

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
恵那（県） - 1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二
鑑定評価額	4,490,000 円		1㎡当たりの価格	23,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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						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	恵那市長島町正家字飛ヶ根272番129				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 20 m、南 40 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 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	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	恵那駅南 2.6km	法令規制	(都) (60,200)		
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,900 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、恵那市長島地区・大井地区を中心として、一部三郷地区を含む住宅地域。主な需要者は、市内在住の一次取得者層である。昭和60年代初めに分譲された戸建住宅団地で、周辺に代替関係にある住宅団地も多い。一方で、近隣地域より利便性の良い地域で土地区画整理事業が進み、代替関係のある宅地の供給が増加し、需要が分散して地価は弱含みに推移している。中心となる価格帯は、土地200㎡程度で500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用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。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、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 0.0	地域要因	街路 -2.0
	恵那 - 3					23,900		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 -8.8	行政 -2.0	行政 0.0
	恵那（県） - 4					23,900		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、恵那市住宅地において地価はやや下落傾向にある。						
	■継続 □新規		④ 価格形成要因		[地域要因] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、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。						
	前年標準価格 24,100 円/㎡		⑤ 変動率		[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		⑥ 変動率									
□代表標準地 □標準地		年間 -0.8%		半年間 %							
標準地番号											
公示価格 円/㎡											

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,200 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) 路線価又は倍率, (8) 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) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (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	(株) ひだ高山総合事務所	
恵那 (県) - 3	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二
鑑定評価額	14,300,000 円		1㎡当たりの価格	49,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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 25 m、西 50 m、南 65 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 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	商業地域背後の区画整理済みの住宅地域	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,700 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	同一需給圏は長島、大井地区を中心として広域的には J R 中央線沿線の比較的利便性の高い住宅地域も含まれる。主な需要者は、旧恵那市内の在住者あるいは旧郡部から移入する所得水準がやや高い需要者層である。恵那市平均の人口減少傾向より大井地区の減少傾向はやや少ない。国道 1 9 号南側での住宅用地の供給も見られたが、中心部の土地区画整理済の地域内では住宅用地の供給が少ないため、引き続き、土地 6 0 坪～7 0 坪で 1 千万円程度の需要が見込まれる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用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。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	標準地番号 恵那 - 1	公示価格 38,200 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [77.0]	[100] / 100		49,700	交通	0.0	交通	-2.5
(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	-16.9	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]		画地	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <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] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、恵那市住宅地において地価はやや下落傾向にある。								
	前年標準価格 49,500 円/㎡			[地域要因] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、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 <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。								
標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率 年間 +0.4 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,440,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,800 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, [令和5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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standards), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

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） - 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀

鑑定評価額	2,710,000 円	1㎡当たりの価格	8,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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				

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						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200) (その他) (60,176)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 65m、南 30m、北 90m				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 4.4m市道	交通	恵那駅北西 5.6km	法令	(都) (60,176)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は旧来からの小規模集落であり、地区外からの転入可能性は乏しく、土地需要は極めて限定的であるため、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	0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,900 円/㎡			標準化補正	形状	-1.0						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、恵那市郊外の住宅地域であり、特に中央自動車道以北の集落的要素を有する住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は、当該地域在住者や出身者等、地縁性を有する者に限定される傾向にあり、取引は極めて少なく、市場では買手の希望価格に引き寄せられる傾向にある。稀に発生する取引は、隣地売買や親族間売買等が多く、低廉な価格での取引も散見され、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	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。郊外住宅地域での取引が少なく事例の収集に困難を伴ったが、代替競争関係が強い中央自動車道北側の4事例の採用が可能であったことから、地域の市場実態を反映する比準価格を試算し得た。よって、指定基準地からの検討を踏まえるとともに、広域的な価格バランスにも留意の上、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) 規格外の価格を公示価格とした	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	地域要因	街路	+0.4	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通	0.0	環境	+53.0	行政	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	+0.4	
	恵那（県） - 4	[98.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [172.5]	[99.0] / 100	8,890	標準化補正	交通	0.0	環境	+53.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 9,100円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内では若年層を中心に郊外集落部から長島町・大井町等の市街地中心部への転出が続いており、地価も二極化傾向にある。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変化に乏しく、静態的に推移している。								
	②変動率		年間	-2.2%		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） - 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	3,870,000 円	1㎡当たりの価格	11,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	恵那市岩村町飯羽間字箕輪2670番5				②地積 (㎡)	325	⑨法令上の規制等	「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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					
(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	標準方位 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		
(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	角地	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,900 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、岩村町を中心に、恵南地区一体の住宅地域。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既存居住者も含まれる。かつては、恵南地区からの転入者の受け皿として、ある程度の需要を満たしてきたが、現在は、旧恵那市への転入が多く、需要は低調である。宅地開発も少なく、取引は少ない。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ので、収益価格の試算を断念した。比準価格は、広く岩村町内の類似地域の住宅地の事例を収集し、採用した。当地域の主な需要者は、居住の快適性や利便性を重視する一次取得者層等である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、公示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 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 +47.0 行政 -2.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	恵那 - 2	[99.5] 100	100 [103.0]	100 [165.1]	[105.1] 100	11,900				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格 12,100 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	恵南地区の過疎化が顕著。区画整理や工業団地造成等で商住工の均衡のとれた町作りを目指している。瑞浪恵那道路事業も進捗している。				
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	飯羽間の既存の住宅地域。商業施設や最寄り駅に近いが、小学校へは遠い。かつての需要は見込まれず、宅地開発も低調である。				
	②変動率	年間 -1.7 %	半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 日 提出
恵那（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
恵那（県） - 7	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	2,060,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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」 (その他)			
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 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 4.5 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	町中心部の既成住宅地域であるが、人口減、高齢化等の進展により、地価は今後も下落傾向が続くと予測する。									
(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	12,800 円/㎡							
		収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
		原価法	積算価格	/ 円/㎡							
開発法		開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主に明智町内の既成住宅地を中心に、価格牽連性を有する明知鉄道沿いの旧恵南各地区の農家集落地を含む。需要者の中心は、明智町に地縁や血縁を有する既存居住者で、他地域からの転入は近年少ない。町内中心部に位置し、大型商業施設及び駅等に近く、交通の利便性が比較的良好であるが、空き家化の進行、過疎化が進捗している。当町内の不動産取引も件数が少なく、市場での需要の中心となる価格帯の判断は見いだせない状況が継続している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、町中心部の既成住宅地であるが、共同住宅は皆無で、賃貸借市場の成立が困難で、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、旧恵南において価格水準上位の明智町及び岩村町の住宅地の事例を選択し、取引に内在する経緯を精査して比準価格を決定した。取引を基礎とした実態を反映し、規範性が高い、快適性を重視する住宅地で、自用の取引が大半のため、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	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	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 12,100 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [105.1]	100 / [91.3]	[103.0] / 100	12,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 人口は減少、高齢化率は上昇の状況にある。区画整理済の住宅地の需要は強い。郊外の住宅地は丘陵地に所在し、取引も低迷している。							
	■継続 □新規			[地域要因] 人口減が続いているが、近隣地域内には空き家等の存在は認められない。							
	前年標準価格 13,000 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 -1.5 %	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） - 8	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀

鑑定評価額	2,820,000 円	1㎡当たりの価格	9,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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				

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字経塚68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」 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 40m、南 50m、北 40m			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 15.0 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、5.5m市道	交通施設	山岡駅北西 450m	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は山岡町の中心部に位置しており、町内における利便性は相対的に高いものの、地区内在住者による土地需要が多くを占め、需要者は限定的であるため、今後も地価は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	9,200 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、山岡町を中心とする恵南地域の住宅地域である。一部には別荘利用や二拠点居住を目的とした都市部からの需要者も見られるが、中古建物付きの取引に限定され、土地取引の大半は、当該地域に地縁性を有する者に限られる。土地取引は少なく、また造成工事を前提とする知人間での農地取引等も多いため、価格のバラツキが大きく、中心価格帯の把握が難しいが、住宅取得目的の個人による取引は土地総額300万円以下の物件が目立っている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は旧来からの集落中心部に位置しており、従来からの地元居住者による戸建住宅や店舗併用住宅等による土地利用が支配的であり、賃貸市場は形成されていない。当該市場状況下において、本件では取引事例比較法のみ適用となったが、価格牽連性の強い山岡町・岩村町の事例の採用により、地域の取引実態を反映する説得力の高い比準価格を試算し得た。よって、指定基準地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) 規格外価格とした	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			
	恵那（県） - 6	[98.3] / 100	100 / [105.1]	100 / [123.1]	[100] / 100	9,190								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 9,390 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市内では若年層を中心に郊外集落部から長島町・大井町等の市街地中心部への転出が続いており、地価も二極化傾向にある。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 山岡町の中心部であり比較的利便性が高いものの、今後、中学校統合も予定されており、緩やかな衰退傾向が続いている。								
	②変動率		年間 -2.0%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日 提出
恵那（県） - 9 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
恵那（県） - 9	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	2,090,000 円	1㎡当たりの価格	3,070 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 30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 W2	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、5.5m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	町内において公共施設に近い住宅地に所在するも、人口減少、過疎化傾向において衰退的に推移すると予測する。地価も依然として、弱含みに推移すると予想する。									
(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	3,070 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、上矢作地区を中心に、旧恵南及び中津川市郊外の山間地区の農家集落地が含まれる。土地の主な需要は、上矢作地区に地縁性を有する勤労者が住宅用地を取得する場合や、地元居住者が隣接地買い増しをする場合等に限られる。上矢作地区を始めとする山間集落地域において人口は減少がより顕著であり、土地の取引は少なく市場性に乏しい。取引は散見される程度で、画地規模等は区々で、市場での需要の中心となる価格帯の判断は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む上矢作町内は、基本的に土地利用の形態は自己利用が中心であり、賃貸市場は極めて未熟成であるため、収益建物の想定は困難で、収益還元法の適用しなかった。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域の、同じ上矢作町内の複数の事例を採用した。また、比準価格決定には、その取引に内在する経緯を検討している。よって、自用の取引が過半で、快適性を重視する住宅地のため、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) 公示価格としての	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] 人口は減少、高齢化率は上昇の状況にある。区画整理済の住宅地の需要は強い。郊外の住宅地は丘陵地に所在し、取引も低迷している。							
	前年標準価格 3,100 円/㎡			[地域要因] 郊外山間の周囲に農地に囲まれた静態的地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動はない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 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 -1.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 恵那（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,900 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, [令和5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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Shape, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous year's standard price).

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 日 提出
 恵那（県） 5 - 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
恵那（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	4,980,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 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	恵那市岩村町西町809番6				②地積 (㎡)	272	⑨法令上の規制等	「都計外」 (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					
	1:3.5	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	古い街並みが観光地化し、朝ドラでの放映をきっかけに、平成30年には観光客が一気に増加。その後その効果が薄れたところに新型コロナの影響が重なり、観光客は激減した。観光客数の回復には時間が必要と予測。									
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 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、町内の商業地を中心に、広域的には明知鉄道沿いの旧恵南地区の商業地も含まれる。需要者の中心は、画地規模から、地元企業又は個人事業主となる。伝統的建造物群保存地区内の城下町に存するが、一般住宅、併用住宅が混在しており、繁華性を有する店舗は少ない。また近年、新規店舗の出店及び事業所の進出は殆ど見られない。商業地取引は、事業の種類、当事者属性及び画地規模等が様々で、需要の中心となる価格帯を見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町内若しくは伝統的建造物群保存地区においては、自用目的の店舗等が中心で、貸店舗、貸事務所は概ね皆無に近く、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、町内の商業地取引が低迷しており、事例が極めて少ないので、同じ恵南地方の価格牽連性を有する事例も採用した。都市間格差については十分検討し、試算したもので、市場の実態を反映し、実証的で信頼性は高い。よって、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	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 数度の土地区画整理事業により、新興商業地を出現。直近の区画整理も国道19号と近接、相互作用から両地域は繁華性を強めている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,500 円/㎡			[地域要因] 観光客はコロナ感染前の状態には戻っていないほか、価格形成に影響を与える地域要因の変動はない。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	<input type="checkbox"/> 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	-1.1 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和5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) ひだ高山総合事務所. Row 1: 恵那（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 47,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,800 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison table), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (公示価格表), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 恵那（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 113,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,000 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, [令和5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

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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) 鑑定評価の手法の適用, (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.