

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
恵那（県） - 1 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 恵那（県）, - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊 貴紀, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 5,080,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円 / ㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 3日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 1.1 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns including: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, 恵那市長島町正家字飛ヶ根 2 7 2 番 1 2 9, 地積 (㎡), 188, 法令上の規制等, (2) 範囲, 東 100 m、西 30 m、南 70 m、北 25 m, 標準的使用, 低層住宅地, (3) 最有効使用の判定, 標準的使用と同じ, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 +2.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 27,000 円 / ㎡, (6) 市場の特性, 同一需給圏は、旧恵那市中心部周辺の住宅地域である..., (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅団地に位置する..., (8) 公示価格を標準とした, 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡), 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, (9) 指定基準地からの検討, 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡), 標準化補正, 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, (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討, -1対象基準地の検討, 前年標準価格 27,300 円 / ㎡, -2基準地が共通地点..., 変動状況, 変動率, 年間 -1.1 %, 半年間 %

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
 恵那（県） - 2 宅地-1

基準地番号	恵那（県） - 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下 健志	印
-------	-----------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	7,710,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6)路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	平成 25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	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1919番2の1外				地積 (㎡)	575	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	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	(都) (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地						
	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										
	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 南東方 4.1km	法令規制 (都) (60,200)				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として、恵那市三郷町及びその周辺の農家住宅地域である。需要の中心は、三郷町に地縁や血縁を有する個人一般である。新規の宅地開発が殆ど無く、既存集落故、他地域からの転入が殆ど見られない。宅地の供給や需要も極めて少なく、取引も極めて少ない。市場の中心となる価格帯を推定することが困難な地域である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当町にはアパート等の収益物件はほとんど無く、賃貸市場は極めて未成熟であり、自用目的の取引が中心である。よって、比準価格を適正と判断し、指定基準地価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には、前年度価格との相対的意義等をも考量の上、鑑定評価額を表記の如く決定した。											
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[100]	100	100	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	恵那 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 -1.0 交通 +20.8 環境 +21.4 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	20,100 円/㎡	[98.5]	100	100	[100]	13,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1対象基準地の検討		[継続]		[新規]		[一般的要因] 一般的に景気は回復基調にあるが、その波及の程度は少なく、当地域への外的要因による影響は無いものと判断される。					
	前年標準価格		13,800 円/㎡		[100]		[地域要因] 地域要因については大きな変化は見られず、しばらくは弱含みの状況で推移するものと思料される。					
	-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] 特にない。					
標準地番号		-		[100]		[100]						
公示価格		円/㎡		[100]		[100]						
変動率		年間	-2.9%	半年間	%							

鑑定評価書(平成25年地価調査)

平成25年7月17日 提出
恵那(県) - 3 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 恵那(県), - 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 樹下 健志, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,730,000 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, 平成25年7月1日, (4)鑑定評価日, 平成25年7月15日, (6)路線価, [平成25年1月]路線価又は倍率, 24,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成25年7月1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

Table with 7 columns: (1)基準地, 所在及び地番並びに「住居表示」等, 恵那市大井町字神ノ木318番52, 地積(㎡), 191, 法令上の規制等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, (都)2中専(60,200), 1:1.5, 住宅W2, 一般住宅、共同住宅、工場等が混在する駅に近い住宅地域, 北東3m市道, 水道、下水, 恵那450m, (その他)(60,160)

Table with 7 columns: (2)近隣地域, 範囲, 東80m、西120m、南100m、北150m, 標準的使用, 低層住宅地, 標準的画地の形状等, 間口約10.0m、奥行約20.0m、規模200㎡程度、形状長方形, 地域的特性, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位北3m市道, 交通施設, 恵那駅北方450m, 法令規制, (都)2中専(60,160), 地域要因の将来予測, 地域要因に大きな変化は予測されず、今後とも比較的安定的に推移するものと思料される。

Table with 4 columns: (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)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 30,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 14,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏の範囲は、恵那市の既成市街地内の住宅地一体と判断される。需要者は市内在住の勤労者・自営業者等が中心となっており、既存住宅の買換え・隣地の取得などを目的とした取引が中心と思料される。最多価格帯は、更地で750万円～1,100万円、土地・新築建物一体で2,200万円～2,500万円程度と判断される。

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, 当該地域の需要者層は、自己使用目的の個人が大半であり、周辺には賃貸用アパートも見受けられるが、旧来から自己保有していた土地の節税目的が主である。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考とし、指定基準地価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度価格の相対的意義をも考量のうえ鑑定評価額を表記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 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

Table with 10 columns: (9)指定からの検討, 指定基準地番号, 恵那 - 4, 前年指定基準地の価格, 20,100 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 30,000, 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

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前か, -1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格, 30,100 円/㎡, -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/㎡, 変動率, 年間 -0.3%, 半年間 %, 変動状況, [一般的要因] 一般的に景気は回復基調にあるが、その波及の程度は少なく、当地域への外的要因による影響は無いものと判断される。 [地域要因] 地域要因については大きな変化は見られず、今後とも比較的安定的に推移するものと思料される。 [個別的要因] 特にない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
 恵那（県） - 4 宅地-1

基準地 番号	恵那（県）	- 4	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝哲郎	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	6,810,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	恵那市大井町字入道坂 2 7 1 9 番 1 2 5				②地積 (㎡)	344	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (70, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 100 m、北 70 m			②標準的使用	低層住宅敷地						
	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	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、4.5 m 市道	交通施設	恵那駅北西 2.2 km	法令規制	(都) (60, 180)			
	⑤地域要因の将来予測	恵那市北部の丘陵地にある住宅地域として、今後も徐々に農地の宅地化が進むと予測される。地価は今後下落幅が縮小すると見込まれる。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0	方位	+2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	20,100 円/㎡			角地	+2.0					
	収益還元法	収益価格	8,450 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、恵那市の市街地周辺にある郊外型住宅地域を中心に大・中規模の住宅団地も含まれる。需要者は市内の勤労者・自営業者などで新規の分譲地取得のほか、買換え等の取引が想定される。最多価格帯は更地で 500 万円～800 万円、土地建物一体で 2000 万円～2300 万円と推定される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比較的豊富な取引事例の中から規範性のあるものを選択して試算した比準価格を重視し、共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格は考慮するに留め、規範性の高い標準地との検討も踏まえ、本基準地が指定基準地であることも勘案し、上記の通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 <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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	恵那 -2	[99.2] 100	100 [103.0]	100 [112.3]	[102.0] 100		19,800	交通	0.0	交通	+6.7
(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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+8.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+3.0	行政	-2.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 中心市街地の街区整備が進む中で、郊外における宅地供給は落ち着きつつある。							
	前年標準価格 20,100 円/㎡				[地域要因] 農地の宅地化によるミニ開発は、ほぼ一段落している。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率	年間	-1.5 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
恵那（県） - 5 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 恵那（県）, - 5, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 3,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,700 円/㎡

1 基本的事項
(1) 価格時点: 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日: 平成 25年 7月 12日, (6) 路線価: [平成 25年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍
(2) 実地調査日: 平成 25年 7月 1日, (5) 価格の種類: 正常価格
(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) 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(m²): 304
③形状: 台形 1:1.5
④敷地の利用の現況: 住宅 W2
⑤周辺の土地の利用の状況: 一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域
⑥接面道路の状況: 北東4.4m市道
⑦供給処理施設状況: 水道 下水
⑧主要な交通施設との接近の状況: 恵那 5.6km
⑨法令上の規制等: (都) (60,200), (その他) (60,176)

(2) ①範囲: 東 80m、西 20m、南 60m、北 90m
②標準的使用: 低層住宅地
③標準的画地の形状等: 間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形
④地域的特性: 特記事項: 特記すべき事項はない
街路: 基準方位 北 4.4m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: 旧恵那市郊外の既存の集落地域である。特に大きな地域要因の変化もみられず、現状のまま推移すると予測する。

(3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ
(4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0, 形状 0.0
(5) 鑑定評価方式等の適用: 取引事例比較法 比準価格 10,700 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、旧恵那市郊外の久須見地区周辺の住宅地域である。需要者の中心は、主として、久須見地区に地縁・血縁を有する個人一般と推定される。新規の分譲地の開発は皆無で、他地域からの転入が極めて少ないため、需要が殆ど無い。よって、取引も極めて少ないので、市場の中心となる価格帯を推定することが困難である。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 共同住宅は皆無の地域であり、賃貸借市場の成立が困難な地域である。従って、収益価格の試算を断念し、その考え方を斟酌するに止めた。よって、自用目的の取引が中心で、快適性や利便性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、指定基準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を標準とした: ①代表標準地 標準地 標準地番号 -, 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, 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
(9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 恵那 - 4, ②時点修正 [98.5] / 100, ③標準化補正 100 / [102.0], ④地域要因の比較 100 / [180.8], ⑤個別的要因の比較 [100] / 100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 10,700, ⑦内訳: 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

(10) ①-1対象基準地の検討: 継続 [x] 新規 [], 前年標準価格 10,900 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 -1.8%, 半年間 %
③変動状況: [一般的要因] 市役所周辺の商業集積が進捗している。一方、恵南地区等の郊外の過疎化が深刻である。工場誘致等の若者の定住対策が課題である。
[地域要因] 旧恵那市郊外の農家集落地域。特に変動要因は見られない。
[個別的要因] 特になし。

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
恵那（県） - 6 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 恵那（県）, - 6, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊 貴紀, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,900 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円 / ㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 3日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 1.1 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
恵那（県） - 7 宅地-1

基準地 番号	恵那（県）	- 7	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	2,720,000 円	1㎡当たりの価格	16,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価 [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 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	恵那市明智町字渚ノ鼻1161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 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	明智駅南 700m	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	16,900 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	同一需給圏は主として、旧明智町及びその周辺の既存の住宅地域。需要者の中心は旧明智町及びその周辺に地縁血縁を有する個人一般のほか、瑞浪市内に通勤する勤労者一般である。近隣周辺は、過疎化が進み、空き家が多く見られ、宅地需要は殆どない。ミニ開発も極めて少なく供給も限られている。従って、取引は極めて少ない。少ない事例の規模や地目も様々であり、市場の中心となる価格帯を推定することが困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	公営住宅が多く見られるが、民間の共同住宅は皆無の地域であり、賃貸借市場の成立が困難な地域である。従って、収益価格の試算を断念し、その考え方を斟酌するに止めた。よって、自用目的の取引が中心で、快適性や利便性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、指定基準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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	[] 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
	恵那 - 6	[99.3] 100	100 [105.1]	100 [80.8]	[103.0] 100	16,900					
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 旧明智町は、市町村合併後過疎化がいつそう進捗している。陶磁器関連製造業を主体とする地域経済は低迷している。						
	前年標準価格 17,400 円/㎡				[地域要因] 旧明智町の中心市街地も過疎化が進捗しており、宅地需要が少ない。また、宅地開発も皆無の状況である。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 特になし。						
標準地番号 -											
公示価格 円/㎡											
② 変動率		年間 -2.9 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
 恵那（県） - 8 宅地-1

基準地 番号	恵那（県）	- 8	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	1,780,000 円	1㎡当たりの価格	3,520 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 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	恵那市串原字大竹426番2				②地積 (㎡)	506	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 300 m、西 250 m、南 30 m、北 20 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	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 9m 県道	交通施設	明智駅 南東 19km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	旧串原村の山間部に位置する既存の集落地域である。豊田市に隣接しているが、過疎化が進捗しており、地価は弱含み傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	3,520 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、旧串原村内のほか、恵南地区の山間集落地。串原地区の人口減少や高齢化が進捗している。宅地分譲は皆無であり、供給は、空き家となった古家を中心である。需要は皆無に近い。従って、取引も極めて少ないため、市場の中心となる価格帯を推定することが困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅は皆無の地域であり、賃貸借市場の成立が困難な地域である。従って、収益価格の試算を断念し、その考え方を斟酌するに止めた。よって、自用目的の取引が中心で、快適性や利便性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準に、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 3,560 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 市役所周辺の商業集積が進捗している。一方、恵南地区等の郊外の過疎化が進んでいる。工場誘致等の若者の定住対策が課題である。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 旧恵那市郊外の農家集落地域。特に変動要因は見られない。						
	② 変動率 年間 -1.1% 半年間 %				[個別的要因] 特になし。						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
恵那（県） - 9 宅地-1

基準地 番号	恵那（県）	- 9	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝哲郎	印
鑑定評価額	2,350,000 円			1㎡当たりの価格		3,440 円/㎡			

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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)			
(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	低層住宅敷地					
	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	特記すべき事項はない	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		
	⑤地域要因の将来予測	上矢作町中心部に近い、農地の多く残る集落で、今後もほぼ現状のまま推移すると予測される。地価は、今後も僅かながら下落基調と見込まれる。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	形状	0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	3,480 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（旧恵南地方）の上矢作・串原・明智・山岡・岩村の各地区で、需要者は市内の勤労者や自営業者が中心となっており、既存住宅の買換えや隣地取得などを目的とした取引が想定される。最多価格帯は、更地で 150 万～300 万円、土地・新築建物一体で 1650 万～1800 万円と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	恵那市南部を中心としたエリアから広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した比準価格を重視し、今後の地価動向予測を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、収益価格は対象基準地が旧来型の集落地域に属し、一部の給与住宅を除いて賃貸住宅が殆ど見られない地域であることから適用を断念した。										
(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
	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] 旧恵那市との合併以降も人口流出は続いており、土地需要の伸びは見られない。							
	前年標準価格 3,470 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		[地域要因] 上矢作町中心部に近接する集落で、特に大きな変化は見られない。							
	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 -0.9 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
恵那（県） - 10 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 恵那（県）, - 10, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝哲郎, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 12 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 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, 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) 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) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
 恵那（県） 5 - 1 宅地-1

基準地 番号	恵那（県）	5 - 1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文	印
-----------	-------	-------	-----	-----	------------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	2,340,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価 [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 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	恵那市明智町字井ノ切 8 6 5 番 1 1				②地積 (㎡)	86	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 20 m、西 30 m、南 50 m、北 150 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	10 m 県道	交通施設	明智駅 南 400m	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	27,200 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	同一需給圏は主として、旧明智町内の既存の商業地域。需要者の中心は、日用品を扱う小売店舗、観光客相手の土産物店及び小規模飲食店舗等の出店を企画する地元の事業者である。既存の商店街の住宅地化が進捗する中で、供給の余地はあるが、需要は極めて少ない。取引も少なく、市場の中心となる価格帯を推定することが困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧明智町内の住宅を含めた賃貸借市場は未成熟で、収益還元法の適用を断念した。よって、規範性の高い比準価格を標準とし、岩村町や中津川市坂下町の駅前基準地価格や指定基準地との比較検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格の標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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	[]	[]	[]				
(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
	恵那 5 - 2	[]	100	100	[]	27,200			0.0	0.0	0.0
(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 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 27,400 円/㎡		③ 変動状況					
	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 -		[一般的要因] 旧明智町は、市町村合併後過疎化がいつそう進捗している。陶磁器関連製造業を主体とする地域経済は低迷している。					
	標準地番号	-		公示価格 円/㎡		[地域要因] 旧明智町の中心市街地も過疎化が進捗しており、宅地需要が少ない。また、宅地開発も皆無の状況である。					
② 変動率	年間	-0.7 %	半年間	%	[個別的要因] 特になし。						

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
恵那（県） 5 - 2 宅地-1

基準地 番号	恵那（県）	5 - 2	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	渡 邊 貴 紀	印
-----------	-------	-------	-----	-----	------------	------	----	--------	---------	---

鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 25年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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				地積 (㎡)	272	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の 状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	都計外				
	1:3.5	店舗兼住宅 W 2	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	(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m	標準的使用	低層店舗兼住宅敷地							
	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									
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない	街 路	5 . 5 m 市道	交通 施設	岩村駅 東 550m	法令 規制	都計外		
地域要因の 将来予測	近隣地域及びその周辺の地域は、国の「重要伝統的建造物群保存地区」として歴史ある街並みが維持されていくものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の 個別的要因	ない					
(5)鑑定評価方式等 の適用	取引事例比較法	比準価格	20,400 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	8,470 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、旧岩村町を中心とする恵南地域の商業地域及びその周辺地域である。主な需要者は、町内の個人事業主のほか同町に地縁血縁関係を有する個人または法人も考えられる。岩村地区への観光客は平成 23年には 10万人程度に落ち込んでいたが、平成 24年には約 15万人に増加し今年に入って好調な数値を示している。観光客数の回復により地価は落ち着きを見せているが、土地取引は疎らであり中心価格帯の把握は難しい。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域においては、旧来からの自用の店舗及び店舗兼用住宅が多く、賃貸物件は限定されており賃貸市場は未成熟の状況である。売買市場においても収益性よりも発生した取引価格が市場参加者の重要な指標となっていることから、市場性を反映する比準価格の説得力がやや強いものと判断する。したがって、比準価格を標準とし収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とし た	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時 点 修 正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	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 の 検 討	指定基準地番号	時 点 修 正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1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		19,800 円 / ㎡		価格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因] 他の恵南地域が概ね世帯数横ばい、人口減少傾向にあるのに対し、岩村地区は世帯数が増加し人口減少の程度が低い。			
	-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] 城下町の古い街並みへの観光客は東日本大震災の影響から回復傾向にある。			
	公示価格		円 / ㎡					[個別的要因] 特にない。			
変動率	年間	0 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
恵那（県） 5-3 宅地-1

基準地 番号	恵那（県）	5-3	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	41,200,000 円	1㎡当たりの価格	70,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価 倍率種別	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 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	恵那市長島町正家 2 丁目 3 番 4 外				②地積 (㎡)	586	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)			
	2:1	店舗 W2	店舗・事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東25m国道	水道 下水	恵那 1.2km		(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 170 m、南 75 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 25 m 国道	交通施設	恵那駅 南東 1.2km	法令規制	(都)近商 (90,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道 19 号沿いの路線商業地域である。正家第一及び大崎土地区画整理の完了により、県外資本の飲食店舗が進出し、東濃有数の商業ゾーンを形成している。地価は、今後、横ばい傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	70,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	44,600 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、恵那市及び周辺の価格高位の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は、飲食店舗や量販店などの店舗展開を図る県外資本の企業である。供給は限られており、しかも、定期借地権による店舗展開が主流で、取引は少ない。取引規模や業態も様々で、取引の中心となる価格帯を推定することが困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主体で、賃貸借市場が成熟しているとは言い難い。よって、規範性の比較的高い取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格を参考に、東濃各都市の中心商業地の価格や公示価格との検討も踏まえて、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 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 -2.3 交通 +6.5 環境 -9.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 恵那 5-1	[99.3] 100	100 [100]	100 [99.4]	[100] 100	70,300					
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 市役所周辺の商業集積が進捗している。一方、恵南地区等の郊外の過疎化が深刻である。工場誘致等の若者の定住対策が課題である。						
	前年標準価格	70,300 円/㎡		[地域要因] 正家第一と大崎土地区画整理事業の完成により、市の中心商業地域を形成している。ほぼ熟成した。							
	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] 特になし。						
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
 恵那（県） 9 - 1 宅地-1

基準地番号	恵那（県）	9 - 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下 健志	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	112,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,900 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6)路線価	[平成 25年 1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	平成 25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	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				地積 (m ²)	8,078	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)工専 (60,200)				
	1:2	工場	丘陵地に開発された工業団地	北東10m市道	水道	武並 3.3km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 180 m、南 350 m、北 450 m	標準的使用	中小工場地							
	標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 8,000 m ² 程度、形状 長方形									
	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 南西方 3.3km	法令規制 (都)工専 (60,200)			
地域要因の将来予測	恵那市西部の国道背後に開発された工業団地で特に大きな変化はないと予測される。企業の設備投資が少しずつ回復しつつあるものの、工業地の需要は弱含みで地価は今後も下落基調が続くと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,900 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、恵那・中津川両市のほか東濃地方全域の広域的な工業地域である。全国的には景気は依然先行きに不透明感が残るものの、アベノミクス効果により、設備投資は緩やかに持ち直している。しかしながら、企業進出が活発化する動きは見られない。大規模工業団地における分譲単価は概ね 1 m ² あたり 1 3 , 0 0 0 円 ~ 2 5 , 0 0 0 円程度であるが、画地規模等により売買単価は差が大きい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、画地規模にばらつきはあるが、比較的規模の大きな事例を中心に、東濃地区一体の規範性のあるものを選択して求めたもので、信頼のおける試算価格である。一方、収益価格は近隣地域・類似地域内に工場等に関わる適切な賃貸事例が収集できないため適用をしなかった。したがって、比準価格を適正と判断し、更には前年度価格の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100	[] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-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		14,200 円 / m ²		価格変動要因の	[一般的要因] 一般的に景気は回復基調にあるが、その波及の程度は少なく、当地域への外的要因による影響は無いものと判断される。			
	-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] 地域要因については大きな変化は見られず、今後とも弱含みながら比較的安定的に推移するものと思料される。			
	公示価格		円 / m ²		-			[個別的要因] 特に大きな変化はない。			
変動率		年間	-2.1 %	半年間	%						