

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） -1	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	5,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	恵那市長島町正家字飛ヶ根272番129				②地積 (㎡)	188	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)	
	1:1	住宅 W2	丘陵地に開発された小規模住宅団地 (永平団地)	東6m市道	水道 下水	恵那 2.6km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 70 m、北 25 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 14.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	恵那駅 南 2.6km	法令 規制 (都) (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅団地であり静態的に推移していくものと予測されるが、人口の高齢化に伴い坂道の多い丘陵地から利便性の高い平坦地への転出者が徐々に増加していくものと予測される。							
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	26,600 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、長島地区・大井地区等市街地中心部周辺の住宅地域である。主たる需要者は、市内在住者あるいは旧郡部の一次取得者である。恵那駅徒歩圏の長島地区・大井地区の住宅地需要は高いものの供給が少ないため、波及的に徒歩圏周辺の丘陵地の取引も比較的堅調である。需要の中心価格帯は、土地総額で700～800万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は丘陵地の住宅団地であり、自己居住目的の取引が支配的であり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。需要の中心である個人は、専ら市場で発生した取引価格や売物件価格との比較検討の上、意思決定を行っていることから、比準価格は現実の価格形成メカニズムを反映した価格である。したがって、公示価格等との均衡に留意の上、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 -1.0
	恵那 -3					26,300		交通 0.0	環境 -15.0	交通 +6.0	
	公示価格 22,700 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [87.4]	[102.0] / 100			環境 0.0	行政 -2.0	行政 -2.0	
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0			
(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	地域要因	街路 -2.0
	恵那 -4					26,700		交通 0.0	環境 -23.0	交通 -5.8	
	前年指定基準地の価格 19,600 円/㎡	[96.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [71.1]	[102.0] / 100			環境 0.0	行政 0.0	環境 -23.0	
								行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	
								その他 0.0		その他 0.0	
(10) 対基準地	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 本市において目立った個人消費の回復傾向は見られないものの、建設業界における人材不足の声が聞かれる。						
	■継続 □新規		③ 変動状況		[地域要因] 特に変動はないが、長島町正家地区の国道19号線南側で新規の土地区画整理事業が予定されている。						
	前年標準価格 26,800 円/㎡		③ 変動状況		[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		③ 変動状況								
	□代表標準地 □標準地		③ 変動状況								
	標準地番号 -		③ 変動状況								
	公示価格 円/㎡		③ 変動状況								
	②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 27 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 鑑定評価額 7,250,000 円 and 1㎡当たりの価格 12,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 単位.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes sub-sections for standard land, comparison methods, and price movement factors.

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） -3	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	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	49,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	恵那市長島町中野 1 丁目 5 番 2 4				②地積 (㎡)	287	⑨法令上の規制等	(都) 2 住居 (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 0 m、西 100 m、南 60 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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	商業地域背後の区画整理が完了した住宅地域	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	恵那駅 南 600m	法令規制	(都) 2 住居 (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	49,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	25,500 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、長島町・大井町を中心とする住宅地域であり、特に恵那駅歩圏の住宅地域との価格率連性が強い。需要者の中心は、市内在住者または出身者であり、名古屋方面への通勤者からの需要も高い。駅歩圏の住宅地域では供給物件が少なく、道路条件や画地条件が劣る物件であっても比較的短期間で成約に至る。需要の中心価格帯は、土地総額で 1,000 万～1,200 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	周辺にはアパート等も見られるが、当該賃貸物件のほとんどは旧来からの地主が区画整理事業における換地処分後の土地の有効利用や相続税対策のために建てられたものであり、市場での取引は自己居住目的のものが支配的であるため、取引に当たり収益性が重視されることは稀である。したがって、市場実態を反映する比準価格を重視して収益価格を参考に止め、公示価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての標準とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -2.5 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	恵那 -1		[100] / 100	100 / [100]	100 / [76.6]	[100] / 100	50,000					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 本市において目立った個人消費の回復傾向は見られないものの、建設業界における人材不足の声が聞かれる。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 49,800 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 ② 変動率 年間 0% 半年間 %		[地域要因] 特に変動はないが、長島町正家地区の国道 19 号線南側で新規の土地区画整理事業が予定されている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
恵那（県） - 4	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	6,540,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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

(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)			
	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				
(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 ほぼ長方形								
	④ 地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北、4.5 m 市道	交通施設	恵那駅 2.2km	法令規制	(都) (60, 180)	
	⑤ 地域要因の将来予測	恵那市北部丘陵地に所在する住宅地域である。今後も緩慢にはあるが宅地化が進むものと考えられる。								
(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		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	19,100 円/㎡			方位	+2.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			角地	+2.0			
	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	同一需給圏は恵那市北部の大井地区・長島地区を中心に、広域的には J R 中央線沿線の住宅地域を含む。主な需要者は恵那市内の在住の一次取得者層であり、住宅用地の需要総額は 9 0 坪前後で 6 0 0 万円前後である。当該地区周辺では従前は数区画程度の分譲地が点在していたが、取得の取引の中心となる価格帯は明確には形成されていない状況である。人口減少が継続する中で、住宅用地需要はより利便性の高い地域に偏りつつあるため地価は下落傾向と予測される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地の属する近隣地域は賃貸市場は未成熟であり、収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、比準価格を標準とし、さらには類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した次第である。									
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	恵那 - 2					19,000	標準化補正	交通 0.0	交通 +6.6	
(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 +9.0	
	-						画地 +3.0	行政 -2.0	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	前年標準価格		19,600 円/㎡		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向にあるが、消費税率改定前には、民間土地取引件数は増加したが、現在は落ち着いている。				
	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	前年標準価格		-		[地域要因] やや広域的ではあるが大井地区全体としては、恵那市内の中では人口減少率が少ない地区ではある。				
	② 変動率	年間	-3.1 %	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	株式会社水野総合鑑定
恵那（県） -5	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	3,190,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	恵那市長島町久須見字中通210番1				②地積 (㎡)	304	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) (60,176)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 20 m、南 60 m、北 90 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	恵那駅 北西 5.6km	法令規制	(都) (60,176)
(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 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 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	同一需給圏は主として、旧恵那市郊外の久須見地区周辺の既存の住宅地域である。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。他地域からの転入は困難な地域性に加え、他地域への転出が多い。新規の宅地分譲地の開発は皆無である。土地の需要は殆ど無く、不動産の取引は極めて少ない。よって、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、公示地や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	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 -0.8
	恵那 -2						10,500		交通 +18.5	環境 +74.0	行政 -2.0	その他 0.0
	公示価格		[99.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [200.4]	[100] / 100		画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0		
	21,800 円/㎡							その他 0.0				

(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	地域要因	街路 +0.2
	恵那 -4							標準化補正	交通 0.0	環境 +59.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格	[96.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [177.2]	[100] / 100	10,500		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
	19,600 円/㎡							その他 0.0			

(10) 対象基準地の前年標準価格等の比較	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]	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対策が喫緊の課題である。リニヤ新幹線関連事業に期待がかかる。
	■継続 □新規			[地域要因]	旧恵那市郊外の既存の集落地域。過疎化が進捗している。
	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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	前年標準価格	10,600 円/㎡			
	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 %		

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
恵那（県） -6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27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	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	「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 40 m、西 40 m、南 30 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 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 南西 600m	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	方位角地 +3.0 +2.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,800 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、岩村町を中心とする旧恵那郡南部（いわゆる恵南地域）の住宅地域である。需要者の大半は、岩村町在住者あるいは当町に地縁性を有する者である。町内の土地取引は総じて低調に推移しているが、国道 2 5 7 号線沿いの食品スーパーや病院等が集積する利便性の高いエリアでの住宅地需要は比較的堅調である。但し、供給が少なく取引が疎らであり、中心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	近隣地域では賃貸物件が極めて少なく、賃貸市場が形成されるに至っていないため、収益還元法を適用することができなかった。比準価格の試算に当たっては、豊富な事例の収集が困難であったが、恵南地域内の価格率連性を有する取引事例を採用することにより、市場の取引実態を反映する価格を得られた。したがって、時系列的な価格動向を勘案して、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	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 13,900 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 恵南地域のなかでは、岩村町の人口減少は比較的小さく、安定している。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [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 -0.7 %	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
恵那（県） -7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	2,560,000 円	1㎡当たりの価格	15,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	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」	
	1:2	住宅 W2	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 100 m、西 50 m、南 50 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 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	特にない。	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」
	⑤地域要因の将来予測	旧明智町の中心市街地内の既成住宅地域。過疎化が進捗する中で、宅地需要が極めて低調である。地価は、今後とも下落基調で推移するものと予測する。							

(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) 鑑定評価方式等の適用	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一次取得者層も含まれる。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。少ない事例で、取引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。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、公示地や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) 公示価格としての標準価格	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 -1.0
	恵那 -2		[99.3]	100	100	[103.0]	15,900		交通 0.0	環境 +41.0	行政 -2.0	その他 0.0
	公示価格	21,800 円/㎡	100	[103.0]	[136.1]	100		画地 +3.0	行政 0.0	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
	恵那 -6		[99.3]	100	100	[103.0]		15,900	交通 0.0	環境 -9.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格	13,900 円/㎡	100	[105.1]	[85.0]	100		画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		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の進捗が著しい。陶磁器関連製造業を主とする地域経済は低迷している。大正村の観光に期待がかかる。
	■ 継続 □ 新規			[地域要因]		旧明智町の中心市街地も過疎化が進捗し、宅地需要が少ない。また、宅地開発も皆無の状況である。
	前年標準価格 16,300 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 -2.5 %	半年間 %			

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
恵那（県） - 8	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	5,200,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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

(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宇経塚 6 1 番 2				②地積 (㎡)	477	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)			
	1.5:1	住宅 W2	農家住宅と事業所等が混在する住宅地域	北東5.5m市道、北西側道	水道	山岡 400m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 150 m、南 50 m、北 25 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	特にない	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	山岡駅 400m	法令規制	「都計外」	
(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				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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	同一需給圏は山岡地区を中心に、恵那市南部郊外部の岩村・明智等の山間の各地区で、広域的には JR 中央線沿線の住宅地域を含む。土地の主な需要は、山岡地区に地縁性を有する勤労一時取得者が住宅用地を取得する場合や、地元在住者の隣接地買い増し案件などに限定される。山間集落地域にあって人口は減少を続けており、土地の取引自体が少なく、市場性に乏しいのが実情であるため地価は下落傾向が続いている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地の属する近隣地域は賃貸市場は極めて未成熟であり、収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、比準価格を標準とし、さらには指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した次第である。									
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	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 13,900 円/㎡	[99.3] / 100	100 [100]	100 [126.6]	[100] / 100	10,900				
(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 11,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向にあるが、消費税率改定前には、民間土地取引件数は増加したが、現在は落ち着いている。				
	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] 恵那市内の中では人口減少率が高い地区で、減少している。				
	② 変動率		年間 -3.5 %	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 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
恵那（県） -9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	2,320,000 円	1㎡当たりの価格	3,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	恵那市上矢作町字上広表2976番1				②地積 (㎡)	682	⑨法令上の規制等					
	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				
(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	二方路	0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	3,400 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	同一需給圏は上矢作地区を中心に、恵那市南部郊外部の串原・明智・山岡・岩村等の山間の各地区で、広域的には愛知県豊田市内の山間地域をも含む。土地の主な需要は、上矢作地区に地縁性を有する勤労一時取得者が住宅用地を取得する場合や、地元在住者の隣接地買い増し案件などに限定される。山間集落地域にあって人口は減少を続けており、土地の取引自体少なく市場性に乏しいのが実態である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件基準地の属する近隣地域は賃貸市場は極めて未熟成であり、収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、比準価格を標準とし、さらには当該基準地の価格推移を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した次第である。												
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		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	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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 3,410 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向にあるが、消費税率改定前には、民間土地取引件数は増加したが、現在は落ち着いている。							
	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] 上矢作地区は、恵那市内の中にあっても人口減少率が高い地区となっている。							
	②変動率 年間 -0.3% 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 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社水野総合鑑定. Values include 恵那（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,000,000 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, (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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing land characteristics, location, and valuation. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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.

Table with 10 main rows detailing valuation adjustments and comparison. Includes columns for ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格, ⑦ 内訳, 標準化補正, ⑧ 地域要因, ⑨ 個別的要因, ⑩ 対象基準地の前年標準価格, ⑪ 変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
恵那（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 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 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	恵那市岩村町字西町809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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 140 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅敷地					
	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 東 550m	法令規制	「都計外」		
(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	19,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	11,600 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、岩村町の商業地域及びその周辺地域である。主たる需要者は町内の個人事業主あるいは同町に地縁血縁関係を有する個人または法人である。取引は少なくとも新規店舗の出店等も稀であるため、中心価格帯の把握は難しいが、総額500万円以下の小額取引が目立っている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、自用の店舗あるいは店舗兼住宅が大半を占めており、商業用賃貸物件はほとんど見られない。発生する取引も自己使用目的のものが主であり、収益性よりも現実の市場で発生した取引価格を参考に意思決定がなされている。したがって、比準価格を採用し、収益価格を参酌するに留め、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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 19,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 恵南地域のなかでは、岩村町の人口減少は比較的小さく、安定している。					
	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] 国道257号線沿線で商業集積が進むのに対し、近隣地域は歴史的観光エリアとして街並みの保存に注力している。					
	② 変動率		年間 0 %	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 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社水野総合鑑定. Includes values for 恵那 (県) 5-3, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文 印.

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) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 56,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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.

Table (8) 公示価格としての標準地. Columns include 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, 対象基準地の標準価格, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 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, 対象基準地の標準価格, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1 対象基準地の検討 (継続/新規), ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率 (年間 0%, 半年間 %), ③ 価格形成要因 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
恵那（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	111,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27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	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)		
	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	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 180 m、南 350 m、北 450 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 100.0 m、奥行 約 80.0 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)		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,800 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、恵那・中津川両市のほか、県東部の広域的な工業地域である。全国的には景気は回復傾向にあり、設備投資は緩やかに持ち直しているが、工業地の供給が限定され、結果的に企業進出が活発化する動きは見られない。分譲単価は概ね 1 ㎡あたり 15,000 円程度であるが、画地規模により売買単価はまちまちである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、より規範性のある事例を選択して求めたもので、一定の信頼のおける試算価格である。一方、収益価格は近隣地域・類似地域内の工場等に関する適切な賃貸事例が収集できないため適用を断念した。したがって、比準価格を採用し、上記の通り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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			その他			
(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			その他			
(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 13,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復傾向にあるも、地方への波及は鈍い。全体として地価は下落傾向が継続するも、工業地の地価は底堅い。					
	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] 熟成した中規模工業団地で、地域要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					