

鑑定評価書 (令和 4 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. Row 1: 恵那 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,100 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, [令和 4 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) 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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, 5,980,000 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) [令和4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) 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) 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.

鑑定評価書（令和4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, 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,500 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 令和4年7月1日, 令和4年7月14日, 正常価格, [令和4年1月], 40,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「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 恵那市長島町中野1丁目5番24, 287, (都)2住居(60,200), 1:1.2, 住宅W2, 一般住宅のほか共同住宅も見られる区画整理済の住宅地域, 北東6m市道, 水道下水, 恵那600m.

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25m、西50m、南65m、北30m, 低層住宅地, 間口約15.0m、奥行約17.0m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形, 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、6m市道, 交通 恵那駅南600m, 法令 (都)2住居(60,200), 生活利便性の高い中心部の住宅地域であり、周囲では住宅用地の供給は多くはないので、地価は概ね安定的に推移すると予測される。

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, 基準価格 49,500 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: 同一需給圏は長島、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19号南側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60坪～70坪で1千万円程度の需要が見込まれる。

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: 近隣地域の周辺では、既存地主の節税目的の居住用賃貸物件も散見されるが、建物のみならず土地の元本価値を回収しようとするような賃貸市場にはない。また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、土地取引は居住の快適性等を重視した自用目的の取引が中心であり、信頼性のある取引事例も収集し得た。よって市場実態を反映し実証性に優れた比準価格を標準として、類似の公示地との検討を踏まえて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, 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 規準価格 (円/㎡), 内訳, 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.

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, 要因の比較, 規準価格 (円/㎡), 内訳, 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.

Table with 4 columns: (10)対前年標準価格等の前年標準価格, (3)価格形成要因の, (10)対前年標準価格等の前年標準価格. Values include 49,500 円/㎡, 変動状況, 一般的な要因 人口減少傾向は強いが長島地区は微減、郊外山間部では減少が顕著である。住宅着工戸数は例年水準を維持、土地取引件数は増加した。地域要因 周辺では、19号の南側の正家第2土地区画整理事業地内で、住宅用地の分譲が進んだ。個別的要因 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和4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）. Row 1: 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, 5,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,000 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, (7)倍率. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月14日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地, (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: (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.

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, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (3)価格形成要因の状況.

鑑定評価書（令和4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, 2,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,100 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, [令和4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) 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) 規格外標準地, (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（令和 4 年地価調査）

令和 4年 7月 20日 提出
恵那（県） - 6 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） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	3,930,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 29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 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) 土砂災害警戒区域				
	1:2	住宅 W 2	農地の中に一般住宅、工場等が散在する住宅地域	南4m市道、東側道	水道 下水	飯羽間 600m						
(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	基準方位 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			
	⑤地域要因の将来予測	国道及び商業施設に比較的近い、山間の集落地域で、地区外からの需要は若干程度見られるが、集落内の住宅地域の土地需要は限定的である。地価は弱含みで推移していくものと予想される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0					
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,100 円/㎡		角地	+2.0					
		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、岩村町を中心に、南部郊外の隣接明智町の住宅地域を包含する。需要者の中心は、岩村町に地縁性を有する既存居住者が住宅用地を取得する場合や、地元居住者が隣接地を買い増しをする場合等に限られる。市内にあっても、特に山間集落地域にあっては人口は減少傾向が著しく、土地の取引自体が少なく、不動産の市場性及び流動性が乏しいのが実情である。取引が少ないため、市場での需要の中心となる価格帯の判定は難しい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、賃貸市場は未形成、未熟成の状況で、収益建物想定に非現実的のため、収益還元法の適用を断念した。一方、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旧恵南の事例を採用し、比準価格を得た。市場で成立した取引を基礎とした実態を反映し、規範性が高い。よって、自用の取引が大部分で、快適性を重視する住宅地域のため、公示価格を基準とした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	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 0.0
	標準地番号	恵那 - 2							交通 0.0	交通 +14.0	交通 +14.0	
	公示価格	20,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [103.0]	100 [165.3]	[105.1 / 100]	12,300	環境 0.0	環境 +48.0	環境 +48.0	環境 +48.0	
								画地 +3.0	行政 -2.0	行政 -2.0	行政 -2.0	
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			交通	交通	交通	交通
									環境	環境	環境	環境
									画地	画地	画地	画地
									行政	行政	行政	行政
									その他	その他	その他	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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 商業施設が集中する中心部と人口減進行の郊外の両極化が顕著に。工業団地の拡幅、瑞恵バイパスの整備等が進展中である。							
	■継続 □新規				[地域要因] 新型コロナウイルス感染症の拡大以降、別荘物件等への引き合いが増加しているが、全体的な土地取引は横ばい傾向にある。							
	前年標準価格 12,300 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討											
	□代表標準地 □標準地											
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率											
	年間	-1.6 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 恵那（県）, -7, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,090,000 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, [令和4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) 対象基準地の方位 (Orientation), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 20 日 提出
 恵那（県） - 8 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） - 8	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	2,870,000 円	1㎡当たりの価格	9,390 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価 [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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塚 6 8 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)			
	1.5:1	住宅 W 2	低層住宅が多いほか、事業所等が混在する住宅地域	北東 5.5m 市道	水道	山岡 450m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 140 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 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	近隣地域の東側が土砂災害警戒区域等に指定されている。	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」		
(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	9,390 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、山岡町を中心に、南部郊外の隣接明智町の住宅地域を包含する。需要者の中心は、山岡地区に地縁性を有する既存居住者が住宅用地を取得する場合や、地元居住者が隣接地を買い増しをする場合等に限られる。市内にあっても、特に山岡集落地域にあっては人口は減少傾向が著しく、土地の取引自体が少なく、不動産の市場性及び流動性が乏しいのが実情である。取引が少ないため、市場での需要の中心となる価格帯の判定は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、賃貸市場は未形成、未成熟の状況で、収益建物想定に現実性がないため収益還元法の適用を断念した。一方、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旧恵南の事例を採用し、比準価格を得た。市場で成立した取引を基礎とした実態を反映し、規範性が高い。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、指定基準地等からの検討も踏まえ、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	[98.4] / 100	100 / [105.1]	100 / [122.6]	[100] / 100	9,390					
(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 9,570 円/㎡		③変動状況						
	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】	商業施設が集中する中心部と人口減進の郊外の両極化が顕著に。工業団地の拡幅、瑞恵バイパスの整備等が進展中である。					
	②変動率		年間 -1.9 %	半年間 %	【地域要因】	国道背後の、比較的築浅の一般住宅を中心とした新興住宅地で、価格に影響を与える地域要因の変化は認められない。					
				【個別的要因】	個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 20 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	2,110,000 円	1㎡当たりの価格	3,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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	上矢作町内においては公共施設に近い住宅地に在するものの、人口減少、過疎化傾向にあって衰退的に推移すると予測される。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	形状	0.0	二方路	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,100 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、上矢作地区を中心に、価格牽連性を有する恵那市南部及び中津川市郊外の山間地区の農家集落地を包含する。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、地元在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あっ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。取引が少ないため、市場での需要の中心となる価格帯の判断は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む上矢作町内は、基本的に賃貸市場は極めて未成熟であるため、収益建物の想定は困難のため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域の信頼性のある、価格牽連性を有する恵那市内及び中津川市の農家集落地のものを採用した。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
	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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 商業施設が集中する中心部と人口減進の郊外の両極化が顕著に。工業団地の拡幅、瑞恵バイパスの整備等が進展中である。							
	前年標準価格 3,150 円/㎡			[地域要因] 郊外山間の既存住宅地で、地域は静態的状况にある。空家、空地等の増加があるほか、価格に影響を与える地域要因の変化は見られない。							
	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 □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 -1.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 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）, 恵那（県）, 5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝

Table with columns: 鑑定評価額, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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

Table with 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, (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

Table with columns: (2) 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

Table with 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 column: (6) 市場の特性

Table with column: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討

Table with columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued)

Table with columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討, ②変動率

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
恵那（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛

鑑定評価額	5,030,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	恵那市岩村町西町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 90m、西 70m、南 60m、北 35m			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 10.0m、奥行 約 30.0m、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	18,500 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、岩村町の商業地域及びその周辺を中心に、東濃東部の近隣商業地である。主たる需要者は、地縁血縁関係を有する個人事業者のほかUターンの個人事業者である。但し、取引は少なく明確な取引相場は形成されていない。平成30年の朝ドラの舞台として岩村城下古い町並みで観光客が増加したが、その効果が薄れ、更に新型コロナにより観光客数が激減した。観光地としての回復の見通しは現状では不透明である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、賃貸市場が未成熟であり、またさらに重要伝統的建造物群保存地区にあたり、古民家の自用店舗が多い。新築の賃貸建物を想定する事に現実性が乏しい地域であるため、収益還元法は適用しなかった。一方で、土地取引は自用目的の取引が中心であり、市場実態を反映し実証性に優れた比準価格を採用して、過年度の地価変動率の検討を踏まえ、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	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	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] 新型コロナの影響で減少した観光客の回復は不透明である。										
	前年標準価格	18,800 円/㎡		[地域要因] 観光客は平成30年をピークに、ドラマ効果消失と新型コロナ感染拡大の影響から8割を超える減少となっている。										
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	-1.6%	半年間	%										

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 20 日 提出
恵那（県） 5 - 3 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） 5-3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	46,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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	恵那市長島町正家3丁目3番4外				②地積 (㎡)	687	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)近商(80,200) (その他)(90,200)					
	1:1.5	店舗 S1	背後に大型店舗も有する店舗が建ち並ぶ商業地域	北東15m市道、南東側道	水道 下水	恵那 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 60 m、南 80 m、北 80 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 23.0 m、規模 650 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	国道19号南側背後にて区画整理事業が完了済	街路	1.5m市道	交通施設	恵那駅南東 1.3km	法令規制	(都)近商(90,200)			
(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	角地 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	32,200 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、恵那市内の商業地を中心に、市内の住商混在地及び隣接中津川市内の商業地域をも包含する。需要者の中心は、地元事業者のほか全国展開する飲食店舗や小売店舗等の事業者である。区画整理事業地内での大型店舗開店、国道沿いの店舗業種転換が好調で、市街地での店舗リニューアル等も見られ、市内の大型小売店舗間は競争が激化している。市内では事業用定期借地権による店舗出店が過半で、画地規模も区々で、中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域である国道南部の区画整理事業区域では、定期借地権による店舗出店が支配的であり、土地建物一体での賃貸市場の成熟の程度は低いため、収益還元法における精度は高くない。一方、取引事例比較法の適用に当たり、市内及び隣接中津川市の商業地内の事例を収集選択して、比準価格の規範性は高い。よって、比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、公示価格を基準とした価格との均衡に留意の上、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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5
	恵那 5-2						68,200		交通 0.0	交通 +3.2		
(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 +10.5	行政 -2.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡								画地 +3.8	行政 0.0	その他 0.0	
(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] 商業施設が集中する中心部と人口減進行の郊外の両極化が顕著に。工業団地の拡幅、瑞恵バイパスの整備等が進展中である。								
	■継続 □新規			[地域要因] 区画整理事業地内の店舗群と商業地域として同一化しつつある。背後の国道も店舗の入替が進行、中心商業地化しつつある。								
	前年標準価格 67,700 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 +0.6%	半年間 %									

鑑定評価書（令和4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. Values include 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, 111,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,800 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4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) 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.