

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
中津川（県） -1	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	5,530,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	中津川市落合字落合町889番1外				②地積 (㎡)	314	⑨法令上の規制等	(都)(70,200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 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 24.0 m、規模 310 ㎡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、7 m 市道	交通施設	中津川駅 北東 3.4km	法令規制	(都)(70,200)			
(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	17,600 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、主として市北西部郊外の落合地区や瀬戸地区等の既存の住宅地域。過疎化が進捗している。需要者の中心は、当地区に地縁や血縁を有する居住者一般で、市内の事業所に就労する一次取得者層は期待できない。住宅等の密集地で開発適地が限られ、需要も少ない。取引が少ないので、市場の中心となる価格帯を推定することは困難な地域である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣周辺には、共同住宅等の収益物件は極めて少なく、賃貸借市場の成立が困難な地域であり、収益価格の試算を断念した。比準価格は、落合地区内に事例が少なく、やむを得ず周辺の坂下地区等の事例も収集し、その中から特に類似性の高い事例を採用し試算した。居住の快適性や利便性を重視する自己居住目的の個人需要者が中心である。市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格としての	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 +39.5 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +2.4 環境 +39.5 行政 0.0 その他 0.0
	中津川 -2		[99.6] 100	100 [102.0]	100 [137.1]	[100] 100	17,600					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	中津川 -5	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 +59.5 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +20.4 環境 +59.5 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	32,800 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [186.3]	[100] 100	17,600					
(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] リニア着工とその関連事業が進捗している。坂本地区等では土地価格は強含みである。恵北地区等では、人口減と高齢化が進捗している。							
	[継続] 前年標準価格 17,800 円/㎡		[新規] 前年標準価格 17,800 円/㎡		[地域要因] 落合地区は、宅地開発等には不向きな地形で過疎化が進捗している。リニアの進捗と共に、旧中山道の観光資源の活用が期待されている。							
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		[代表標準地] 標準地番号 -		[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 -1.1 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 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	4,150,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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 4 7 4 7 番 2				②地積 (㎡)	294	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						
	1:1	住宅 W 2	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						
						(都) (60, 200) (その他) (60, 160)						
(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	木曾川以北の地域で、旧恵那郡の各地区と比較して、人口の減少率は緩やかである。下落基調であるが、その下落率は僅少であると判断される。										
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,100 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成住宅地域。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である。苗木地区は、中心市街地から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、需給は低迷している。市場の需要の中心となる価格帯は、土地は 400 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	■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 +2.0
	標準地番号	中津川 - 2							交通 0.0	環境 +34.0	交通 +27.2	
	公示価格	24,700 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [170.4]	[100] / 100	14,200		画地 +2.0	行政 -2.0	環境 +34.0	
									行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	
									その他 0.0		その他 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	中津川 - 11	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 +2.5
	前年指定基準地の価格	13,800 円/㎡	[98.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [95.6]	[100] / 100	14,100		交通 0.0	環境 -19.0	交通 +15.1	
									画地 +1.0	行政 0.0	環境 -19.0	
									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] 中心市街地に丘陵地を擁し、市内に住宅団地はほぼ皆無である。リニア新駅周辺の具体的計画が策定され、今後の動向が注目される。							
	■継続 □新規		価格形成要因の		[地域要因] 中津川大橋の無料化により、市街地へのアクセスが改善されたが、その効果を視認できない。							
	前年標準価格 14,300 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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	□代表標準地 □標準地		標準地番号									
	公示価格		円/㎡									
	②変動率	年間 -1.4 %	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
中津川（県） -3	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	4,340,000 円	1㎡当たりの価格	25,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	中津川市駒場字大峡1527番38				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)											
(2) 近隣地域	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 14.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 170 ㎡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、4.3 m市道	交通施設	中津川駅 南西 3km	法令規制	(都) 1 低専 (60, 100)									
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,100 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、主として市の中心市街地の外縁部に当たる駒場や手賀野地区等の住宅地域。古くから、小規模分譲地の開発が進捗している。比較的人気が高い。需要者の中心は、市内の事業所に就労する二次取得者層や恵北地区からの転入者等。周辺ではミニ開発が見られるが、当基準地近隣での開発の余地はない。取引も殆ど無く、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は共同住宅等の収益物件は皆無で、戸建の賃貸市場も未成熟のため、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、市の外縁部の住宅地域内の類似性の高い事例を収集し、試算した。当地域の需要者は、居住の快適性や利便性を重視する自己居住用の個人が中心である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	中津川 -1	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [151.9]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	25,100	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 +2.5 交通 +25.8 環境 +15.5 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格	37,800 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	中津川 -5	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [131.9]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,100	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 +2.5 交通 +23.5 環境 +4.2 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	32,800 円/㎡																
(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 25,200 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] リニア着工とその関連事業が進捗している。坂本地区等では土地価格は強含みである。恵北地区等では、人口減と高齢化が進捗している。				④ 変動状況	[地域要因] 中心市街地に近い古くからの住宅団地。狭隘な地域で、発展性が乏しい。周辺では小規模開発が進捗している。				⑤ 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	<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	-0.4 %	半年間	%														

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
中津川（県） - 4 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） - 4	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	3,250,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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					
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	中津川市千旦林字坂本 1 5 2 2 番 2 8				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) (60, 160)		
	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 W 2	未利用地の残る一般住宅団地 (ひまわり台団地)	北4m市道	水道 下水	美乃坂本 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 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 10.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 210 ㎡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4m市道	交通施設	美乃坂本駅 北西 1.1km	法令規制	(都) (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域を含めた坂本地区は、美乃坂本駅近接の土地区画整理の施行により、将来的には大掛かりな変化があると期待される。よって、地価は住宅団地を含め坂本地区については、安定化の傾向にある。									
(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	15,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 美乃坂本駅利用を前提とした千旦林地区の住宅地域である。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。熟成した郊外の住宅団地で、未利用地が残るものの取引が活発な団地ではない。リニア新駅建設の期待から、坂本地区の住宅地は総じて、弱含みからほぼ安定化傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地は 3 0 0 万円前後、中古住宅は 1, 0 0 0 万円前後、新築住宅は 2, 0 0 0 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	熟成した郊外の戸建住宅団地で、アパート等の収益物件は皆無で、戸建賃貸も、転勤等の事情によるケースが散見される程度で規範性のある賃貸事例は殆どなく、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は美乃坂本駅利用を前提とした住宅地の取引事例を中心に選択し、実証的で信頼性は高い。よって、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) 公示価格としての	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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +13.6 環境 +55.0 行政 -2.0 その他 0.0
	中津川 - 3	[99.6] 100	100 [99.0]	100 [176.0]	[100] 100	15,200					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 +25.9 環境 +70.0 行政 -2.0 その他 0.0
	中津川 - 5	[100] 100	100 [100]	100 [216.0]	[100] 100	15,200					
(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		[一般的要因] 中心市街地に丘陵地を擁し、市内に住宅団地はほぼ皆無である。リニア新駅周辺の具体的計画が策定され、今後の動向が注目される。 [地域要因] リニア新駅及び車両基地の建設に向けて、価格形成に影響を与える地域要因の注視すべきである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	15,200 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		③ 変動状況								
	<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	0.0 %	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
中津川（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	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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価 [平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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) 基準地	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1184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) (その他)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び新興住宅地域	北6m市道	水道 下水	中津川 1.2km		

(2) 近隣地域	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	特にない。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	中津川駅 東 1.2km
⑤地域要因の将来予測	市の中心市街地に近い新興住宅地域。JR駅、スーパー及び国道19号への利便性が高く、人気の高い地域である。周辺では、小規模宅地開発が進捗している。地価は、ほぼ横ばいの状況と予測する。						

(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	32,800 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	17,800 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、主として中心市街地外縁部の上金や新田等の国道19号背後の新興住宅地域。交通の利便性が高く、人気の高い地域。需要者の中心は、市内の事業所に勤務する一次取得者層や恵北地区等の郊外からの転入者と推定する。需要はあるが、開発適地が限られ、供給は限られている。取引は多くはない。市場の中心となる価格帯は、土地70坪程度で、800万円弱程度。新築戸建は2,500万円前後である。			
-----------	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣は、共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は低位に試算された。基本的に居住の快適性や利便性を重視する住宅地域であり、類似地域内の多数の収集し、選択して試算した比準価格が、市場の実態を反映し、信頼性が高いと判断した。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考とし、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 0.0 交通 +2.1 環境 +10.8 行政 +2.0 その他 0.0
	中津川 -1	[100] / 100	100 / [100]	100 / [115.4]	[100] / 100	32,800		
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[] / 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価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	リア着工とその関連事業が進捗している。坂本地区等では土地価格は強含みである。恵北地区等では、人口減と高齢化が進捗している。
	■継続 □新規		[地域要因]	中心市街地に近い新興住宅地域。交通の利便性が高く、人気の地域である。開発適地は限られている。
	前年標準価格 32,800 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 0.0 %	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
中津川（県） -6	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	4,660,000 円	1㎡当たりの価格	7,890 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1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	中津川市山口517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		
	不整形 1:2	住宅 W1	国道背後で水田が多く農家住宅が散在する地域	北西4.7m市道	水道	坂下 1.6km		
						「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域		

(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	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北、4.7 m市道	交通施設	坂下駅 南東 1.6km	法令規制
⑤地域要因の将来予測	旧山口村山口地区の中心集落地域。国道19号に近く、交通の利便性が比較的良好であるが、他地域からの転入が殆ど期待できない。農地が多く開発適地も少ない。地価は、今後とも弱含み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	形状 方位	-3.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,890 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、主として旧山口村及びその周辺の坂下町等の農家集落地域。需要者の中心は、当該地域に地縁や血縁のある個人一般である。当地域は、国道19号に近く、交通の利便性が比較的良好であるが、開発適地が少ない。外部からの転入も殆ど無く、過疎化が進捗している。よって、土地取引が少なく、あっても、画地規模や利用形態等が様々で、市場の中心となる価格帯を把握することが困難である。							
-----------	---	--	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣周辺には、共同住宅等の収益物件は皆無であり、賃貸借市場が成立しない地域であり、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、山口地区及びその周辺の既存集落地域内の類似性の高い事例を収集し、試算した。当地域の需要者は、居住の快適性や利便性を重視する自己居住目的の個人が中心である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地価格との検討などを踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
-----------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--

(8) 公示価格	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
	中津川 - 11										
	前年指定基準地の価格	[98.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [165.6]	[97.0] / 100	7,890					
	13,800 円/㎡										

(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]	リア着工とその関連事業が進捗している。坂本地区等では土地価格は強含みである。恵北地区では、人口減と高齢化が進捗している。
	■継続 □新規			[地域要因]	山口地区周辺では、中山道馬籠宿の観光資源を活用した地域振興が図られている。中央道SMI建設計画も進捗している。
	前年標準価格 7,970 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				
	年間 -1.0 % 半年間 %				

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 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	2,590,000 円		1㎡当たりの価格	5,050 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	中津川市蛭川字岩谷 1 7 8 2 番 7				②地積 (㎡)	513 ()	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			
	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	人口は減少傾向が続く、農地も多く残る中津川市郊外の、蛭川地区の中心市街地に近接した農家住宅地域である。地価は依然、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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,050 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、木曽川以北の旧恵那郡の各地区及び隣接恵那市を包含する。需要の中心は、地縁的関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、市場での需要の中心の価格帯は、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、当面、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	市内郊外の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、比準価格はすべて旧恵那地方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) 公示価格としての	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	地域要因
	標準地番号						街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	地域要因
							街路 交通 環境 画地 行政 その他	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] 中心市街地に丘陵地を擁し、市内に住宅団地はほぼ皆無である。リニア新駅周辺の具体的計画が策定され、今後の動向が注目される。				
	前年標準価格 5,150 円/㎡				[地域要因] 静態的な地域であり、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。				
	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								
	② 変動率	年間 -1.9 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
中津川（県） - 8	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	3,430,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 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	「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					
	1:2	住宅 W2	丘陵地の一般住宅を中心とした住宅地域	北西4.7m市道	水道 下水	坂下 600m					
(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	特にない。	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」		
	⑤地域要因の将来予測	旧坂下町内、J R坂下駅周辺に形成される既存の住宅地域である。地縁性から旧町外からの土地需要は期待できず、人口減少が進行する中、不動産市場は縮小傾向にある。今後も地価は下落傾向が継続すると予測する。									
(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	17,300 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、旧恵那郡坂下町内の既存の住宅地域。需要者の中心は、主として旧恵那郡坂下町に地縁性を有する町内在住者である。J R坂下駅周辺に古くから形成された住宅地で他地域からの転入は少なく、人口減少も相まって空家化も目立つ。土地の需要そのものが少なく、取引は散発的、かつ地縁性を反映した縁故取引も多く、土地相場が形成されるほどの不動産市場は形成されていない。よって、需要の中心となる価格帯を推定することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法については、地域内には共同住宅等の収益不動産は立地せず、戸建住宅を主体とする地域であり、需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地価格との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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	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										
	前年指定基準地の価格 13,800 円/㎡	[98.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [77.0]	[100] / 100	17,500					
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] リニア関連の直接的影響下になく、衰退的な傾向にある。坂下地区の人口 (H 2 3 ~ H 2 7) は△ 5. 6 % で市全体の減少率を上回る。 [地域要因] J R坂下駅周辺に形成される既存の住宅地であり、用途的に安定、固定化しており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。						
	前年標準価格	17,600 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	-1.7 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 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: 中津川（県）, -9, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,500 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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 14日, 正常価格, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Appraisal Values), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices of Target Standard Land).

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） - 10	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀	印

鑑定評価額	2,790,000 円	1㎡当たりの価格	7,850 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	中津川市阿木字寺領3番1				②地積 (㎡)	356	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 30 m、西 30 m、南 20 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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 5 5 m 県道	交通施設	阿木駅 南東 750m	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 形状 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,850 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、中津川市郊外の山間の集落地域のほか隣接する恵那市郊外の集落地域も含まれる。一部には中古別荘等の取引も見られるが、需要者の大半は、阿木地区在住者あるいは当地区に地縁性を有する個人である。阿木地区内での宅地の取引は極めて少なく、限定的に発生する取引も隣地売買や借地権者による底地の買受等当事者間の個別事情が影響するケースが多く、中心価格帯を把握することができない状況である。										
(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。阿木地区内での土地取引が少なく事例の収集に困難を伴ったが、代替競争関係が認められる岩村地区内の事例も採用した結果、広域的な恵南地域の価格体系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、時系列的な価格推移等も勘案の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 +5.1 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.5 交通 +15.2 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 13,600 円/㎡	[97.8] / 100	[100] / [105.1]	[100] / [161.7]	[100] / 100	7,830					
(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 変動状況		[一般的要因] リニア中央新幹線の事業進捗の影響もあり、市中心部では賃貸物件の空室率低下等が見られるが、郊外集落部では静態的に推移している。						
	前年標準価格 8,050 円/㎡		[] / []		[地域要因] 特にない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		[] / []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡		-									
②変動率		年間	-2.5 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 中津川（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,600 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.

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 基準地 (Location, Shape, etc.), 近隣地域 (Neighboring Area, Market Characteristics), 最有効使用の判定 (Most Effective Use), 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), 市場の特性 (Market Characteristics), 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 of Estimated Price and Reason for Determination of Appraisal Price), and 公示価格 (Public Price) and 指定基準地 (Designated Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所		
中津川（県） - 12	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 正雄	印
鑑定評価額	2,640,000 円		1㎡当たりの価格	3,660 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 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	中津川市川上宇奥屋 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)			
(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	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北、9 m 県道	交通施設	坂下駅 北西 7.8km	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	形状	-1.0	方位	0.0	二方路	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,660 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	同一需給圏は旧恵那郡川上村内、及び旧恵那郡北部、坂下、福岡、付知、加子母、等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り他地域からの転入は少なく、人口減少も相まって土地の需要そのものが少なく、取引は散発的、かつ地縁性を反映した縁故取引が中心で土地相場が形成されるほどの不動産市場は形成されていない。よって、需要の中心となる価格帯を推定することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法については、対象地域は山間地内の農家集落地域で、収益不動産は立地せず、戸建住宅を主体とする地域で需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、前年価格からの推移などを踏まえ、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	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	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	[] / 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] リニア関連の直接的影響下になく、衰退的な傾向にある。川上地区の人口 (H 2 3 ~ H 2 7) は △ 6. 9 % で市全体の減少率を上回る。						
	前年標準価格	3,730 円/㎡		[地域要因]	山間地に位置する農家集落地として用途的に安定しており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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格		円/㎡		② 変動率		年間	-1.9 %	半年間	%		

鑑定評価書（平成 29 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 details for 中津川 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,100 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 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. (2) 近隣地域: 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, ⑤地域要因の将来予測. (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.

鑑定評価書（平成 29 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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 中津川 (県) - 14, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印.

Table with 4 columns: 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

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. Includes dates like 平成 29 年 7 月 1 日 and 平成 29 年 7 月 11 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
中津川（県） - 15 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） - 15	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	6,160,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	中津川市茄子川字下諏訪 1 5 8 6 番 2 0				②地積 (㎡)	237 ()	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1.2:1	住宅 W2	農地の中に、一般住宅等が増えつつある住宅地域	南西 5.6m 市道	水道 下水	美乃坂本 2.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 70 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 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡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 6.5m 市道	交通施設	美乃坂本駅 南東 2.3km	法令規制	(都) (60, 0)			
	⑤地域要因の将来予測	国道 1 9 号背後の住宅地域であり、農地等から宅地転換は活発化するものと考えられ、地価は、ほぼ安定化している。										
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	11,900 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、中央本線沿線で、美乃坂本駅利用を前提とした千旦林及び茄子川の住宅地域。需要者の中心は、同市郊外既存住者及び地縁血縁者が殆どである。リニア新駅開業による地域の変容が見込まれ、近隣地域周辺は、大型スーパー等が進出、国道 1 9 号線にアクセス良好なことから、農地からの宅地開発等の小規模住宅地への転換等があると思料する。不動産業者による小規模分譲が専らであり、需要の中心となる価格帯は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	国道 1 9 号線に比較的近いことから一部アパート等の収益物件も存するが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が未成熟のため、収益価格はやや低く試算された。一方、比準価格は、美乃坂本駅利用前提の千旦林及び茄子川地区の住宅地の事例を選択し、実証的で信頼性は高い。よって、快適性を重視する住宅地で、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	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 -0.1 交通 +11.5 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	中津川 - 4		[100] / 100	100 / [100]	100 / [106.9]	[101.0] / 100	25,900					
(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 +0.4 交通 +24.5 環境 +4.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	中津川 - 5		[100] / 100	100 / [100]	100 / [127.4]	[101.0] / 100	26,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 中心市街地に丘陵地を擁し、市内に住宅団地はほぼ皆無である。リニア新駅周辺の具体的計画が策定され、今後の動向が注目される。 [地域要因] 大型スーパーの進出等が見られるほか、周辺には小規模分譲住宅の建設が顕著である。 [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 <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 %	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
中津川（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

鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29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						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	中津川市新町2010番4外「新町1-21」				②地積 (㎡)	527	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)				
	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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 40 m、北 50 m				②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 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	8.5 m市道	交通施設	中津川駅南 390m	法令規制	(都)商業 (100,400) 防火				
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼事務所用地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地	-1.0 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	32,600 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、主として新町や太田町等の中心商業地域。需要者の中心は、金融機関、和菓子等の小売店、小規模飲食店、学習塾等の県外資本も含めた事業者。廃店舗が駐車場化している。広大なユニー跡地が発展の足かせとなっている。もともと売り物件が少ないので、土地取引は少ない。あっても、画地規模や利用目的等は様々で、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗や事務所等を目的とする取引が中心である。賃貸目的の取引は少ない。又、商業需要者向けの賃貸借市場の成熟の程度は十分とはいえない。よって、収益価格は低位に試算された。比準価格は、限られて事例の中から、特に類似性の高い事例から試算しており、市場の実態を反映した価格として、信頼性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参酌して、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) 公示価格を規準とした	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 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 +5.4 交通 -0.9 環境 +8.3 行政 -5.7 その他 0.0	
	中津川 5-1	公示価格	[99.9] / 100	100 / [99.0]	100 / [106.7]	[104.0] / 100	53,500						
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 駅前商業地が停滞気味の中で、坂本地区の国道19号沿いは県外資本の大型店の進出が活発である。国道背後の住宅地需要も堅調である。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		③ 変動状況		[地域要因] 旧ユニー跡地利用が決まらない。アビタ中津川店も8月閉店予定であるが、影響は軽微の予想である。								
代表標準地		標準地番号		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格		円/㎡		③ 変動状況									
②変動率	年間	-0.9%	半年間	%									

鑑定評価書（平成 29 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 details for 中津川（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀, 印.

Table with 4 columns: 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

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 29 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

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, Reasons), (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 (Specified 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).