

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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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					

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,500 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況 【一般的要因】 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。 【地域要因】 市内郊外の住宅地の下落傾向は依然続いており、その他は特段の変動要因は認められない。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。
--------------	---	---

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		恵那市三郷町野井字鳥居前1 9 1 9 番2 の1 外				②地積 (㎡)		575	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)			
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか空地、農地等も見られる郊外の住宅地域	北西5m市道	水道	武並 4.1km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 85m、西 90m、南 75m、北 60m				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 5 m市道	交通施設	武並駅南東 4.1km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	周辺では恵那西工業団地の全区画の分譲が完了し、企業進出が進行しているものの、周辺住宅地域への影響はほとんど見受けられず、今後も市場性の低下とともに、地価は下落傾向が続くものと予測する。									
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 9,700 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因					
	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、恵那市郊外の集落的色彩の強い住宅地域である。需要者の中心は当該地域在住者や出身者であり、地域外からの需要は限定的であるが、中古住宅については移住や別荘・セカンドハウス利用を目的とする需要も一部に認められる。物価上昇や建築費の高止まりから新築需要は弱く、人口減少や高齢化に伴う空き家の増加も見られる。土地のみの取引は少なく、中古建物付き取引が中心であるため中心価格帯の把握は難しいが、取引総額は縮小傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家集落的色彩が強く、賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。一方、取引の大半は自己居住目的の個人によるものであり、需要者は周辺の取引事例や売出事例との比較を通じて価格判断を行うのが一般的である。したがって、市場参加者の価格形成過程を適切に反映した比準価格を重視し、公示価格及び指定基準地との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての価格	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.1
	標準地番号 恵那 -2							交通 0.0	交通 +29.7		
(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	環境 0.0	環境 +53.0		
	前年指定基準地の価格 18,800 円/㎡	[99.7 / 100]	100 [103.0]	100 [188.4]	[100 / 100]	9,660		画地 +3.0	行政 -2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	行政 0.0	その他 0.0		
	標準地番号 恵那 (県) - 4							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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670		交通 0.0	交通 +21.6		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +28.0		
	標準地番号 恵那 (県) - 4							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 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	行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670		その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]	100 [154.1]	[100 / 100]	9,670					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	標準地番号 恵那 (県) - 4										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡	[98.7 / 100]	100 [102.0]								

(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 8 年 1 月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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					

(10)対象基準地の前	年標準価格等かの検討	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]	建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。
		前年標準価格 円/m ²					[地域要因]	市内中心部の住宅地の地価はやや上昇傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。
		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						
		標準地番号 -						
		公示価格 円/m ²					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		②変動率	年間	%	半年間	%		

令和 8年 7月 14日 提出
恵那（県） 一 4 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 近隣地域	①所在及び地番並びに「住居表示」等 恵那市大井町字入道坂2719番125					②地積 (㎡)	344	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)				
	台形 1:1	住宅 W1	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南東4.5m市道、北東側道	水道 下水	恵那 2.2km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 105 m、北 65 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 4.5 m市道	交通施設	恵那駅北 2.2km	法令規制	(都) (60, 180)			
	⑤地域要因の将来予測		郊外に位置する既成住宅地域で、県道背後にあるが、丘陵地勢を有し、やや利便性に欠ける。周辺の農地も変化はなく、地価は強含み傾向が続くものと予測する。									
(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 方位 角地		-2.0 +2.0 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		15,200 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、市内北部郊外の丘陵地の住宅地域を主に、市内の中心市街地内の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、比較的周辺に居を構える市内既存居住者のほか、旧郡部及び隣接市から転入する勤務一次取得者層である。より利便性を有する平坦中心部に近い地域に住宅用地需要が移行しており、また、建築費高騰の影響もあり、当該地域の需要は弱い。市場での需要の中心となる価格帯は、土地の総額が土地70坪程度で350万円前後にとどまる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市郊外の既成住宅地域に所在し、収益不動産は概ね見られない地域で、その利用形態は自己利用が大部分である。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。比準価格は同一需給圏内の類似地域内の取引事例を収集選択し、試算しており実証的である。よって、自用の取引が大半で、快適性を重視する住宅地のため、公示価格からの検討を踏まえ、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) 公示価格標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 恵那 -2		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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +7.6 +18.0 -2.0 0.0
	公示価格 18,800 円／㎡		[99.7 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 121.9]	[102.0 / 100]	15,200					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前の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 15,400 円／㎡			③ 変動要因の状況	[一般的要因] 人口減少化率、高齢化率ともに県平均よりかなり高い。丘陵地性が多く、市街地内平坦地の住宅地は需要が高い。郊外は空き家が目立つ。							
	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] 市郊外の既成住宅地域である。総じて静態的な地域で、地域要因は安定的であり、価格形成に影響する地域要因の変動は見られない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-1.3 %		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
恵那（県） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
恵那（県） - 5	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人
鑑定評価額	2,520,000 円	1 ㎡当たりの価格	8,300 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 7 月 3 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	恵那市長島町久須見字中通 2 1 0 番 1	②地積 (㎡)	304	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) (60, 176)
	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 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域	北東4.4m市道	水道 下水	恵那 5.6km
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 65 m、南 30 m、北 90 m	②標準の使用	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	街路	基準方位北 4.4 m市道	交通 恵那駅北西 5.6km	法令 (都) (60, 176) 規制
	⑤地域要因の将来予測	木曽川に近接する旧来からの農家集落的な性格を多に残る住宅地域である。地価の値ごろ感を有するものの、土地需要は脆弱である。依然として、地価は弱含み傾向の継続を予測する。				
(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	方位 0.0 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 8,300 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、基準地の所在する市内長島町久須見のほか、恵那市郊外の価格水準低位の住宅地域を包含する。需要者の中心は、圏内地域在住者及び地縁性を有する者に絞られ、一般的な不動産の市場性には乏しい地域である。事実、同一需給圏内の不動産取引は逼迫しており、少ない取引も、隣地間及び親族間売買等が多い。不動産市場は静態的で、取引当事者の属性及び取引規模等も様々で、市場での需要の中心となる価格帯の把握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	中心部から、かなり郊外に位置し、その利用形態は自己利用が大部分である。利便性に欠け、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、収益還元法を非適用とした。市場参加者は価格決定に際し、類似物件の取引価格水準を指標とする思考にあるため、比準価格の信頼性は高い。よって、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	① ☐ 代表基準地 ☐ 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／㎡)
	標準地番号					
	公示価格 円／㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	
(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／㎡)
	恵那（県） - 4					
	前年指定基準地の価格 15,400 円／㎡	[98.7]	[100]	[100]	[99.0]	8,310
		100	[102.0]	[177.5]	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	③ 変動状況要因	④ 一般的要因	⑤ 地域的要因	⑥ 個別的的要因	
	☒ 継続 ☐ 新規		人口減少化率、高齢化率ともに県平均よりかなり高い。丘陵地性が多く、市街地内平坦地の住宅地は需要が高い。郊外は空き家が目立つ。	かなり郊外の既成住宅地域である。静態的地域として継続、地域要因は安定的で、価格形成に影響する地域要因の変動は認められない。	個別的的要因に変動はない。	
	前年標準価格 8,500 円／㎡					
	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					
	標準地番号					
	公示価格 円／㎡					
	②変動率	年間 -2.4 %	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
恵那（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
恵那（県）－6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文
鑑定評価額	3,670,000 円	1㎡当たりの価格	11,300 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／㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 25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		恵那市岩村町飯羽間字箕輪2 6 7 0 番 5				②地積 (㎡)	325	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域				
	1:2	住宅 L S 2	農地の中に一般住宅、工場等が散在する住宅地域	南4m市道、東側道	水道 下水	飯羽間 600m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 80 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	飯羽間駅西 600m	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		飯羽間の国道背後の既存住宅地域。丘陵地には、分譲住宅地も散見される。最近では恵南地区等からの転入者による需要が減少し、新規の宅地開発は低調である。地価は弱含みで推移するものと予想される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 角地		+3.0 +2.0	
(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、主に岩村町を中心に、恵南地区や旧恵那市郊外の住宅地域。需要者の中心は、岩村町やその周辺の事業所に就労する一次取得者層。町内に地縁や血縁を有する居住者も含まれる。かつては、恵南地区等からの転入者の受け皿として、根強い需要があった。現在では、旧恵那市への転入が多く、需要は低調である。新規の宅地開発も少なく、取引は少ない。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、共同住宅は殆ど見られず、賃貸借市場は未成熟の状況である。よって、収益価格の試算を断念した。比準価格は、町内の類似性の高い事例から求めたもので、市場の実態を反映した価格として、信頼性が高い。よって、比準価格を採用し、公示価格との比較検討を踏まえ、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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +14.6 環境 +51.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 恵那 -2										
(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／㎡	[99.8] 100	[100] 100	[103.0] 100	[105.1] 100	11,300					
(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			[一般的要因] 恵南地区の過疎化が顕著。同地区の5中学校が本年4月に統合した。旧恵那市では、工業団地の造成や瑞浪恵那道路事業が進捗している。							
	前年標準価格 11,500 円／㎡			[地域要因] 飯羽間の既存住宅地域。商業施設や最寄り駅に近く、市郊外の住宅地として需要があった。現在は、住宅需要や新規開発は低調である。							
	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 -1.7 %	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					
恵那（県）		－7	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀					
鑑定評価額		1,920,000 円		1㎡当たりの価格		11,900 円／㎡					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 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／㎡			
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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		恵那市明智町字渚ノ鼻 1 1 6 1 番 1 外				②地積 (㎡)	161 ()	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		
	1:2.5	住宅 W 2	戸建専用住宅のほか店舗併用住宅も介在する地域	南4.5m市道		水道 下水	明智 700m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 30m、北 30m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 160 ㎡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 4.5m市道	交通施設	明智駅南 700m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	町内では急速な人口減少、高齢化が進行しているとともに、大正村をはじめとする地域の観光産業に対するインバウンド需要も見受けられず、衰退傾向が続いており、今後も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		+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			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、恵那市南部のいわゆる恵南地域の住宅地域である。需要者の中心は町内在住者や出身者であり、地域外からの需要は限定的であるが、中古住宅については別荘や二拠点居住目的の需要も一部に認められる。明智地区では人口減少や高齢化、空き家の増加により不動産市場は低調で、取引は隣地取得や親族間売買など限定的なものが多い。中心価格帯の把握は困難であるが、取引総額は400万円以下の事例が大半を占める。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域における賃貸市場が未成熟で収益性に着目した価格形成が認められないため、収益還元法は適用しなかった。一方、取引事例比較法の適用に当たっては、明智町内の4事例の採用が可能であったことから、市場参加者の価格形成過程を適切に反映した比準価格を試算し得た。したがって、公示価格及び指定基準地との均衡を検討するとともに、恵南地域各地区の地価動向との整合性にも留意の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 -2.1
	標準地番号 恵那 -2							交通 0.0	交通 +15.1		
(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	環境 0.0	環境 +43.0		
	恵那（県） - 6							画地 +3.0	行政 -2.0		
(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	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	行政 0.0	行政 0.0		
	前年標準価格 12,200円／㎡							その他 0.0	その他 0.0		
	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							その他 0.0			
	標準地番号 恵那 -2										
②変動率		年間 -2.5%	半年間 %								

鑑定評価額	2,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,560 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	------------------------

(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/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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所在及び地番並びに 「住居表示」等		恵那市山岡町上手向字経塚 6 8 番 2			②地積 (㎡)	306 ()	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
	1.5:1	住宅 W2	低層住宅が多いほか 事業所等が混在する 住宅地域	北東5.5m市道	水道	山岡 450m		(その他)

近隣地域

①範囲	東 70 m、西 40 m、南 50 m、北 40 m				②標準の使用	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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形										
④地域的特性	特記	特にない。			街	基準方位 北 5. 5 m市道		交通	山岡駅北西 450m	法令	都計外
	事項				路			施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	空き家バンク等を利用した中古住宅の取引は散見されるものの、土地購入の上での建物建築は限定的であり、不動産の市場性は低下傾向にあり、長期的な地価の下落傾向が続くものと予測する。										

(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	0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 8,560 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、恵那市郊外の集落的要素の強い住宅地域である。需要者の中心は地縁性を有する住宅取得目的の個人で、地域外からの転入は限定的である。近年は建築費や物価の高止まりに加え、人口減少・高齢化の進行も相まって住宅用地需要は総じて弱含みで推移している。郊外建築部では土地取引自体が少なく、隣地売買や親族間売買など個別事情を反映した取引が多くを占めるため、取引価格にはばらつきが認められ、中心価格帯の把握は容易ではない。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地区において賃貸アパート等の収益物件は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法を適用できなかった。山岡地区内での土地取引が少なく事例の収集に困難を伴ったが、代替競争関係が認められる岩村地区内の事例も採用した結果、広域的に恵南地域の価格体系を反映する比準価格を試算し得た。したがって、指定基準地との検討を踏まえるとともに、時系列的な価格推移等も勘案の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。
------------------------------------	--

(8) 公示価格を 価格とした	☐ 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/㎡	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{\quad} \right]$	$\left[\frac{100}{\quad} \right]$	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$			

(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	0.0	地域要 因	街路	-4.0
								交通	0.0		交通	+6.9
								環境	0.0		環境	+23.0
	前年指定基準地の価格 11,500 円/㎡	[98.3] 100	100 [105.1]	100 [126.2]	[100] 100			画地	+5.1		行政	0.0
						8,520		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から	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,780円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 郊外集落部の各地区では、人口のみならず世帯数も横ばいから減少傾向にあり、宅地需要は縮小傾向が続いている。
	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] 山岡地区では、地区人口が20年間で3割以上、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	-2.5%	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
恵那（県） - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	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	2,050,000 円	1㎡当たりの価格	3,010 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／㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 25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		恵那市上矢作町字上広表2 9 7 6 番1				②地積 (㎡)	682	⑨法令上の規制等		
	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				
	台形 1.2:1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が市道沿いに建ち並ぶ住宅地域	北西5.5m市道、背面道	水道 下水	岩村 11km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 15 m、南 150 m、北 90 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 500 ㎡程度、 形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5 m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	町の中心部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		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		3,010 円／㎡			形状	0.0		
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡			二方路	0.0		
	原価法		積算価格		／ 円／㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として上矢作町を中心に、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は期待できない。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	基準地近隣周辺では、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、収益還元法を適用できなかった。一方、比準価格は、近隣周辺に事例が少ないので、広く、山岡町や三郷町及び旧川上村の価格水準が類似する中山間地域の事例も収集し、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) 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
	-										
(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		恵南地区の過疎化が顕著。同地区の5中学校が来年4月に統合予定。旧恵那市では、恵那西工業団地や瑞浪恵那道路事業が進捗している。					
	前年標準価格 3,030 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		公共施設等への利便性の高い上村地区の集落地域。市役所機能の他地区への移転や商店街が衰退する中で、過疎化が一層進捗している。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
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
恵那（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
恵那（県） 5－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文
鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 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／㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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		恵那市明智町字石坪4 5 2 番3 外				②地積 (㎡)	(567)	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 1:1.5	店舗 S 2	大規模小売店舗、金融機関等が見られる駅前商業地域	西16m国道	水道 下水	明智 80m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 180 m、北 30 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 18.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 550 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m国道	交通施設	明智駅南東 80m	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	明智駅前の中心商業地。S C や金融機関及び観光施設等が立地する。観光客数が回復傾向にある中で、過疎化が進捗している。S C の商圏が縮小し、繁華性は年々失われている。地価は下落傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		22,400 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、主として恵南各地区の中心商業地域。需要者の中心は、小規模飲食店や小売り店舗等の展開を図る地元事業者等。観光客向けの小規模店舗の展開を図る市内の事業者の需要も考えられる。但し、人口減少や瑞浪市や岩村町等の大型 S C の影響を受けて、当商業地の商圏は縮小しており、一般顧客向けの新規の店舗展開は、殆ど見られない。取引は少なく、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	基準地近隣は、金融機関や S C 等が立地する明智町の中心商業地。多様な業種の店舗が集積するが、賃貸物件は、多くはなく、賃貸借市場は未成熟の状況である。よって、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、取引が少ないため、岩村町の中心商業地の事例も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信頼性は高い。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、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	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
	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 -8.3 -11.4 -4.0 0.0 0.0
	恵那（県） 5 - 2										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規		③ 変動要因の		[一般的要因] 恵南地区の過疎化が顕著。同地区の5中学校が本年4月に統合した。旧恵那市では、工業団地の造成や瑞浪恵那道路事業が進捗している。						
	前年標準価格 22,900 円／㎡				[地域要因] 明智町の金融機関、観光施設等が立地する駅前商業地域。大正村の客足が回復傾向の中で、駅前 S C 等の店舗の集客力が低下している。						
	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				[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 -2.2 %	半年間 %								

(1) 基準地 近隣地域	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		恵那市岩村町字西町8 0 9番6				②地積 (㎡)		272	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		「都計外」 (その他)		
	1:3.5	店舗兼住宅 W2	小売店舗が建ち並び 一般住宅も介在する 古くからの商業地域		南西5.5m市道	水道 下水	岩村 550m				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 90 m、西 70 m、南 60 m、北 35 m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、 奥行 約 30.0 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	5. 5m市道	交通 施設	岩村駅南東 550m		法令 規制	「都計外」
	⑤地域要因の 将来予測	岩村町の既存の商業地。伝建地区内の観光地でもある。観光客数が回復傾向の中で、観光収益に寄与する施設が少ない。また、郊外の大型スーパーへ地元の顧客が流失している。地価は弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		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、主として恵南各地区の中心商業地域。需要者の中心は、市内に飲食や土産物の小規模店舗展開を図る事業者のほか、隣接土地の取得を目指す隣地所有者等。当地域は、伝建地区内の商店街で、観光客が回復傾向中で、目立った観光客向けの店舗が少ない。また、地元住民向けの店舗も少ない。取引は、空き家となった物件の隣地取得が大半を占める。取引は、画地規模や用途及び価格が様々で、取引の中心となる価格帯を推定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	基準地近隣は、岩村町の伝建地区内の中心商業地。土産物店のほか、金融機関や各種小規模店舗が集積している。但し、投資対象となる賃貸物件は皆無で、賃貸借市場は未成熟の状況である。よって、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、取引が少ないため、明智町や旧恵那市の類似性の高い事例も採用し、試算したもので、市場の実態を反映した価格として信頼性は高い。よって、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 を 標準 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	[100] 円／㎡	[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	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] 円／㎡	[100]	[100]	[100]						
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等 の 検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 18,000 円／㎡			③ 変動 要因 の 形成 要因 の 状況	【一般的要因】 恵南地区の過疎化が顕著。同地区の5中学校が本年4月に統合した。旧恵那市では、工業団地の造成や瑞浪恵那道路事業が進捗している。						
	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】 伝建地区内の商店街。観光客が回復傾向の中で、観光収益の確保が課題である。また、地元顧客は、郊外の大型店へ流出している。						
					【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
恵那（県） 5－3	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 田内淳
鑑定評価額	48,000,000 円		1㎡当たりの価格	69,800 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 13 日	(6) 路線価 [令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		恵那市長島町正家 3 丁目 3 番 4 外				②地積 (㎡)	(687)		⑨法令上の規制等		
	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) 近商 (80, 200)		
	1:1.5	店舗 S 1	背後に大型店舗も有する店舗が建ち並ぶ商業地域		北東15m市道、南東側道	水道 下水	恵那 1.3km			(その他) (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m				②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 650 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道 1 9 号南側背後にて区画整理事業が完了済		街路 1 5 m市道	交通施設	恵那駅南東 1.3km		法令規制	(都) 近商 (90, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		恵那市中心部に程近い商業地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当地域はインフレの中、繁華性が高く地価は上昇傾向で推移していくと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		69,800 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法		収益価格		34,600 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、恵那市内の商業地を中心に、市内の住商混在地及び隣接中津川市内の商業地域をも包含する。需要者の中心は、地元事業者のほか全国展開する飲食店舗や小売店舗等の事業者である。区画整理事業地内での大型店舗開店、国道沿いの店舗業種転換が好調で、市街地での店舗リニューアル等も見られ、市内の大型小売店舗間は競争が激化している。市内では事業用定期借地権による店舗出店が過半で、画地規模も区々で、中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の商業用途を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、投資目的の収益物件は例外的であり、不動産の収益性によって地価が形成されるには至っていない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、単価と総額との関連等にも留意して、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 0.0	地域要因	街路 -1.4	
	標準地番号 恵那 5-2							交通 0.0	交通 +3.3			
(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 +6.0			
	中津川（県） 5- 1							画地 +3.8	行政 -2.0			
	前年指定基準地の価格							行政 0.0	その他 0.0			
	53,400 円／㎡	[101.9 / 100]	[100 / 100]	[100 / 82.0]	[105.0 / 100]	69,700		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] このところのインフレで出店を抑えている企業が多い。							
	前年標準価格 69,600 円／㎡				[地域要因] 市内中心部の商業地の地価はやや上昇傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。							
	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／㎡											
	②変動率 年間 +0.3 % 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
恵那（県） 9－1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分会名		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		117,000,000 円		1㎡当たりの価格		14,500 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 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									
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 (都)工専 (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					
	1:2	工場	郊外の丘陵地に開発された工業団地	北東10m市道	水道 下水	武並 3.3km					
(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 1 0 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	昭和末期に開発された工業団地で、隣接拡張工業団地も完売した。強固な地盤、高速交通網等の充実等、工業用地としては、供給不足の状況で、地価はやや強含み傾向を予測する。									
(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		14,500 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、専ら東濃地域の工業地域で、東海環状自動車道及び中央自動車道の高速網利用を前提とする地域である。需要者の中心は、県内、県外からの進出は高い。広域的な交通等のアクセスの充実、災害に強い強固な地盤等を基盤に県内工業地に対する需要は底堅い。県内新規工業団地は、比較的売れ行きは好調を維持している。工業地取引は、交通アクセス、税金免除、補助金の有無及び画地規模等により区々で、市場での中心価格帯の判定が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内、県内の工業地では、自用の工場や倉庫が大部分で、貸工場及び貸倉庫等の賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。取引行動の誘因は、自己利用目的の工場地需要に根ざしており、他の工業団地との比較検討の上、物件選定がなされている。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性が高いため、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) 公示価格を	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 +1.0 交通 +36.9 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 土岐 9－1										
(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
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格形成要因		[一般的要因] 工場団地については、完売状態が続き、新規の団地の造成計画が各市にある。東海環状自動車道の複線化等整備も進行中である。						
	前年標準価格 14,400 円／㎡				[地域要因] 隣接拡張工業団地も完売、工業団地として、熟成的、安定的である。価格形成に影響を与える地域要因の変動は格別認められない。						
	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／㎡										
②変動率		年間 +0.7 %	半年間 %								