

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） - 2	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	6,790,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 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 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	恵那市三郷町野井字鳥居前 1 9 1 9 番 2 の 1 外				②地積 (㎡)	575	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	武並 4.1km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 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 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 5 m 市道	交通施設	武並駅 南東 4.1km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域			
(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	11,800 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、恵那市郊外の山間の農地も多く見られる集落地域である。山間の集落地域においては、地区外からの転入者は少なく、需要者は、地区内在住者あるいは出身者等にほぼ限定される。一部にはセカンドハウスとしての取引等も見られるが、その大半は中古建物付の 500 万円以下の物件である。市場での取引は親族間売買や隣地売買等当事者間の特殊事情が介在するものが多く、中心価格帯の把握が難しい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の賃貸物件は見受けられず、賃貸市場が形成されていないため、本件では収益価格を試算できなかった。取引事例比較法の適用においては、集落地域の 4 事例を採用し信頼性のある比準価格を得たが、三郷地区内の取引事例を採用できなかった点でやや説得力が弱い。よって、広域的な価格体系や周辺の売物件価格等を参考にするとともに、公示価格との均衡及び指定基準地からの検討も踏まえ、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) 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +27.6 環境 +45.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号	恵那 - 2	[99.6] 100	100 [103.0]	100 [177.7]	[100] 100	11,700					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	恵那 - 4	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +20.4 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	18,500 円/㎡	[97.3] 100	100 [102.0]	100 [151.4]	[100] 100	11,700					
(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] 市内全体では、人口は減少傾向、世帯数は微増傾向にあるが、郊外集落部においては、世帯数までも減少傾向にある地区も見受けられる。							
	前年標準価格	12,200 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 -3.3 %	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） -3	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	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 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]	40,000 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	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	恵那市長島町中野 1 丁目 5 番 2 4				②地積 (㎡)	287	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) 2 住居 (60, 200) (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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,300 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、長島町・大井町等の市街地周辺の住宅地域であり、特に恵那駅徒歩圏の住宅地域との価格連関性が強い。主な需要者は、市内在住者及び当市への通勤者である。恵那駅南東方から国道 19 号線までのエリアでの宅地需要は底堅いものの、供給物件が少なく現実の市場では住商混在地域での 100 ㎡前後の小規模宅地の取引が多い。規模のバラツキがあり中心価格帯の把握が難しいが、需要の中心は、土地総額で 1,200 ～ 1,500 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の賃貸物件も見られるが、区画整理事業による換地処分後の土地の有効活用を目的として建築されたものであり、市場で発生する取引は個人による自己居住目的のものが支配的である。当該需要者は、居住の快適性や利便性を判断基準として購入の意思決定を行っており、不動産の収益性は問わない。したがって、収益価格を参考に止め、公示価格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 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 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [77.6]	[100 / 100]	49,400					
(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] 市内全体では、人口は減少傾向、世帯数は微増傾向にあるが、郊外集落部においては、世帯数までも減少傾向にある地区も見受けられる。						
	前年標準価格 49,800 円/㎡				[地域要因] 大きな変動はないが、国道 19 号線南側で計画されている正家第二土地区画整理事業が平成 28 年 4 月 1 日に都市計画決定された。						
	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 □ 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 0.0 %	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: 恵那（県）, 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, 6,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,000 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. Includes values like 平成 29 年 7 月 1 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 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, (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, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 恵那（県）, -5, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,100,000 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, [平成 29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

Table with 9 columns: (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.

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 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.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は旧恵那市郊外の低層住宅地域。需要者の中心は、圏内に在住し、地縁関係を持つ一次取得者層である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域周辺は取引が少ないが、自用目的の取引が中心である。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, 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, ⑦内訳.

Table with 10 columns: (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対象基準地の標準価格, ⑦内訳.

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③変動状況.

鑑定評価書（平成 29 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分科会	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	4,320,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 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 10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	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
	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 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
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 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、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	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		③ 価格形成要因の変動状況	[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。				
	前年標準価格 13,600 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はない。				
	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			[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	-2.2 %	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
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 分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
鑑定評価額	2,420,000 円		1㎡当たりの価格	15,000 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] 路線価又は倍率	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		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 1 1 6 1 番 1 外				②地積 (㎡)	161 ()	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 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 20 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	特記事項	街路	基準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	明智駅 南東 700m	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域であり、今後とも現状のまま推移する、と予測する。過疎化、高齢化が進行する明智町内の住宅地需要は弱く、不動産の取引市場は低迷している。地価水準は下落傾向で推移する、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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,000 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	同一需給圏は明知鉄道沿線に位置する恵南地域内の住宅地域である。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。圏内各地区のうち、岩村町は恵那市の中心市街地に近いため、相対的に人気が高く、人口減少もやや緩やかである。他方、恵那市の中心市街地から遠い明智町では過疎化、高齢化が進行しており、不動産市場は低迷を続けている。同一需給圏内は取引が少ないため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の明智地区内にあつて、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南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、実証的で信頼性は高い。よつて、快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半のため、指定基準地との検討を踏まえ、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 type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号										
	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 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 -1.0 交通 -5.6 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	恵那 - 6										
	前年指定基準地の価格	[97.8] / 100	100 / [105.1]	100 / [86.9]	[103.0] / 100	15,000					
	13,600 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 恵南地域の過疎化、高齢化が進展、需要は低迷している一方、市街地の国道 1 9 号南部では、区画整理による一層の発展が見込まれる。 [地域要因] 熟成した既成の住宅地域であり、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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	15,500 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/㎡									
	② 変動率	年間	-3.2 %	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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,400 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) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, neighborhood, and valuation methods.

Table (8) 公示価格: 公示価格, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡.

Table (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 13,600 円/㎡.

Table (10) 対前年標準価格等の前年標準価格: 前年標準価格, 変動率, 年間, 半年間.

鑑定評価書（平成 29 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	2,280,000 円	1㎡当たりの価格	3,350 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 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	「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 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 その他の地域・地区等 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,350 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・山岡等の山間地区で、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、地元在住者が隣接地買い増しをする場合などに限定される。上矢作地区を始めとする山間集落地域にあって人口は減少が顕著であり、土地の取引自体少なく市場性に乏しい。低金利下であっても地価は弱含みに推移している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 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
	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 3,390 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の				
	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/㎡		[一般的要因]	市内の人口は減少傾向にあるが、大井地区は概ね横ばい、長島地区は微減、郊外の山間部では減少傾向が強い。			
	②変動率		年間 -1.2 %	半年間 %	[地域要因]	上矢作地区は、恵那市内の中にも人口減少率が高い地区となっている。			
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
恵那（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
恵那（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	16,300,000 円		1㎡当たりの価格	28,700 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	恵那市明智町字石坪452番3外				②地積 (㎡)	567 ()	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 1:1.5	店舗 S2	大規模小売店舗、金融機関等が見られる駅前商業地域	西16m国道	水道 下水	明智 80m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 170 m、北 30 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 18.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 550 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m国道	交通施設	明智駅 南東 80m	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	店舗等の新規出店、入れ替えを伴いながら、当面、現状程度の繁華性を維持していく、と予測する。恵南地域全域において過疎化、高齢化が進行しており、地域の衰退とともに地価水準は弱含みで推移する、と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,700 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	同一需給圏は恵南地域を中心とする恵那市郊外の商業地域、及び商業系用途の混在する住宅地域。主な需要者は地元の個人事業者であり、経営規模が小さい事業者が中心となる。圏内は過疎化、高齢化による衰退傾向が続いており、商圏内の潜在的な購買力は低下している。このため、事業者の出店意欲は弱く、需要は低迷している。圏内は取引が少なく散発的である。また、取引価格帯は規模等によりまちまちであるため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町内事業者の事業態様は、店舗併用住宅等の自己所有建物が専らであり、貸店舗及び貸事務所は旧来より皆無の状況で、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、明智町において商業地の取引は極端に少なく、隣接市町の商業地の取引も採用せざるを得なかった。ただし、比準価格の決定では、個別取引の内容を精査、吟味しており、信頼性に問題はない。よって、指定基準地との検討を踏まえ、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 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										
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	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	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 -8.5 交通 -12.4 環境 -16.5 行政 0.0 その他 0.0
	恵那 5-2										
	前年指定基準地の価格	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [66.9]	[98.0] / 100	28,700					
	19,800 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 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的な要因] 恵南地域の過疎化、高齢化が進展、需要は低迷している一方、市街地の国道19号南部では、区画整理による一層の発展が見込まれる。 [地域要因] 駅前周辺の熟成した商業地域であり、軽やかな衰退傾向が見られるが、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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	29,400 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	-2.4 %	半年間	%						

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分科会	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	5,330,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 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 10 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	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	9,360 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	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		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
(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	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		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
(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] 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。						
	前年標準価格 19,800 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。						
	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。						
	② 変動率	年間 -1.0 %	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: 恵那（県） 5-3, 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, 41,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,300 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. Includes values like 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 7 月 14 日, 正常価格, 56,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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) 公示価格とした: 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. (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, ⑦内訳. (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
恵那（県） 9 - 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
恵那（県） 9-1	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	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 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] 路線価又は倍率	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		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) (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	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	10 m市道	交通施設	武並駅 南西 3.3km	法令規制	(都)工専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	恵那市西部の国道背後の山間に開発された工業団地で、隣接する工業団地も完売した。工業地の新規供給はないが、企業の設備投資が少しずつ回復しつつあり、需要は比較的底堅いと予測される。									
(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) 鑑定評価の手法の適用	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、中央自動車道及び東海環状自動車道利用を前提とした工場地及び流通業務地で、具体的には恵那市を主に土岐市、瑞浪市及び御嵩町を包含する圏域。需要者の中心は、画地規模から、市内及び県内の事業者より、全国展開を活動拠点とする事業者となる。丘陵地の多い地勢を反映して、近年、大規模の新興流通業務団地の建設は見られない。また、取引は業種、業態及び取引規模により区々で、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	大工場の用地取得は、専ら事業用借地及び自己所有で、貸工場、貸倉庫の賃貸市場が未形成のため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、東海環状自動車道及び中央自動車道利用を前提とした倉庫業適地の規模を有するものを選択し、価格決定に際しては、規模等取引に内在する実情を精査し、実証的で信頼性は高い。よって、広域的観点に立脚して、特に画地規模に配慮、自用の取引が大半のため、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	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										
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100						
	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	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						
	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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 県内工場立地件数及び同面積は、依然好調である。中央自動車道、東海環状自動車道周辺の工場団地の潜在的な需要は底堅い。						
	前年標準価格 13,800 円/㎡				[地域要因] 郊外丘陵地の熟成した工業団地であり、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										
	円/㎡										
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %								