

鑑定評価書（平成 26 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. Includes address: 中津川（県） -1, 岐阜県, 岐阜第1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 (5,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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 4 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.

Table with 2 columns: (5) 地域要因の将来予測, (6) 最有効使用の判定.

Table with 4 columns: (5) 鑑定評価方式等の適用, (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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

# 鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

平成 26 年 7 月 18 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	東濃不動産鑑定事務所
中津川（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	4,260,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市苗木字並松4747番2				②地積 (㎡)	294 ( )	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)		
	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) (60, 160)			
	1:1	住宅 W2	郊外の丘陵地に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東4m市道	水道 下水	中津川 7.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 10 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	中津川駅 北西 7.9km	法令規制	(都) (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	熟成の程度が低い住宅地域であり、周辺環境に大きな変化は見られない。今後も現状の住環境を維持するものと予測する。土地需要は低迷しており、地価は下落傾向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) 鑑定評価方式等の適用	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	同一需給圏は苗木地区を中心とする中津川市郊外の既存住宅地域。需要者の中心は圏内に居住し、中津川市内に勤務する一次取得者層である。苗木地区は、中心市街地からかなりの距離があり利便性が劣るため、需要は相対的に少ない。一方、市場の供給物件は散発的なミニ開発及び別荘地が主体であり、その数は限定されている。中心部より離れており、需給共は低迷している。中心となる価格帯は、土地は500万円前後、新築戸建は2,000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中津川市苗木地区内において、新規アパート物件はここ数年皆無の状態、不動産に対するあり方も賃貸より自己所有を前提としており、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は苗木地区内の住宅地の取引事例を中心に選択し、比準価格の決定に際しても、事例を再度精査しており実証的で信頼性は高い。快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +23.6 環境 +39.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 中津川 -2	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 171.8 ]	[ 100 ] / 100	14,400					
(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 +3.0 交通 +39.5 環境 +61.0 行政 -2.0 その他 0.0
	中津川 -5	[ 99.7 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 226.7 ]	[ 100 ] / 100	14,500					
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動状況		[一般的要因] 中津川市西部の坂本地区におけるリニア新幹線新駅の開業及びリニア基地の建設予定は地域にかつてない明るい展望と期待される。						
	前年標準価格 円/㎡		[ 変動状況 ]		[地域要因] 中津川大橋の無料化により、中津川市街地へのアクセスが飛躍的に改善された。						
	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		[ 変動状況 ]		[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	年間 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定(㈱岐阜支店)
中津川（県） -3	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	4,430,000 円	1㎡当たりの価格	25,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 8日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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) 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	(都) 1 低専 (60, 100)
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)	
1.2:1	住宅 W2	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) ①範囲	東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地		
③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。	街 基準方位 北、4.3m市道	交通 中津川駅 南西 3km	法令 (都) 1 低専 (60, 100)			
事項	路		施設	規制				
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は市街地の一端を形成する戸建て中心の住宅地域である。山間都市ながら、市街地周辺の住宅用地についての買い手需要は堅調で、当該地域もかかる影響下にある。地価水準はやや下落が続く状況と予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	25,600 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	同一需給圏は市街地の周辺に位置する住宅地域全般。需要者の中心は主に市内在住又は市内通勤の30代前後の一次取得者層など。市全般に山間部の過疎化が懸念されるも、合併以降は市街地の外縁部でのミニ開発を中心に宅地供給が続いており、取引も比較的堅調。対象標準地近辺も既成の住宅地域に隣接し、ミニ開発などの新興住宅地が混在化しつつある。中心となる価格帯は、土地：500～800万円前後、新築建売住宅：2,300万円前後と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅団地として相当期間経過し、熟成している為、積算価格は求められなかった。又、戸建ての中古住宅が建ち並び、転勤等に伴う一時的な賃貸が殆どで、賃貸市場としても未成熟である為、収益価格も求められなかった。自用の住宅取得の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集できた所から、比準価格を重視し、指定基準地価格、類似の公示標準地価格との検討などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格を	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.6
	標準地番号	中津川 -2				25,700		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +5.9
	公示価格	[ 99.3 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 97.7 ]	[ 101.0 ] / 100		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 -9.0	行政 +2.0
	25,500 円/㎡						その他 0.0				

(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 0.0	地域要因	街路 +2.4
	中津川 -5					25,500		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +21.8
	前年指定基準地の価格	[ 99.7 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 129.7 ]	[ 101.0 ] / 100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 +4.0	行政 0.0
	32,900 円/㎡						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	③ 価格変動要因の	[一般的要因]	若年層が少ない人口減が続く(平成7年以降)。反面、製造業の持ち直し等を背景に市街地と過疎地での住宅用地としての二極化が鮮明。
	■継続 □新規		[地域要因]	特になし。
	前年標準価格	25,800 円/㎡	[個別的要因]	特になし。
	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 -0.8%	半年間 %	



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定(㈱岐阜支店)		
中津川（県） -5	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士	田中 雅之	印

鑑定評価額	7,610,000 円	1㎡当たりの価格	32,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 8日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市中津川字上金往還上 1 1 8 4 番 9					②地積 (㎡)	232	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)		
1:1.5	住宅 W2	農地も残存する中に、一般住宅が集まる住宅地域	北6m市道	水道 下水	中津川 1.2km	(その他)		

(2) ①範囲	東 100 m、西 40 m、南 20 m、北 30 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 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	中津川 東 1.2km	法令規制	(都) 1 低専 (60, 100)
⑤地域要因の将来予測	近隣地域には周辺に農地も見られる。しかし、店舗出店等を背景に、近傍の住宅用地への人気は堅調で、今後もミニ分譲を中心に熟成が期待される状況が続いている。この為、地価水準もこれらを反映し、下落感はない。							

(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	基準価格	32,800 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	18,000 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	同一需給圏は市街地の周辺に位置する住宅地域全般。需要者の中心は主に市内在住又は市内通勤の30代前後の一次取得者層など。市全般に山間部の過疎化が懸念されるも、合併以降は市街地の外縁部でのミニ開発を中心に宅地供給が続いており、取引も比較的堅調である。対象標準地近辺も店舗なども立地し、新興住宅地域としての地域特性を強めている。中心となる価格帯は、土地：700～1,000万円前後。				
-----------	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地も残る中、一般住宅が集まる住宅地域であるが、取引の大半は自己の住宅取得を目的としている。この為、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集し、基準価格を得た。これに対し、収益価格は近隣地域では戸建て住宅が多い特性にある中、求めた所で、参考にとどめた。従って、本件では、基準価格を重視し、収益価格は参考とし、地価公示価格などとの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。				
-----------------------------	---	--	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 0.0 交通 +2.1 環境 +10.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 中津川 -1	公示価格 37,800 円/㎡	[ 99.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 114.6 ]	[ 100 ] 100	32,900				

(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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100					

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	32,900 円/㎡	③ 価格変動要因の検討	[一般的要因]	若年層が少ない人口減が続く(平成7年以降)。反面、製造業の持ち直し等を背景に市街地と過疎地での住宅用地としての二極化が鮮明。
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因]	バローなど大型店舗の出店に伴い、ミニ分譲を中心として新興住宅地としても熟成中。
	公示価格	円/㎡	[個別的要因]		特になし。	
②変動率	年間	-0.3%	半年間	%		

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定(株)岐阜支店		
中津川（県） -6	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士	田中 雅之	印

鑑定評価額	4,830,000 円	1㎡当たりの価格	8,170 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 8日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市山口 5 1 7 番 1				②地積 (㎡)	591	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 10 m、西 100 m、南 25 m、北 25 m			②標準的使用	戸建て住宅地					
	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	特記すべき事項はない。				
	④地域的特性	事項	特記	街路	標準方位	北、4.7 m市道	交通施設	坂下駅 南東 1.6km	法令規制	「都計外」	
(3) 最有効使用の判定	戸建て住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状方位	-3.0 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	8,170 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は市の外延の山間部に位置する農家集落地域全般。需要者は当該地域に地縁性を有する個人が中心であるが、都心部や市街地への人口流出が続いており、圏外からを含め、買い手需要は極めて少ない。取引も少なく、需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが、概ね土地で総額 400 万円程度と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県境の山間過疎地域に位置する農家集落地域で、賃貸物件は殆ど見られない。この為、収益価格は求められなかった。他方、比準価格は所在地の実情に鑑み、需給圏を広範囲に求め、近隣地域、類似地域において多数の取引事例を基に試算したもので、信頼性は高い。従って、比準価格を中心に、指定基準地価格との検討を踏まえ、上記の如く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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.1 交通 -2.2 環境 +67.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 14,200 円/㎡	[ 98.6 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 165.1 ]	[ 97.0 ] / 100	8,140					
(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 8,300 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 若年層が少ない人口減が続く（平成7年以降）。反面、製造業の持ち直し等を背景に市街地と過疎地での住宅用地としての二極化が鮮明。				
	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]		山口総合事務所が4月より、公民館内に移転。				
	②変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				[個別的要因]		特になし。				

# 鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

平成 26 年 7 月 18 日 提出  
中津川（県） - 7 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） -7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
鑑定評価額	2,730,000 円	1㎡当たりの価格	5,320 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市蛭川字岩谷 1 7 8 2 番 7				②地積 (㎡)	513 ( )	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 W2	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 70 m、西 50 m、南 150 m、北 100 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	中津川市郊外の蛭川地区の中心市街地に近接した農地も多く残る農家住宅地域である。人口は減少傾向が続いており、地価も下落傾向が続くと予測する。									
(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	形状 方位		-3.0 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,320 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	同一需給圏の範囲は、蛭川地区を主体に、福岡地区及び坂下地区を中心とした木曾川以北の旧恵北地区を包含する。需要の中心は、地縁的關係のある個人が中心で、恵那市及中津川市中心部への通勤者がほとんどを占める。蛭川地区内の住宅地の価格帯は、5,000 円/㎡前後の物件が需要の中心で、取引は低調であるため、中心の価格帯は、取引動機及び規模により、区々である。過疎化の進む地域であり、地価は下落傾向が続くと予想される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中津川市蛭川地区内にあって、新規アパート物件はここ数年皆無の状態、不動産に対するあり方も賃貸より自己所有を前提としており、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は蛭川地区内の住宅地の取引事例を中心に選択し、比準価格の決定に際しても、事例を再度精査しており、実証的で信頼性は極めて高い。快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,400 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 中津川市西部の坂本地区におけるリニア新幹線新駅の開業及びリニア基地の建設予定は地域にかつてない明るい展望と期待される。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況		[地域要因] 価格形成に影響を与える地域要因の変化は特段見られない。						
	② 変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

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） -8	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤誠治 印

鑑定評価額	3,600,000 円	1㎡当たりの価格	18,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市坂下字宮ノ前1768番4				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「都計外」  (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 20 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	特記すべき事項はない	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」			
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	18,200 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	同一需給圏は恵北地域のうち、坂下駅を最寄り駅とする低層住宅地域である。需要者の中心は、圏内に在住する一次取得者層であり、特に地縁関係を持つ者が多い。恵北地域は人口減少、高齢化が進行しており、不動産市場は低迷を続けている。この中で、近隣地域は坂下駅を中心とする熟成した既成市街地に位置するため圏内では相対的に競争力が高い地域となっている。中心となる価格帯は、土地は300万円程度、中古住宅は1,000万円以下である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成住宅地域であり、居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。市場参加者は圏内にある類似物件の取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にある。このため取引事例を基礎とした比準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、坂下地区周辺は殆ど賃貸物件がなく、賃貸市場の成熟の程度は極めて低い。このため収益価格を試算できなかった。従って、指定基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 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.1 交通 -11.2 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 14,200 円/㎡	[ 99.3 ] / 100	[ 100 ] / [ 101.0 ]	[ 100 ] / [ 77.2 ]	[ 100 ] / 100	18,100						
(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 18,500 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的要因] 中津、苗木、及び坂本地区の人口は微減、横ばいで推移している。恵北地域、阿木地区等の郊外部は人口減少、高齢化が進行している。							
	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] 坂下駅を中核とする既成の住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変化は見られない。							
	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。							



鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
中津川（県） -9	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	4,730,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市付知町字万場 2 0 3 2 番 5 外				②地積 (㎡)	348	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 50 m、西 20 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北、5 m 市道	交通施設	中津川駅 北 26.5 km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	付知地区の人口減少は拡大傾向にあり、この 5 年間で約▲7.6%、1 年間で約 2.0%減少し、地域の衰退が懸念される。このため、地価水準は依然下落基調で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 ない (側道増加なし)					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,600 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、旧付知町及び隣接する旧福岡町等「恵北」地区の住宅地域。対象基準地は旧付知町中心部の既存市街地内に位置する。付知地区はこの 5 年間で人口が約 7.6%減少し、徐々に減少率も拡大している。このため需要は地縁関係のある個人または事業者に限られるため弱い。需要の中心は 1 2, 0 0 0 ~ 1 5, 0 0 0 円/㎡程度であるが、取引事情により大きく前後する傾向にある。また、不動産取引は低調である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺においては個人居宅または事業所建築の為の目的での土地取引が大半である。付知地区では賃貸需要は殆どなく、賃貸市場が形成されておらず収益価格は試算できなかった。一方、需要減から土地取引は少なく、やや古い事例も採用したが、取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を標準として、指定基準地との均衡および人口減少による地域衰退傾向等を考慮して上記の通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	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	[ ] / 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	[ 98.6 ] / 100	[ 100 ] / [ 101.0 ]	[ 100 ] / [ 103.2 ]	[ 101.0 ] / 100	13,600					
(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		13,900 円/㎡		③ 価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 付知地区は、この 5 年間で人口が 7.6%世帯数が 3.3%減少している。			
	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		-			[ 地域要因 ] 特にない。			
	標準地番号		-		-			[ 個別的要因 ] 特にない。			
	② 変動率	年間	-2.2 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 26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, 氏名. Values include 中津川（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 板津不動産鑑定株式会社, 加藤誠治.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,950,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,300 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. Values include 平成 26年 7月 1日, 平成 26年 7月 14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 report table with multiple sections: (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンテイ事務所
中津川（県） -11	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

鑑定評価額	2,310,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 9日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市福岡字野尻 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		
	1:2	住宅 W2	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 (その他)		
(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	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 5.5m市道	交通施設	中津川駅 北西 11km	法令 規制 「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	福岡地区の中心市街地に位置しており、住宅のほか店舗兼用住宅等も見られる混在住宅地域であるが、人口の過疎化・高齢化等に伴い、商業的土地利用は縮小していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	14,000 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、中津川市北部の旧恵那郡部の住宅地域を中心とする。主たる需要者は、圏内在住者であり他地域からの転入は少ない。当該地域に地縁性を有する個人による需要が大半を占めるが、旧中津川市中心部周辺への人口流出が多く、土地取引は低調に推移している。取引が疎らで中心価格帯の把握が難しいが、土地総額 5 0 0 万円以下の物件が主流である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は賃貸市場が未成熟であり、収益還元法を適用することができなかった。取引事例比較法の適用に当たっては、福岡地区内の事例が少なかったが、周辺の旧郡部の事例収集に努め 4 事例を採用した結果、当該地域の価格形成過程を十分反映する比準価格を試算し得た。したがって、比準価格を中心に時系列的な価格推移を勘案するとともに、公示価格との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	中津川 -2	② 時点修正	[ 99.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 176.5 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,200	⑦ 内訳	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	地域要因	街路 -2.5	交通 +15.3	環境 +57.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	25,500 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	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/㎡																								

(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	14,200 円/㎡	③ 変動状況	[一般的な要因]	リニア中央新幹線の詳細ルートや新駅建設予定地が公表され、当該事業に伴い中津川市では都市計画区域の一部変更が検討されている。
	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	-		[地域要因]	福岡地区も人口は減少傾向にあるが、旧恵那地域の他地区に比べ比較的減少傾向は緩い。
	公示価格	円/㎡			[個別的要因]	特にない。	
② 変動率	年間	-1.4 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定(株)岐阜支店		
中津川（県） -12	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士	田中 雅之	印

鑑定評価額	2,740,000 円	1㎡当たりの価格	3,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市川上字奥屋 8 8 9 番 1				②地積 (㎡)	722	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「都計外」  (その他)	
	台形 1:1.2	住宅 W1	県道沿いに農家住宅等が散在する農家集落地域	南東9m県道、背面道	水道 下水	坂下 7.8km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用	戸建て住宅地		
	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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北、9 m 県道	交通 坂下駅 北西 7.8 km	法令 規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	限界集落化が懸念される山間地にある農家集落地域の一つ。市全般に山間部では過疎化、高齢化を背景とした人口減少が鮮明で、当該地域もかかる状況下にある。取引は少なく、地価は不透明であるが下落傾向が続く。						
(3) 最有効使用の判定	戸建て住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-1.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	3,800 円/㎡			方位	0.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			二方路	+1.0	
	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	同一需給圏は市の外延の山間部に位置する農家集落地域全般。需要者は当該地域に地縁性を有する個人が中心であるが、人口流出に伴う過疎化が鮮明となっており、圏外からを含めて、買い手需要は極めて少ない。取引も少なく、需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが、概ね土地で総額 300 万円程度と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は限界集落化が懸念される山間過疎地域に位置する農家集落地域で、賃貸物件は殆ど見られない。この為、収益価格は求められなかった。他方、比準価格は所在地の実情に鑑み、需給圏を広範囲に求め、近隣地域、類似地域において多数の取引事例を基に試算したもので、信頼性は高い。従って、比準価格を中心に、前年価格からの推移などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(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 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
	-	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 前年標準価格等の対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因]		若年層が少ない人口減が続く（平成7年以降）。反面、製造業の持ち直し等を背景に市街地と過疎地での住宅用地としての二極化が鮮明。					
	前年標準価格 3,850 円/㎡			[地域要因]		人口、世帯数の減少による過疎化が続く。					
	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]		特になし。					
標準地番号 -											
公示価格 円/㎡											
② 変動率 年間 -1.3% 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
中津川（県） -13	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	1,190,000 円	1㎡当たりの価格	6,590 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市加子母字米野 3 6 2 7 番 4				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「都計外」  (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 150 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 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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	中津川駅 北西 33.7km	法令規制	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	6,590 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山間の集落地域。山間の閉鎖された地域で、利便性が劣るため外部からの需要は殆どなく、需要者の中心は地縁性を持つ圏内の居住者である。人口もこの 5 年間で約 7.3% 減少し減少率は拡大傾向にあり地域の過疎化が進行している。したがって不動産市場は限定的、閉鎖的である。中心となる価格帯は、土地は 5,000 円/㎡~7,000 円/㎡程度であるが、閉鎖的な市場のため、実際の売買では当事者の事情に大きく左右される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市道沿いに低層住宅がみられる住宅地域である。不動産取引は自用が殆どであり、賃貸は公営の定住者向け物件等が見られる程度である。本件においては、収益価格を求めることはできなかった。比準価格は、加子母地区内の、やや古い事例も採用した。しかし、地域の発展は限定的、閉鎖的であり、十分に市場性を反映した価格と言える。比準価格を採用し、指定基準地との均衡および人口減少とによる需要の減少等を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	中津川 - 11	[ ] / 100	[ 100 ] / [ 101.0 ]	[ 100 ] / [ 211.8 ]	[ 101.0 ] / 100	6,610					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 加子母地区は、この 5 年間で人口は 7.3%。世帯数は 0.8% 減少した。							
	前年標準価格 6,710 円/㎡	変動状況		[地域要因] 特になし							
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	② 変動率		[個別的要因] 特になし。								
代表標準地 標準地番号	年間 -1.8%										
標準地番号	半年間 %										
公示価格 円/㎡											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
中津川（県） -14	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	中津川市千旦林字坂本 1 4 0 1 番 6 外				②地積 (㎡)	489	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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 70 m、南 35 m、北 15 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 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	背後には農地が広がっている。	街路	基準方位 北 6 m 県道	交通施設	美乃坂本駅 北西 190m	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 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	21,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	5,660 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 美乃坂本駅の駅勢圏内の低層住宅地域である。需要者の中心は、中津川市又は恵那市に勤務する一次取得者層である。駅周辺の既成市街地は利便性は高いが、外部からの需要は弱い。一方、駅からやや離れた農地等では従前よりミニ開発が継続的に行われており、結果として坂本地区内の人口は横ばいを保っている。中心となる価格帯は、土地は 2 万円/㎡～3 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	近隣地域は既成住宅地域で居住環境が重視され、取引は殆ど自用目的である。したがって、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域及びその周辺で見られるアパートは遊休地の活用または、相続税対策を目的としており、建物のみ収益性を確保できる程度の賃料水準しかなく、土地の収益は殆ど考慮されていない。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -0.2 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	中津川 -2	公示価格	[ 99.3 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 116.2 ]	[ 100 ] 100	21,400					
(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 0.0 交通 +15.8 環境 +34.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	中津川 -5	前年指定基準地の価格	[ 99.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 152.1 ]	[ 100 ] 100	21,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 中津川市の人口は微減傾向にある。が、坂本地区はほぼ横ばい状態が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,500 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況 形成要因の		[地域要因] リニア新幹線中間駅の詳細発表を控え、様子見の状態が続いており、今のところ地域要因に大きな変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	0%	半年間	%							

# 鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

平成 26 年 7 月 18 日 提出  
中津川（県） 5 - 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
中津川（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
鑑定評価額	5,460,000 円	1㎡当たりの価格	45,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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	中津川市えびす町1714番11外「えびす町6-2」				②地積 (㎡)	119	⑨法令上の規制等	(都)近商(80,300)準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	中津川 750m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 50 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 17.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	中津川駅南 750m	法令規制	(都)近商(80,300)準防		
	⑤地域要因の将来予測	J R 中津川駅前から続く旧来からの商店街であるが、いわゆる併用住宅による個人商店が主であり、漸次、住宅専用化が進むものと予測する。よって、地価は依然下落傾向にあるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	46,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,300 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、J R 中央本線沿いで、中津川市内の近隣商業地を中心に、隣接恵那市の商業地を包含する。需要者の中心は近隣地域が旧来からの商店街であるため、市内に地縁を有する小規模事業者である。既存事業者の高齢化、後継者の不在と郊外における全国展開型店舗の参入により、事業縮小、廃業が増加しつつある。よって、新規出店需要は弱く、住宅移行地化の進展を予測する。事業規模及び目的が区々で、中心となる価格帯を見出す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	近隣地域は旧来から個人商店主を中心とした近隣商業地域で、賃貸市場は相対的に成熟しているが、需要はまだ弱く、空室率が高まる傾向で、賃料は下落傾向にあるため、収益価格は低く試算された。一方、比準価格は中津川市内の商業地の事例を中心に選択、価格決定は特に、事例に内在する諸事情を吟味しており、実証性に富む。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての規準	① 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	地域要因	街路 +2.5
	中津川 5-1	[ 99.2 ]	100	100	[ 100 ]	45,800		交通 0.0	交通 +3.0		
(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 +4.0	行政 +3.0	行政 +3.0
	-	[ ]	100	100	[ ]			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	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動状況		[一般的要因] 旧来の商店街の事業者の高齢化、後継者の不在等、中心地の空洞化が懸念される一方、市役所周辺や 1 9 号沿いの店舗の進出は目覚ましい。						
	前年標準価格	46,500 円/㎡		[地域要因] 付近の新図書館建設及び駐車場整備等が実現は不透明で、併用住宅から専用住宅への移行は激しい。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等同一地点）である場合の検討	[ ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡						
	② 変動率	年間	-1.3 %	半年間	%						

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分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤誠治 印

鑑定評価額	346,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市茄子川字中垣外1683番1880				②地積 (㎡)	20,125	⑨法令上の規制等	(都)工専(60,200)		
	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)土砂災害警戒区域(70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 0 m、南 350 m、北 650 m			②標準の使用	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	昭和60年代に開発された工業団地	街路	12m市道	交通施設	美乃坂本駅南東 3.9km	法令規制	(都)工専(60,200)土砂災害警戒区域		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	17,200 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	同一需給圏は東海環状自動車道、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。需要者の中心は県内企業である。県外の企業では愛知県に本社を置く企業が多い。県内にある工業団地の売れ行きは好調で、東海環状自動車道の整備が先行して行われた東濃地域の工業団地はほぼ完売となっている。また、最近ではリニア開業を前提とした需要、取引が見られるようになっている。需要の中心となる価格帯は、15,000～25,000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	同一需給圏内にある工業地の取引は自用目的の取引が中心である。市場参加者は圏内にある類似物件の取引価格を参考に取得価格を決定する傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域及びその周辺の土地は、主として自社工場として利用されており、賃貸用倉庫は少ない。賃貸市場は未成熟であるため、賃貸物件の想定は現実性を欠く。従って、収益価格は試算せず、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 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 -1.9 交通 +12.0 環境 +50.0 行政 -1.0 その他 0.0
	多治見 9-1	[ 99.9 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 163.2 ]	[ 101.0 ] 100	17,200					
(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
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 県内では、製造業の工場立地件数は減少しているが、全国平均を上回っている。各種製造業の受注、生産量は概ね回復傾向にある。							
	前年標準価格 17,300 円/㎡			[地域要因] 国道19号線のうち、恵那市大井町雀子ヶ根から中津川市千旦林までの区間で行われていた4車線化が完了し、利便性が向上した。							
	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 □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 -0.6%	半年間 %								