

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
中津川（県）－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也
鑑定評価額	4,990,000 円		1㎡当たりの価格	15,900 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		
	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) (70, 200)			
	1:2	住宅LS2		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			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 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 25.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	④地域的特性	特記事項	旧中山道落合宿として栄えた地域であり、景観計画重点区域に指定されている。		街路	基準方位 北 7 m市道		交通施設	中津川駅北東方 3.4km		法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		落合宿本陣の整備が進行し、将来的には観光資源としての活用が期待されているが、当面は現状の環境を維持していく、と予測する。郊外住宅地域の需要は低迷しており、地価水準は下落傾向で推移する、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		15,900 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中心市街地の東部から南部にかけて広がる郊外の住宅地域。需要者の中心は圏内に在住又は地縁性を持つ一次取得者層である。圏内は利便性が劣る地域が多く、市場での人気は低い。その中で、近隣地域は落合宿本陣を内包し、将来的には観光需要の惹起、地域の活性化が期待されるが、現状は整備の途上であり、圏内他地域と同様に需要は低調に推移している。中心となる価格帯は、土地は400万円程度、新築戸建ては2,500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺には店舗等も見られるが、主に自己用の戸建住宅を目的とする取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標とする傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域は郊外に位置し、やや利便性が劣るため、賃貸市場が未成熟で共同住宅は殆どない。このような地域で共同住宅を想定することは現実的ではないため収益価格は試算しない。従って、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	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	-5.9	
	標準地番号 中津川 -2								交通	0.0	交通		+7.6		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		[100] 100		100 [102.0]	100 [150.9]	[100] 100	15,900	環境	0.0	画地	+2.0	行政	0.0	
	24,500 円/㎡								行政	0.0		その他	0.0		
									その他	0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	中津川 (県) - 5									交通	0.0	交通		+20.8	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年指定基準地の価格		[100.3] 100		100 [100]	100 [209.8]	[100] 100	15,900	環境	0.0	画地	0.0	行政	-2.0	
	33,300 円/㎡								行政	0.0		その他	0.0		
									その他	0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 中津川市では人口減少、高齢化が進んでいる。特に恵北地域や阿木地区の人口減少が顕著である。住宅着工戸数は概ね横ばい傾向にある。								
	前年標準価格 16,000 円/㎡						[地域要因] 落合宿本陣の整備に向け、整備基本計画が策定され、修理工事に向けた動きが進んでいる。								
	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 ☐ 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/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討		②変動率		年間	-0.6 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
中津川（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
中津川（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	3,760,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中津川市苗木字並松4 7 4 7 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)			
	1:1	住宅 W 2	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		(その他) (60, 160)			
(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		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、 奥行 約 17.0 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形				
	④地域的特性	特記事項	周辺には、農地、山林が広がっている。	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	中津川駅北西方 7.9km	法令規制	(都) (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測		変化に乏しい既成の住宅地域であり、当面、現状の環境を維持すると予測する。郊外住宅地域の需要は低迷しているが、地価には割安感が出てきている。地価水準は下落傾向が続くが、下落幅は徐々に縮小すると予測する。								
(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		12,800 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		同一需給圏は主に苗木地区、高山地区及び福岡地区等の木曽川以北の住宅地域。需要者の中心は圏内に在住する一次取得者層で、恵北地域北部からの転入者も見られる。圏内は利便性が劣り、人口減少が進んでいる地域が多い。その中で、苗木地区は地区内に商業施設が集積するエリアがあり、圏内では相対的に利便性が高い。また、人口減少も圏内他地域と比較して小幅に止まっている。中心価格帯は、土地は4 0 0 万円程度、新築戸建ては2, 5 0 0 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺は居住環境に着目した自用目的の取引が中心となっており、市場参加者は取引価格水準を指標とする傾向にある。よって、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、郊外に位置し、利便性が劣る近隣地域周辺の賃貸市場は未成熟で共同住宅は殆ど見られない。このような地域で共同住宅を想定することは現実的ではないため収益価格は試算しない。従って、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 ☒ 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
	標準地番号 中津川 - 2							交通 0.0	交通 +31.3	交通 +31.3	
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 24,500 円／㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [187.8]	[100 / 100]	12,800	標準化補正	環境 0.0	環境 +43.0	環境 +43.0	
								画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① 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 0.0	地域要因	街路 +4.2
								交通 0.0	交通 -2.7	交通 -2.7	
	前年指定基準地の価格 11,500 円／㎡	[98.3 / 100]	100 [101.0]	100 [87.2]	[100 / 100]	12,800		環境 0.0	環境 -14.0	環境 -14.0	
								画地 +1.0	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 ☐ 新規		③変動状況	[一般的要因]		中津川市では人口減少、高齢化が進んでいる。特に恵北地域や阿木地区の人口減少が顕著である。住宅着工戸数は概ね横ばい傾向にある。					
	前年標準価格 13,000 円／㎡			[地域要因]		土地開発や住宅の新築等は殆ど行われておらず、環境の変化に乏しい。地域要因に特に大きな変動は見られない。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[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／㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -1.5 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中津川市駒場字大峽1 5 2 7 番 3 8				②地積 (㎡)		173 ()		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) 1 低専 (60, 100) (その他)						
	1.2:1	住宅 W 2	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 60 m、西 120 m、南 75 m、北 110 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 14.0 m、奥行 約 12.0 m、		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、4.3 m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し、居住者の高齢化は徐々に進展しているが、当面の地価は概ね安定的に推移すると予測される。											
(3) 最も有効使用の判定						(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、駒場地区をはじめ、広域的には J R 中津川駅や J R 美乃坂本駅勢圏内の住宅地域である。主な需要者は、中津川市内に立地する事業所等に通勤する勤労者を中心としている。当該地域は中津川市の外延部にあたり、土地建物の総額を抑えて住宅を購入する需要者が中心となることから、近年の建築費高騰と一次取得者の購買力との兼ね合いで、土地の需要総額は 4 0 0 万円前後にとどまる地区とみられる。												
(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古くからの住宅団地であり賃貸需要は乏しく、経済合理的な収益建物の想定が困難なため、収益還元法は非適用とした。他方、土地の取引は居住の快適性や利便性に重点をおいた自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例は多数の信頼性のある事例を収集し得た。代表標準地（公示地）並びに指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の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 とした	① 代表標準地 標準地番号		標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	中津川 - 1							25, 100			交通 0.0	交通 +22.5		
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号		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 対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	中津川 (県) - 5							25, 000			交通 0.0	交通 +20.5		
	前年指定基準地の価格										環境 0.0	環境 +7.5		
	33, 300 円／㎡										画地 0.0	行政 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				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続いている。リニア新駅開設とあわせて、東濃東部都市間連絡道路等の整備が進められている。						
	継続 新規					[地域要因]		既存の住宅団地であり、建物の老朽化や居住者の高齢化が徐々に進んでいる。						
	前年標準価格 25, 100 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									行政 0.0	その他 0.0		
		標準地番号		-							その他 0.0			
		公示価格		円／㎡										
		②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 22,600 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	中津川市では人口減少、高齢化が進んでいる。特に恵北地域や阿木地区の人口減少が顕著である。住宅着工戸数は概ね横ばい傾向にある。
	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]	周辺には農地も残っているが、既成の住宅地域として概ね熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0 %	半年間	%			

(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			③ 価格形成要因の變動状況	【一般的要因】	中津川市郊外部では人口減少が続いている。リニア新駅開設とあわせて、東濃東部都市間連絡道路等の整備が進められている。
	前年標準価格 6,860 円/㎡				【地域要因】	国道の背後に位置するが、農地の多い静態的な地域である。至近の位置に、ドラッグストアが開設される。
	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 ☐ 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	-1.0 %	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） ー7	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	水野 雅文
鑑定評価額	2,320,000 円		1㎡当たりの価格 4,380 円／㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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 W 2	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 90 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」
	⑤地域要因の将来予測		旧蛭川村の中心部に近い既存の農家集落地域。役場、金融機関、小中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) 最も有効使用の判定	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		4,380 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、主として恵北地区や恵那市笠置町等を含む中山間の農家集落地域。需要者の中心は、当該地域に地縁や血縁のある個人一般や田舎暮らしを志向する都市部の一般人。主要な産業は石材加工関連で、脆弱である。地区の人口減少や高齢化が進捗する中で、別荘地を含めた宅地開発は少なく、需要も低調で取引は極めて少ない。あっても画地規模、用途及び取引価格はまちまちで、取引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	基準地近隣周辺は、共同住宅等の収益物件は皆無であり、賃貸借市場が成立しない地域であり、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、事例が極めて少ないので、広く恵北地区の既存集落地域内の類似性の高い事例を収集し、試算した。市場の実態を反映した信頼性の高い価格を求めることが出来た。よって、比準価格を採用し、周辺の旧福岡町高山地区や恵那市笠置町等の価格水準等と比較検討の上、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	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 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
	標準地番号	-								
(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									
(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						
	前年標準価格 4,410 円／㎡			[一般的要因] リニア事業が遅れているが、岐阜県駅周辺土地区画整理、濃飛横断道等の関連事業は進捗している。但し恵北地区の過疎化は顕著である。						
	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			[地域要因] 蛭川の中心部に近く公共施設への利便性の高い既存集落地域。但し、土地取引は極めて少ない。主たる産業がなく、過疎化が著しい。						
	標準地番号 公示価格			[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 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
中津川（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
中津川（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	2,790,000 円		1㎡当たりの価格	14,100 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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					
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 85 m、南 70 m、北 75 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 11.0 m、奥行 約 20.0 m、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 4.7 m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	一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域である。丘陵地に位置し、過疎化傾向が続いており、今後とも静態的に、地価も弱含み傾向が継続するものと予測される。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,100 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、JR坂下駅利用を前提とする坂下町を中心に、木曽川以北の各地区の住宅地域である。需要者の中心は、坂下町に地縁又は血縁関係のある個人である。近隣地域は坂下市街地の特性としたならかな丘陵地にあり、近年、近隣地域のみならず、周辺でも、新築及び不動産取引は希である。住宅地としての需要は低調である。不動産取引が少なく、また仮に取引があっても散発的であり、市場での需要の中心帯を把握することは、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	最寄りの駅から近いものの、市内では郊外に位置している戸建住宅を主とする住宅地域である。賃貸需要は乏しく、かつ、画地規模の制約もあり経済合理的な賃貸経営が可能な収益建物の想定が困難なため、収益還元法の適用を断念した。取引事例は郊外部の、木曽川北の類似地域において信頼性のある事例を収集選択、試算し、説得性を有する。よって、自用取引が大部分で、指定基準地との比較検討を踏まえ、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) 公示価格を規準とした価格	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	
	標準地番号	-	[] 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											
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		人口減少化率、高齢化率ともに県平均より高い。市街地内の平坦地の住宅需要は堅調である。市西部では、リニア関連事業が進行中。						
	■継続 ☐ 新規			[地域要因]		郊外丘陵地の既存住宅地域に所在しており、安定的、静態的である。価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は特別認められない。						
	前年標準価格 14,400 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 -2.1 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 9,700 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	中津川市では人口減少、高齢化が進んでいる。特に恵北地域や阿木地区の人口減少が顕著である。住宅着工戸数は概ね横ばい傾向にある。
	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】	郊外の既成集落として熟成しており、周辺環境に特に大きな変動は見られない。一方、人口は市の平均を上回るペースで減少している。
					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-3.1 %		半年間	%

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
中津川（県）－10 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）－10	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人
鑑定評価額	2,680,000 円		1㎡当たりの価格	6,790 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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					
	台形 1.3:1	住宅 W 2	一般住宅のほか、公共施設、店舗等も見られる住宅地域	北西 5.5m 県道	水道 下水	阿木 750m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 75 m、西 45 m、南 30 m、北 105 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 5 m 県道	交通施設	阿木駅南東 750m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	市内ではかなりの郊外に位置する一方、阿木地区では、公共施設、駅等への利便性が高い地域である。圏外からの転入者は概ね皆無である。基本的に土地取引は少ない。地価は弱含みの傾向と予測する。										
(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	6,790 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、専ら阿木地区を中心に、明知鉄道沿いの隣接恵那市の各町村及び中津川市郊外の住宅地域が含まれる。需要者の中心は、阿木地区に地縁及び血縁を有する者となる。地域性より他地域からの転入者等及びセカンドハウスとしての需要は期待できない。太陽光発電用地の取引が散見される程度で、集落内の取引は極めて少ない。仮に取引があっても散発的で、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	市内では郊外に位置する戸建住宅を主とする住宅地域である。その利用形態は自己利用が大半である。旧来からの農家集落を形成する近隣地域は、賃貸需要は乏しく、周囲に共同住宅等の収益物件はなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。取引事例は郊外の、明知鉄道沿いの類似地域において取引を中心に収集選択、説得性を有する。よって、指定基準地との比較検討を踏まえ、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) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	0.0	0.0	0.0
	恵那 (県) - 6											
(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] 人口減少化率、高齢化率ともに県平均より高い。市街地内の平坦地の住宅需要は堅調である。市西部では、リニア関連事業が進行中。							
	前年標準価格 6,840 円/㎡				[地域要因] 市の郊外、地区では概ね中心部に近い住宅地である。周辺は静態的な既成住宅地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化はない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間	-0.7 %	半年間	%							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中津川市福岡字野尻 1 0 8 0 番 2				②地積 (㎡)	165 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		都計外 (その他)			
	1:2	住宅 W 2	旧福岡町の中心部に 近い店舗も見られる 地域	東5.5m市道	水道 下水	中津川 11km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	中津川駅北西 11km		法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	旧行政区域の中心エリアで近隣店舗も見られるが、木造2階建住宅を標準的使用とする地域特性が強まる。地価は人口動態を反映して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	比準価格	11,300 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、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。圏域内外一般の典型的需要は子育て世帯の戸建新築であるが、集落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ある。林間開発型で散発する中古別荘の取引は道路配置・建物仕様等が旧態的で成約内容は個別性が強い。新築戸建は土地が資産価値ベースで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	取引事例比較法は、地域連関性を備える4事例によって試算した。同一需給圏における不動産取引の実情から地価形成要因の比較で客観性の担保には限界があるが、地域実態に見合った評価妥当性が認められる試算過程を経たと判断する。以上により、個別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に鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格 標準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[100]	[100]	[100]	[100]					
(10) 対象基準 地の前 年の検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 11,500 円/㎡			③ 変 動 率 の 検 討	[一般的要因] 全市人口は直近1年で1.4%のマイナス。微増傾向の世帯数は頭打ちの状態で減少傾向に入る可能性が高い。						
	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 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 福岡地区の人口は年率2%程度の減少で世帯数もマイナス。地区中心部は求心力が弱まり、地価の割高感が強まる。						
					[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	%					

(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)	
	1.3:1	住宅 W2		一般住宅のほか、店舗 や事業所も見られる 新興住宅地域		南西5.6m市道		水道 下水	美乃坂本 2.3km		(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 施設	美乃坂本駅南東 2.3km		法令 規制	(都) (60, 200) 居住環境保全区域
	⑤地域要因の 将来予測		木造2階建住宅を構成主体とする地域特性の継続を見込む。エリア人口の市内構成比は上昇傾向にあり、地価も堅調推移を予測する。									
	(3) 最も有効使用の判定		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		29,500 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡							
	原価法		積算価格		／ 円／㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は中津川市の坂本・中津・苗木地区と判定する。需要の中心は20代後半から40代の子育て世帯で、新築戸建の需要層と概ね一致する。供給サイドは自動車通勤の共働きを客層の標準モデルに設定し、分譲は横列2台以上の駐車可能な画地割が多い。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が500万～800万円、新築建売が1700万～2500万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、住宅市場の一体性を有するエリアの5事例によって試算し、緊密な代替競争関係を背景に説得力のある価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用であるが、当該地域の賃貸住宅については、旧来地主の供給物件が大半のため、賃料に土地の元本コスト、資産リスクが反映されにくい実態を把握している。以上により、取引事例比較法の試算結果について指定基準地、地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 中津川 - 1		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 +0.8
	公示価格 39,000 円／㎡		[100.3] 100	100 [100]	100 [134.4]	[101.0] 100	29,400		交通 0.0	交通 +25.8		
(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	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +0.8
	前年指定基準地の価格 33,300 円／㎡		[100.3] 100	100 [100]	100 [114.1]	[101.0] 100	29,600		交通 0.0	交通 +25.5		
(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 29,200 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因]		市全体の人口はこの1年で1.4%のマイナス、直近10年で1割減。全地区減少であるが、外国人はコロナ禍以降に5割増。				
	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]		坂本地区は人口減少が小幅で市内での構成比が上昇。住宅分譲は減速気味ながらも継続しており、圏域内市場での指標性は高まっている。				
	②変動率					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	年間	+1.0%	半年間			%						

令和 8年 7月 14日 提出
中津川（県） — 13 宅地-1

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「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			
	1:1	住宅 W 1	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		(その他) 土砂災害警戒区域			
(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 4.5m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		市中心部からかなり郊外に位置し、過疎化、高齢化が顕著な旧恵北の農家集落地域である。農家集落地域として安定しており、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) 最も有効使用の判定		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		5,000 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、専ら加子母地区を主体に、中津川北部の、蛭川を除く旧恵那郡内の農家集落地域を含まれる。需要者の中心は、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。希に地区外からの転入者も見られる。近時、加子母地区のみならず、旧恵北地区の取引自体は散発的で、仮に不動産取引があっても、取引動機、規模等が区々である。取引には個別性が強く、価格体系が未形成のため、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が過半で、賃貸市場は概ね皆無で、画地規模から、合理的経営規模の共同住宅を想定することが非現実的で、収益還元法を非適用とした。取引が極めて少ない市場状況のなかで、旧恵北地区の事例を収集、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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]	100 [100]	[100] 100						
(9) 指定基準地	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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +10.9 +100.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 11,500 円／㎡	[98.3] 100	100 [101.0]	100 [226.2]	[101.0] 100	5,000					
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,080 円／㎡			③ 価 変 動 形 成 要 因 の 検討	[一般的要因] 人口減少化率、高齢化率ともに県平均より高い。市街地内の平坦地の住宅需要は堅調である。市西部では、リニア関連事業が進行中。						
	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] 近年変化は認められない、農家集落地域である。安定的、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 -1.6% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

令和 8年 7月 14日 提出
中津川（県） — 14 宅地-1

1 基本的事項

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		中津川市千旦林字坂本1386番113				②地積 (㎡)		327	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)			
	1:1	住宅 W1	住宅のほか店舗兼住宅等が見られる住宅地域	西10m県道	水道 下水	美乃坂本 400m		(その他) 居住環境保全区域			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 120 m、北 75 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 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 10 m 県道	交通施設	美乃坂本駅南 400m	法令規制	(都) (60, 200) 居住環境保全区域		
	⑤地域要因の将来予測		開通時期の不透明なリニアであるが、一方で関連事業としての新駅及び車両基地の建設は進行中である。既存駅南部の地域も影響下にあり、地価は強含み傾向が続くものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 形状		0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		30,800 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、美乃坂本駅利用を前提とした、茄子川又は千旦林地区内の住宅地が中心となる。需要者の中心は、市内居住の一次取得者で、圏外から転入者も多い。昨今、農地転用からの小規模分譲も活発である。総じて、リニア新駅等の事業が進捗している駅北部に比して、駅南部は、静態的である。今後、事業の進展から、南部もその影響は避けられないと予測する。市場での需要の中心価格帯は、土地は1,000万円前後、新築戸建は3,000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		元来、節税目的の収益性不動産は散見するが、土地建物一体の元本価値の回収可能な賃料の設定は困難なため、収益還元法を非適用とした。一方で、比準価格は、美乃坂本駅利用を前提とした市西部の取引を収集し、その中で信頼性のある事例を選択した。また、居住の快適性及び利便性を重視した住宅地で、自用目的の取引が大半である。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、市場取引を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +16.3 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	中津川 -1					30,800					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +16.0 環境 -0.5 行政 -2.0 その他 0.0
	中津川 (県) -5					30,800					
(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 前年標準価格 30,400 円／㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少化率、高齢化率ともに県平均より高い。市街地内の平坦地の住宅需要は堅調である。市西部では、リニア関連事業が進行中。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地番号 中津川 -4 公示価格 30,600 円／㎡			[地域要因] 駅北でのリニア新駅関連工事は着実に進捗しつつある。駅南では概ね既成住宅地で、地域要因の変化は特別見られない。							
	②変動率 年間 +1.3% 半年間 +0.7%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

令和 8年 7月 14日 提出
中津川（県） 5－1 宅地-1

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	43,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		中津川市新町1 9 5 2 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) 駐車場整備地区 (100,400)			
	1:2	店舗 W2	小規模小売店舗や金融機関等が建ち並ぶ 既成商業地域	北西8.5m市道	水道 下水	中津川 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 85 m、南 60 m、北 60 m			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、奥行き 約 25.0 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	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		
	⑤地域要因の 将来予測	近隣地域近接に「中津川市ひと・まちテラス」が開設され、近隣地域周辺での店舗等、商業地としての繁華が認められる。 地価はやや強含みで推移するものと予測する。									

(6) 市場の特性	同一需給圏は、近隣商業地域を中心に、路線商業地域、駅前商業地域等市内全般の商業地域である。需要者の中心は、個人事業主又は法人元である。インバウンド需要見込む観光関連の事業者も含まれる。近隣地域近接に複合施設が開設し、近隣地域への顧客及び外国人観光客の往来が増加し、繁華性は向上した。一方で既成商業地内に所在するため、取引は散発的で、取引当事者の属性、取引目的及び規模も多様で、需要の中心となる価格帯の判断が困難である。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び市内にあっては、自用の店舗や事務所が主体であり、事業用賃貸物件についても、空テナントの増加が目立ち、事業用賃貸市場は成熟しているは言い難く、収益価格は低く試算された。他方、基準価格は、市内の商業地取引が低迷する中において、中津川市内の商業地取引を収集選択し、その取引に内在する経緯を吟味しており、説得性を有する。公示価格からの検討を踏まえ、収益価格を参考に、基準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			

(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				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		市中心部で、ホテルの開業が相次いでいる。「青木斧戸」線沿いに商業施設が開業した。ひと・まちテラスも利用者が定着してきた。
	前年標準価格 53,400 円/㎡					[地域要因]		図書館を内包した「ひと・まちテラス」が近隣地域近接に開設した。近隣地域内の店舗、営業所等関連の充実化が今後予測される。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 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	+1.9%	半年間	%			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
中津川（県） 5－2 宅地-1

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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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1 9 8 9 番 1				②地積 (㎡)	2,756 ()	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) 幹線道路沿道区域 (70, 200)				
	台形 2:1	店舗・作業所 S 1	国道沿道に低層店舗 や営業所が集まる路 線商業地域	南25m国道、背面道	水道 下水	美乃坂本 2.5km					
(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	2 5 m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		
	⑤地域要因の 将来予測	各種商業施設が集まる商業地区の一角に存し背後の居住人口も安定しており、地域的には現状維持的に推移すると予測される。リニアの供用開始予定は延期されたが、関連の建設工事は2 0 3 1 年をめどに進められている。									
(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	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	58,700 円／㎡		二方路		+1.0				
	収益還元法	収益価格	22,800 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	同一需給圏は市内の商業地域を中心に、広域的には近隣市等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。各種商業施設が集積立地する商業地区の一角に存し、市内にあってはめずらしく周辺居住人口は安定傾向にある。リニア新駅開設予定は延期されたが、周辺では新駅関連の整備工事も進められている。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、自用地の取得もしくは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で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信頼性のある事例を収集し得た。よって収益価格は参考に留め、類似の標準地並びに指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の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	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 -2.7 交通 +32.4 環境 -29.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 中津川 5-1										
	公示価格 53,900 円／㎡	[100] 100	100 [99.0]	100 [92.4]	[100] 100	58,900					
(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 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 -7.7 交通 +33.4 環境 -26.0 行政 +1.0 その他 0.0
	中津川（県） 5- 1										
	前年指定基準地の価格 53,400 円／㎡	[101.9] 100	100 [100]	100 [92.0]	[100] 100	59,100					
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格 変動 状況 要因 の		[一般的要因]		当市郊外部では全般的には人口減少が続いている。リニア新駅開設とあわせて、東濃東部都市間連絡道路等の整備が進められている。				
	前年標準価格 58,700 円／㎡				[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している地域である。				
	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 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
中津川（県） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
中津川（県） 9－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也
鑑定評価額	362,000,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		
	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)				
	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	水道下水	美乃坂本 3.9km		(その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 600 m、西 600 m、南 400 m、北 880 m				②標準的使用		工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 200.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	1980年代後半から1990年代前半にかけて造成された工業団地	街路	12m市道	交通施設	美乃坂本駅南東方 3.9km		法令規制	(都) 工専 (60, 200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		熟成した工業団地であり、現状の環境を維持していく、と予測する。県内の工業地需要は堅調を維持しており、東濃地域では用地の供給が不足気味となっている。地価水準は上昇傾向で推移する、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		18,000 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		同一需給圏は中央自動車道等の高速交通網で結ばれた岐阜県内の工業地域。需要者の中心は製造業企業である。県内では高速交通網の整備が進み、工業地の需要は堅調に推移している。特に東海環状自動車道西回り区間の開通が相次いだ西濃地域の需要が増している。一方、東海環状自動車道の整備が先行した東濃、中濃地域の工業団地はほぼ完売しており、需要に対して、用地の供給が不足気味となっている。工業地の取引は散発的で、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		同一需給圏内では自社工場等、自用目的の取引が中心となっている。市場参加者は類似物件の取引価格を参考とする傾向にあるため、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺は工業用の賃貸市場が十分に形成されておらず、賃貸専用物件が建築されることは殆どない。このような地域で賃貸物件を想定することは現実性を欠くため収益価格は試算しない。従って、他の標準地との検討を踏まえ、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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.9	
	標準地番号 土岐 9-1							交通 0.0	交通 +48.4			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 26,700 円/㎡	[101.7] 100	100 [103.0]	100 [148.5]	[101.0] 100	17,900	⑦内訳	環境 0.0	環境 +1.0	行政 0.0 その他 0.0		
								画地 +3.0	行政 0.0			
								行政 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 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	
	-							交通	交通			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	環境			
								画地	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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 17,900 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		県内の工業地需要は高速交通網の整備に伴い堅調に推移している。東濃地域の需要も堅調であるのに対し、用地の供給は不足気味である。					
	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]		工業団地として熟成しており、多数の企業が操業を続けている。地域要因に大きな変動は見られない。					
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %											