

鑑定評価書（平成 30 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, 4,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,800 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 19 日, 正常価格, 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, (2)地積, (9)法令上の規制等. Values include 恵那市長島町正家字飛ヶ根 2 7 2 番 1 2 9, 188, (都) (60, 200).

Table with 2 columns: (2)近隣地域, (3)標準的画地の形状等. Values include 東 100 m、西 30 m、南 70 m、北 25 m, 間口 約 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 180 m程度、形状 長方形.

Table with 3 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因. Values include 戸建住宅地, 方位 +2.0.

Table with 2 columns: (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性. Values include 取引事例比較法, 標準価格 25,800 円/㎡, 同一需給圏は恵那市長島地区、大井地区を中心として、広域的には岩村地区などの郊外部、JR中央線沿線の周辺市の住宅地域も含まれる。

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. Value: 当該近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅団地であり収益建物の想定が現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。

Table with 10 columns: (8)公示価格. Values include 代表標準地, 標準地, 22,300 円/㎡, 100, 100, 102.0, 25,800.

Table with 10 columns: (9)指定基準地. Values include 指定基準地番号, 25,800, 100, 100, 102.0, 25,800.

Table with 3 columns: (10)対前年標準価格等の検討. Values include 前年標準価格 26,200 円/㎡, 変動率 年間 -1.5%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 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, 印. Values include 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, 6,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,500 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 2 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 13 日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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. Values include 恵那市三郷町野井字鳥居前1919番2の1外, 575, (都)(60,200), 1:1.2, 住宅W2, 一般住宅のほか空地、農地等も見られる郊外の住宅地域, 北西5m市道, 水道, 武並4.1km, (その他)土砂災害警戒区域.

Table with 5 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Values include 東 150 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m, 低層住宅地, 間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, 特記 特にない, 街路 基準方位 北 5 m市道, 交通 武並駅 南東 4.1km, 法令 (都)(60,200) 土砂災害警戒区域, 発生する取引は地縁性を有する者による親族間売買等極めて限定的であり、新たな土地利用等は見受けられず、今後も地価は下落傾向が続くものと予測される。

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. Values include 低層住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 標準価格 11,500 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/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は、恵那市郊外の農地が多く見られる集落地域のほか、隣接市町の集落地域も含まれる。近隣地域周辺では稀に都市部からの移住者やセカンドハウスとしての取引も見られるが、集落中心部への地区外からの転入者はほとんどない。取引が少なくまた限定的に発生する取引は親族間売買や隣地売買等の個別事情が介在するケースが多く、中心価格帯の把握が困難な状況である。

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. Value: 近隣地域は農家集落的要素の強い住宅地域であり、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。取引事例比較法の適用に当たっては、地域の類似性の高い4事例を採用した結果、市場性を反映する比準価格を得たが、三郷地区内の事例を採用できなかったため、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も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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討. Values include 代表標準地 恵那 -2, 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 -3.1, 交通 +27.6, 環境 +46.0, 行政 -2.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 恵那（県） -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 +21.3, 環境 +25.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 4 columns: (10)対前年標準価格等からの検討, (3)価格形成要因の變動状況. Values include 1-1対象基準地の検討, 前年標準価格 11,800 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, 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 30 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）. Includes address: 恵那（県） - 3 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, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,800 円/㎡

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. Includes date: 平成 30 年 7 月 1 日, price type: 正常価格, and condition: 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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes address: 恵那市長島町中野1丁目5番24, area: 287, and regulation: (都) 2住居 (60,200)

Table with 9 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Includes dimensions: 東 10m, 西 80m, 南 70m, 北 40m, and use: 低層住宅地

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. Includes use: 低層住宅地, and methods: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法

(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、広域的にはJR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、旧恵那市内地区の在住者あるいは旧郡部から移転する所得上位層である。恵那市全体の人口減少傾向と比較して、大井地区や長島地区の減少傾向はやや少ない。中心部に位置する区画整理地内にあつては住宅用地の供給が少ないため、土地60坪～70坪程度で1000万円程度まで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: 当該近隣地域の周辺地区では、既存地主の節税目的の居住用の賃貸物件も見受けられるが、土地建物の元本価値を回収できるような賃貸市場にはない。収益物件の想定には敷地規模の制約もあり、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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討. Includes price: 38,300 円/㎡, and comparison: 49,700

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes price: 49,800 円/㎡, and comparison: 100

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 価格形成要因. Includes price: 49,800 円/㎡, and rate: 0.0%

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 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, 印. Values include 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, 6,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,600 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, [平成 30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 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 対年標準価格等からの検討. Includes detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,000 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 30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. (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: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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対象基準地の標準価格, 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対象基準地の標準価格, ⑦内訳. (10) 対象基準地の前年標準価格等: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因.

鑑定評価書（平成 30 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）, -6, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍, 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, 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) 公示価格とした. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対年標準価格等の前.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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 印

鑑定評価額	2,330,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	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								
(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	特にない	街路	基準方位 北 4.5m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	高齢化、過疎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。熟成した既成住宅地域であり、地価水準は相当程度に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	14,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。よって、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	[97.7] / 100	100 [105.1]	100 [87.9]	[103.0] / 100	14,500								
(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		③変動状況	[一般的要因] 丘陵地より、南部住宅団地及び市街地の平坦な住宅地は、安定傾向にある。正家第二土地区画事業の進展で、良質な住宅地の発生を期待。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 15,000 円/㎡			[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。										
	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 -3.3 %	半年間 %											

鑑定評価書（平成 30 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, 3,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,200 円/㎡.

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 19 日, 正常価格, 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, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Values include 恵那市山岡町上手向字経塚68番2, 306, 「都計外」.

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, (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. Values include 東 300 m, 西 50 m, 南 50 m, 北 25 m, 間口 約 20.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 400 m程度, 形状 ほぼ正方形.

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. Values include 低層住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 基準価格 10,200 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 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・明智等の山間地区の住宅地域である。

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. Value: 本件基準地の属する近隣地域では、賃貸市場は極めて未熟成であり、収益建物想定に現実性がないため収益還元法の適用は行わなかった。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Values include 代表標準地, 標準地, 公示価格, 標準化補正, 100, 100, 100.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 恵那（県）-6, 前年指定基準地の価格 13,300 円/㎡, 標準化補正, 100, 100, 100, 10,200.

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等からの検討. Values include 前年標準価格 10,400 円/㎡, 変動率 年間 -1.9%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 30 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,300 円/㎡.

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 19 日, 正常価格, [平成 30 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Values include 恵那市上矢作町字上広表 2 9 7 6 番 1, 682, 「都計外」.

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, (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. Values include 東 35 m, 西 15 m, 南 150 m, 北 90 m, 間口 約 25.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 500 m 程度.

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. Values include 低層住宅地, 方位 0.0, 形状 0.0, 二方路 0.0, その他の地域・地区等 0.0.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 同一需給圏は上矢作地区を中心に、恵那市南部郊外部の申原・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。

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. Value: 本件基準地の属する近隣地域は、過疎化の進む地区内にあり、賃貸市場も極めて未熟成であるため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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Values include 代表標準地, 標準地, 修正, 補正, 比較, 標準価格 (円/㎡).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 標準価格 (円/㎡).

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の検討. Values include 前年標準価格 3,350 円/㎡, 変動率 年間 -1.5%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	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、商業地の地価水準は相当程度に弱含みで推移する、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	27,800 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	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	[] / 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） 5-2	[] / 100	100 / []	100 / []	[98.0] / 100	28,000					
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [68.6]	[98.0] / 100						
	19,600 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 28,700 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 丘陵地より、南部住宅団地及び市街地の平坦な住宅地は、安定傾向にある。正家第二土地区画事業の進展で、良質な住宅地の発生を期待。 [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。						
	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 -3.1 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 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） 5-2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 隆吾 印

Table with 4 columns: 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

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 30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 reasoning 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), (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 (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 (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の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書（平成30年地価調査）

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） 5-3	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	41,200,000 円	1㎡当たりの価格	70,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年7月1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月13日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	恵那市長島町正家2丁目3番4外				②地積 (㎡)	586	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80,200) (その他) (90,200)		
	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					
	2:1	店舗 W2	店舗、事務所等が建ち並び路線商業地域	南東25m国道	水道 下水	恵那 1.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 200 m、南 70 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 30.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 550 ㎡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	25m国道	交通施設	恵那駅 南東 1.2km	法令規制	(都)近商 (90,200)		
⑤地域要因の将来予測	国道19号線沿いの商業地域であり、現在国道南側背後において新規の土地区画整理事業が進行中のため、当該事業の進捗に伴い沿線における商業集積の拡大が予測される。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	72,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	46,800 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、恵那市、中津川市を中心とする東濃地域の路線商業地域のほか、駅周辺の商業地域や背後混在地域も含まれる。中心となる需要者は、ロードサイド型店舗を全国展開する大手企業や当市に地縁性を有する開業医等である。幹線道路沿いへの店舗出店の多くは事業用定期借地権の活用によるものであり、土地取引が少なく、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	近隣地域では自用の店舗が中心であり、事業用賃貸市場の成熟の程度は低く、収益価格は当該市場状況を反映してやや低位に求められた。取引事例比較法の適用においては、広域的な事例収集に努めたが、恵那市内の幹線道路沿線の事例の採用ができなかったため、やや説得力が弱い。したがって、市場実態を反映する標準価格を標準として、収益価格を関連付けるとともに、公示価格との均衡も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① □代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.5 交通 +0.3 環境 +9.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 恵那 5-2	[100] / 100	100 / [103.8]	100 / [102.3]	[100] / 100	70,200					
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 区画整理事業の実施により国道沿線のみならず、面的な商業集積が形成されており、新規の区画整理事業の実施により拡大が期待される。						
	前年標準価格 70,300 円/㎡		変動状況		[地域要因] 近隣地域南方にて正家第二土地区画整理事業が進行中であり、すでに大型店舗の出店計画もある。						
	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				[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 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	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 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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						
	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)工専(60,200) (その他)							
(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	山間の丘陵地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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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] 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需要は底堅い。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 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 <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 0.0 %	半年間 %											