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡													
(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 14,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 県内の工場立地は堅調に推移しており、2022年においても立地件数、立地面積ともに全国3位と好調を維持している。										
	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	<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] 隣接恵那西工業団地では、2社の企業進出が決定し、残る一区画となっている。										
	②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										