

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社	
中津川（県） ー1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	吉村 寿也
鑑定評価額	5,020,000 円		1㎡当たりの価格	16,000 円／㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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8 8 9 番1 外		②地積 (㎡)	314	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) (70, 200)  (その他)				
	1:2	住宅 L S 2	一般住宅、店舗兼住宅等が混在する既成住宅地域	北東7m市道	水道 下水	中津川 3.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 110 m、南 130 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 13.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	旧中山道落合宿として栄えた地域であり、景観計画重点区域に指定されている。	街路	基準方位 北 7 m市道	交通施設	中津川駅北東方 3.4km	法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	落合宿本陣の整備が計画されており、将来的には観光資源としての活用が期待されているが、当面は現状のまま推移する、と予測する。郊外住宅地域の需要は低迷しており、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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 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	同一需給圏は中津川中心市街地の東部から南部にかけて広がる郊外の住宅地域。需要者の中心は圏内に在住又は地縁性を持つ一次取得者層である。圏内は利便性が劣る地域が多く、市場での人気は低い。その中で、近隣地域は落合宿本陣を内包し、観光需要の惹起、地域の活性化が期待されるが、現状では十分に活用できておらず、圏内他地域と同様に需要は低調に推移している。中心となる価格帯は、土地は4 0 0万円程度、新築戸建では2, 2 0 0万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には店舗等も見られるが、主に居住環境に着目した自用目的の取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標とする傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、郊外に位置し、やや利便性が劣る近隣地域周辺の賃貸市場は未成熟で、共同住宅は殆どない。このような地域で共同住宅を想定することは現実的ではないため収益価格は試算しない。従って、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 <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	地域要因	街路	-5.9
	標準地番号 中津川 - 2							交通	0.0		交通	+7.6
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+48.0
	前年指定基準地の価格 33,200 円／㎡							画地	+2.0		行政	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	行政	0.0	地域要因	行政	-2.0
	前年標準価格 16,100 円／㎡							その他	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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	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	その他	0.0	地域要因	その他	0.0
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	③変動要因					[一般的要因] 市では人口減少、高齢化が進んでいる。特に恵北地域や阿木地区の人口減少が顕著である。土地取引件数、住宅着工戸数は弱含んでいる。						
	③変動要因					[地域要因] 落合宿本陣の整備に向け、整備基本計画の策定が行われている。						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	③変動要因					[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	板津不動産鑑定株式会社
中津川（県）－2	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也
鑑定評価額	3, 820, 000 円		1㎡当たりの価格	13, 000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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	(都) (60, 200)				
	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	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 115 m、北 60 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 17.0 m、 奥行 約 17.0 m、 規模 300 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	周辺には、農地、山林が広がっている。	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	中津川駅北西方 7.9km	法令規制	(都) (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	変化に乏しい既成の住宅地域であり、当面、現状の住環境を維持するものと予測する。郊外の住宅地域としては、相対的に利便性が高いが、需要は低迷が続けている。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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 13,000 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	同一需給圏は苗木地区、高山地区及び福岡地区を中心とする木曽川以北の住宅地域。需要者の中心は圏内に在住する一次取得者層で、恵北地域北部からの転入者も見られる。圏内は利便性が劣る地域が多く、人口減少も進んでいる。その中で、苗木地区は、地区内に商業施設が集積するエリアがあり、圏内では相対的に利便性が高く、人口減少も圏内他地域と比較して小幅に止まっている。中心価格帯は、土地は400万円程度、新築戸建ては2,200万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺は自用目的の取引が中心となっており、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。よって、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、郊外に位置し、やや利便性が劣る近隣地域周辺の賃貸市場は未成熟で、共同住宅は殆ど見られない。このような地域で共同住宅を想定することは現実的ではないため収益価格は試算しない。従って、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) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 中津川 - 2							交通 0.0	交通 +31.3		交通 +31.3
	公示価格 24,500 円／㎡	[ 100 ] 100	[ 102.0 ] 100	[ 185.1 ] 100	[ 100 ] 100	13,000		環境 0.0	環境 +41.0	行政 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 中津川 (県) - 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 +4.2
	前年指定基準地の価格 11,700 円／㎡	[ 98.3 ] 100	[ 101.0 ] 100	[ 88.2 ] 100	[ 100 ] 100	12,900		交通 0.0	交通 -2.7	環境 -13.0	環境 -13.0
								画地 +1.0	行政 0.0	行政 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市では人口減少、高齢化が進んでいる。特に恵北地域や阿木地区の人口減少が顕著である。土地取引件数、住宅着工戸数は弱含んでいる。						
	前年標準価格 13,200 円／㎡				[地域要因] 土地の取引、住宅の新築等は殆ど行われておらず、環境の変化に乏しい。地域要因に特に大きな変動は見られない。						
	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 <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 -1.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
中津川（県） - 3 宅地-1

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）
中津川（県） - 3	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
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	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		中津川市駒場字大峡 1 5 2 7 番 3 8				②地積 (㎡)		173 ( )	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)			
	1. 2 : 1	住宅 W 2	低層住宅が建ち並び熟成した住宅地域		北東 4. 3m市道	水道 下水	中津川 3km			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 120 m、南 75 m、北 110 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)		
⑤地域要因の将来予測		駒場地区の古くに開発された住宅団地の一角に存する。周辺では広域的な街路整備事業が進捗した。地価は当面は安定的に推移すると予測される。											
(3) 最も有効使用の判定		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、駒場地区をはじめ、広域的には J R 中津川駅や J R 美濃坂本駅勢圏内の住宅地域である。需要者は、市内に立地する事業所等に通勤する勤労者を中心としている。当該地域は中津川市の外延部にあたり、土地建物の総額を抑えて住宅を購入する需要者が中心となることから、近年の建築費高騰と一次取得者の購買力との兼ね合いで、土地の需要総額は 4 0 0 万円前後にとどまるエリアとみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は郊外部の古くからの住宅地域であり賃貸需要は乏しく、画地規模の制約もあり経済合理的な収益建物の想定が困難なため、収益還元法は非適用とした。他方、土地の取引は居住の快適性や利便性に重点をおいた自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例は多数の信頼性のある事例を収集し得た。代表標準地（公示地）並びに指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の実態を反映した比準価格を採用して、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	中津川 - 1		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 +4. 0
										交通 0. 0	交通 +22. 5		
											環境 0. 0	環境 +20. 0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	中津川（県） - 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	地域要因	街路 +4. 0
										交通 0. 0	交通 +20. 5		
										環境 0. 0	環境 +7. 0		
										画地 0. 0	行政 0. 0	行政 0. 0	
(10) 対象基準地の前年の検討	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]		中津川市郊外部では人口減少が顕著である。リニア新駅開設とあわせて、東濃東部都市間連絡道路等の整備が進められている。					
	■継続 □新規					[地域要因]		既存の住宅団地であり、建物の老朽化や居住者の高齢化が、徐々に進んでいる。					
	前年標準価格 25, 100 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） - 4	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士	水野 雅文
鑑定評価額	6,060,000 円		1㎡当たりの価格	22,600 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		中津川市手賀野字会所沢 1 7 5 番 3 1 3				②地積 (㎡)	268	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)					
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	北5m市道	水道 下水	中津川 3.9km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 70 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 12.0 m、奥行 約 21.0 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 5 m 市道	交通施設	中津川駅南西 3.9km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	手賀野地区の丘陵地に、古くから宅地開発が進捗している住宅地域。令和 4 年に開通した駒場地区と手賀野地区を縦断する青木・斧戸線沿いに、ホテルや自動車販売店等が進出している。地価はやや強含みの傾向にある。										
	(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 22,600 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、主として旧中津川市郊外の新興住宅地域。需要者の中心は、市内の事業所に就労する一次取得者。開発が容易な所は開発済みで、街路が狭隘な農地や未利用地が残存する。開発のテンポは穏やかである。但し、周辺の青木・斧戸線沿いでの商業集積が急速に進捗しており、今後、住宅地需要の増加が期待される。今のところ、取引は少なく、あっても分譲地の品等、画地規模、用途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	基準地近隣周辺は、共同住宅も見られるが、当基準地の画地規模等を考慮すると、経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難に付き、収益価格の試算を断念した。比準価格は、手賀野地区の外、代替競争関係にある国道 1 9 号背後の新興住宅地域の事例も採用し試算した。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等である。市場の事態を反映した比準価格を採用し、指定基準地価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	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	地域要因	街路 -3.1	
	標準地番号 中津川 - 2							交通 0.0	交通 +13.6			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 24,500 円／㎡	[ 100 ] 100	[ 102.0 ] 100	[ 106.2 ] 100	[ 100 ] 100	22,600	標準化補正	環境 0.0	環境 -3.5			
								画地 +2.0	行政 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 指定基準地番号 中津川 (県) - 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	地域要因	街路 +2.0	
								交通 0.0	交通 +26.9			
	前年指定基準地の価格 33,200 円／㎡	[ 100.3 ] 100	[ 100 ] 100	[ 147.1 ] 100	[ 100 ] 100	22,600		環境 0.0	環境 +16.0			
								画地 0.0	行政 -2.0			
(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	前年標準価格 22,400 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] リニアの開業が延期となる中で、土地区画整理、濃飛横断道、工業団地造成等の事業は進捗している。恵北地区の過疎化が顕著である。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -				[地域要因] 手賀野地区丘陵地の新興住宅地域。都計青木・斧戸線沿いに A B ホテルが昨年開業した外、ライフガーデン中津川が 9 月開業予定である。						
	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 +0.9 % 半年間 %											

令和 7年 7月 14日 提出  
中津川（県） — 5 宅地-1

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7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					

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		中津川市中津川字上金住還上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) 居住誘導区域内		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並ぶ新興住宅地域	北6m市道	水道 下水	中津川 1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 45 m、南 10 m、北 35 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 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北 6 m市道	交通	中津川駅東 1.2km	法令	(都)1低専(60,100) 居住誘導区域
		事項			路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	従来は分譲地として開発された住宅地域であり、熟成途上にあり、安定的、静態的住宅地域である。中心部に所在しており、地価については継続してやや強含み傾向にある。								

(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	33,300 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、中津川市内の住宅地のうち、中津川駅徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は、市内既存居住者又名古屋方面に通勤する者である。周辺での業者による開発分譲では高額の取引も見られる。近隣地域と同様に、ＪＲ中央本線と国道１９号に囲まれた丘陵地帯は、利便性と居住の快適性を備えているが、未利用地がなく、売り物件はない。中心となる価格帯は、土地は約２００㎡で８００万円前後、新築戸建は２、８００万円前後である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、駅に比較的近い、戸建住宅を中心とした住宅地域である。賃貸住宅は少なく、かつ、画地規模から合理的経営規模の共同住宅を想定することが現実的ではなく、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は類似地域内の徒歩圏の取引を収集し、その取引の内容も検討し、試算しており、説得性を有する。よって、自用取引が過半で、快適性を重視する住宅地のため、公示価格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) 公示価格を 規準とした 価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 中津川            - 1	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 0.0
	公示価格 38,700    円／㎡	$\left[ \frac{100.2}{100} \right]$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	$\left[ \frac{100}{116.5} \right]$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	33,300		交通 0.0	交通 +2.0
								環境 0.0	環境 +12.0
								画地 0.0	行政 +2.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(9) からの検討 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 円/㎡	[ <u>        </u> ] 100	[ <u>100</u> ] [ <u>        </u> ]	[ <u>100</u> ] [ <u>        </u> ]	[ <u>        </u> ] 100			

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討

■継続

□新規

前年標準価格33,200 円／㎡

①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討

□代表基準地

□標準地

標準地番号-

公示価格円／㎡

②変動率

年間+0.3 %

半年間%

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因]

人口減少率及び高齢化率は県平均より若干高い。丘陵地勢が多く、平坦地の住宅需要は強い。延期が決定も、リニア関連事業は進行中。

[地域要因]

新興住宅地域として、熟成、安定しており、価格形成に影響を与える地域要因の変動は特別認められない。

[個別的要因]

個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
中津川（県） - 6 宅地-1

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）
中津川（県） - 6	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
鑑定評価額	4,050,000 円		1㎡当たりの価格	6,860 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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 5 1 7 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		都計外  (その他) 土砂災害警戒区域				
	不整形 1:2	住宅 W 1	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 120 m、南 200 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 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	都計外 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	国道 1 9 号背後の河川側に位置し、利便性は比較的良好であるが、他地域からの転入者は殆ど無く、静態的に推移している。										
(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	6,860 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	形状 方位					
	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、山口地区をはじめ、広域的には J R 中津川駅や J R 坂下駅勢圏内の郊外山間部の住宅地域である。当該地域は一般的な市場性には乏しく、需要者は地縁的関係を有する者に限られる傾向がある。主たる需要者は、山口地区の在住者もしくは地縁者である。山口地区では不動産の取引自体も少ない。このような状況下で、需要の中心価格帯は明確には形成されておらず、需要の減退傾向から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	当該地域は郊外外延部の住宅地域であり賃貸需要は乏しいため、収益還元法は非適用とした。他方、土地取引自体が稀ではあるが、自用目的の取引が中心である。取引事例は郊外部の類似地域において信頼性のある事例を収集し得た。指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	中津川 (県) - 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 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 +1.6 交通 -9.6 環境 +76.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	11,700 円／㎡	[ 98.3 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 161.6 ]	[ 97.0 ] 100	6,840					
(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 type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中津川市郊外部では人口減少が顕著である。リニア新駅開設とあわせて、東濃東部都市間連絡道路等の整備が進められている。							
	前年標準価格 6,960 円／㎡				[地域要因] 国道の背後に位置するが、農地の多い静態的な地域である。							
	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 <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 -1.4 %	半年間 %									

(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 (㎡)		529 ( )	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)			
	不整形 1.5:1	住宅 W 2	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 90 m、西 90 m、南 150 m、北 60 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 標準方位北、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	当該地域は、蛭川地区の中心部付近に位置しているものの、蛭川地区全体の人口減少傾向が続いているため、地価の下落傾向は続くものと予測される。									
(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	形状	-3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,410 円/㎡				方位	0.0			
	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、木曾川以北の旧恵那郡の各地区を中心に、広域的には恵那市の山間部等も含まれる。需要の中心は、蛭川地区に地縁の関係のある個人が中心である。蛭川地区はここ 3 年間で約 6 % 人口が減少しており、加子母地区や付知地区ほどではないものの、市の平均よりも人口減少傾向が強い状態が続いている。住宅地の需要も弱く、明確な取引価格水準は形成されておらず、取引自体が低調である。よって地価は依然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	郊外山間部の過疎化が進んでいる蛭川地区内にあつては、賃貸市場は極めて未成熟であり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。他方、土地取引自体が稀ではあるが、自用目的の取引が中心である。取引事例は郊外部の類似地域において信頼性のある事例を収集し得た。よって、当該基準地の価格推移も考慮しつつ、不動産取引市場の実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した次第である。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	<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
	公示価格	円/㎡	[ <u>      </u> ] 100	100 [ <u>      </u> ]	100 [ <u>      </u> ]	[ <u>      </u> ] 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	円/㎡	[ <u>      </u> ] 100	100 [ <u>      </u> ]	100 [ <u>      </u> ]	[ <u>      </u> ] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況							
	前年標準価格 4,470 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			[一般的要因] 中津川市郊外部では人口減少が顕著である。リニア新駅開設とあわせて、東濃東部都市間連絡道路等の整備が進められている。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 山間部の静態的地域で、価格形成に影響を及ぼす特段の地域要因の変動はない。							
②変動率			年間 -1.3 %	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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
中津川（県）－8 宅地-1

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）
中津川（県）－8	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
鑑定評価額	2,850,000 円		1㎡当たりの価格	14,400 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		中津川市坂下字宮ノ前1 7 6 8 番4				②地積 (㎡)		198 ( )	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 W 2	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 60 m、西 85 m、南 70 m、北 75 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		旧坂下町の丘陵部の既存の住宅地域である。過疎化傾向が続いているので、今後とも静態的に、地価も下落傾向が継続するものと予測される。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		14,400 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、木曾川以北の旧恵那郡の各地区を中心とする。需要の中心は、坂下地区に地縁的關係のある個人が中心である。坂下地区はここ3年間で約7%人口が減少しており、加子母地区や付知地区ほどではないものの、市の平均よりも人口減少傾向が強い状態が続いている。住宅地の需要も弱く、明確な取引価格水準は形成されておらず、取引自体が低調である。よって地価は依然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		当該地域は郊外部の古くからの住宅地域であり、賃貸需要は乏しい。また、画地規模の制約もあり経済合理的な賃貸経営が可能な収益建物の想定が困難なため、収益還元法は非適用とした。他方、土地取引自体が稀ではあるが、自用目的の取引が中心である。取引事例は郊外部の類似地域において信頼性のある事例を収集し得た。指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の実態を反映した比準価格を採用して、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価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	中津川（県） - 11											
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		中津川市郊外部では人口減少が顕著である。リニア新駅開設とあわせて、東濃東部都市間連絡道路等の整備が進められている。					
	前年標準価格 14,700 円/㎡				[地域要因]		丘陵部の既存の住宅地域であり、概ね静態的に推移している。					
	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。					
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
		②変動率	年間 -2.0 %	半年間 %								



基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	板津不動産鑑定株式会社						
中津川（県）－9		岐阜県	岐阜第 1		氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也						
鑑定評価額		3, 370, 000 円			1㎡当たりの価格		9, 700 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡			
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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		中津川市付知町字万場 2 0 3 2 番 5 外				②地積 (㎡)	347 ( )	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」				
	1. 2: 1	住宅 W 2	一般住宅を主体とする既成住宅地域	東 5m 市道、南側道	水道 下水	中津川 27km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 75 m、西 30 m、南 100 m、北 60 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 16. 0 m、規模 320 ㎡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	中津川駅北西方 27km	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		熟成した既成集落地域であり、当面、現状のまま推移すると予測する。近隣地域は地縁的な選好性が働き、需要は限定的である。加えて、付知地区全体で人口減少が進んでおり、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 角地		+1. 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 9, 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	同一需給圏は付知地区及び加子母地区を中心とする恵北地域北部の住宅地域。需要者の中心は圏内に在住又は地縁性を持つ一次取得者層である。圏内は人口減少、高齢化が進行しており、潜在的な需要は減少が続けている。また、圏内は地縁的な選好性が働きやすく、外部からの需要も流れ込みにくい状況にある。このため、不動産市場は低迷しており、取引は殆ど行われていない。このように取引自体が少ないため、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	近隣地域周辺は取引が少ないが、自用物件が多い地域であり、取引も自用目的が中心であると考えられる。また、市場参加者は取引価格水準を指標とする傾向にあると考えられるため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺の賃貸需要は極めて弱く、賃貸市場はほぼ形成されていない。このような地域で共同住宅を想定することは現実的ではないため、収益価格は試算しない。従って、指定基準地との検討を踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 中津川（県）－ 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 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 11, 700 円／㎡		[ 98. 3 ] 100	100 [ 101. 0 ]	100 [ 119. 4 ]	[ 101. 0 ] 100	9, 630					
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市では人口減少、高齢化が進んでいる。特に恵北地域や阿木地区の人口減少が顕著である。土地取引件数、住宅着工戸数は弱含んでいる。							
	前年標準価格 10, 000 円／㎡				[地域要因] 郊外の既成集落として熟成しており、周辺環境に特に大きな変動は見られない。一方、市平均を上回るペースで人口減少が進んでいる。							
	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 <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. 0 % 半年間 %									

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	リニアの開業が延期となる中で、土地区画整理、濃飛横断道、工業団地造成等の事業は進捗している。一方、恵北地区の過疎化が著しい。
	前年標準価格                      6,900 円/㎡				【地域要因】	高齢化や過疎化が顕著である。シクラメン種苗の一大産地。夏秋トマトの先駆的な地域でもある。そばのブランド化にも取り組んでいる。
	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 <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	-0.9 %	半年間	%	

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						中津川市福岡字野尻 1 0 8 0 番 2				②地積 (㎡)		165 ( )		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 W 2		旧福岡町の中心部に近い店舗も見られる地域		東5.5m市道		水道 下水		中津川 11km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 200 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 10.0 m、奥行 約 18.0 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、5.5 m市道		交通施設		中津川駅北西 11km		法令規制		「都計外」	
	⑤地域要因の将来予測		併用店舗等の混在で旧行政区中心部の名残りはあるが、小学校の統合・移転で周辺地域との同質化が進む。地価は域内割高感も意識されつつ下方調整が続くと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 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／㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、中津川市北部の都市計画区域外エリア及び苗木地区と判定する。圏域内の典型的需要は子育て世帯の戸建用地であるが、辺地・集落地域では世帯分離に伴う新築、建て替え・建て増しが見られる程度である。大型車庫・器具庫等の附属も散見され、住宅取得費用の標準的な内訳、中心価格帯は見だしにくい。新築戸建の土地は資産価値ベースで150万～500万円、建物を含めて1500万～2000万円が目安となる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、福岡地区の3事例を主力とする4事例を得て試算した。当該地域の市場特性から地価形成要因の比較で客観性の担保には限界があるが、地域実態に相応の説得力を備える価格が求められたと判断する。以上により、個別基準地に関する分科会協議の結果を踏まえたうえ、比準価格をもって上記のとおりに鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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／㎡		[ <input type="text"/> / 100 ]		100 [ <input type="text"/> ]		100 [ <input type="text"/> ]		[ <input type="text"/> / 100 ]							
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		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／㎡		[ <input type="text"/> / 100 ]		100 [ <input type="text"/> ]		100 [ <input type="text"/> ]		[ <input type="text"/> / 100 ]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 11,700 円／㎡						③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は市全体で年1.5%の減少。福岡地区は2%強のマイナス、世帯数も3年ぶりに微減となった。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡								[地域要因] 外形は静態的に推移しているが、非居住になった高齢者世帯は増えていると推定される。私道配置の山間別荘地で物権変動が散発。									
									[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率								年間 -1.7 % 半年間 %									

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出  
中津川（県） - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
中津川（県） - 12	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	2,300,000 円		1㎡当たりの価格	3,180 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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) 土砂災害警戒区域			
	台形 1:1.2	住宅 W 1	県道沿いに農家住宅等が散在する農家集落地域	南東9m県道、背面道	水道 下水	坂下 7.8km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 85 m、南 180 m、北 190 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」土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		木造の平家・2階建て標準的使用とする地域外形を維持しているが、空家割合の経時的上昇を予測する。地価は下落基調の合意形成に沿って推移するとみる。								
(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 二方路	-1.0 0.0 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,180 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		形状 方位 二方路	-1.0 0.0 +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、中津川市北部の都市計画区域外エリア及び長野県の隣接地域と判定する。圏域一般では子育て世帯の住宅取得が典型的な需要となるが、中山間地域の建築行為は旧家の建て替え、リフォームが見られる程度である。移住促進事業も手伝って中古住宅・古民家の売買も認められるが、地価形成に影響を与える段階にはない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は市内北部の都市計画区域外で得た 4 事例によって試算した。不動産の取引が閑散な地域における客観的な価格アプローチは限られており、鮮少なながらも地域で醸成された価値観が投影された取引事例を拠りどころとする価格には至計的な評価妥当性が認められると判断する。以上により、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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 前年標準価格 3,210 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 全市人口は年 1.5 % の減少。川上地の減少率は概ね年率 2 % 台後半で推移してきたが、直近は 0.5 % にマイナス幅を縮めている。						
	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/㎡				[地域要因] 増減交錯で推移する地区世帯数はこの 1 年横ばい。小学校の新 1 年生は前年度に 1 人となったが、今年度は 5 人を迎え、全校児童も増加。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -0.9 %	半年間 %								

令和 7年 7月 14日 提出  
中津川（県） - 13 宅地-1

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		中津川市加子母字米野3627番4			②地積 (㎡)	181 ( )	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」
	1:1	住宅 W1	一般住宅、農家住宅 が混在する地域	南西4.5m市道	水道 下水	中津川 34km		(その他) 土砂災害警戒区域

近隣地域

①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用	戸建住宅地		
③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 200 m <sup>2</sup> 程度、		形状 ほぼ長方形	
④地域的特性	特記	特にない		街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通 中津川駅北西 34km	法令	「都計外」 土砂災害警戒区域
	事項						規制	
⑤地域要因の将来予測	過疎化、高齢化が顕著な旧恵北の農家集落地域である。農家集落地域として安定しており、土地需要は弱く、将来的にも、地価は下落基調が続くものと予測される。							

(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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	5,080 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、専ら加子母地区を中心に、中津川北部の旧恵那郡内の農家集落地域を含まれる。稀に地区外からの転入者も見られるが、概ねの需要者は地縁性を有する加子母地区内の居住者あるいは出身者である。近年、加子母地区のみならず、旧恵那地区の取引自体が散発的で、不動産取引市場が希薄なため、限定的に発生する取引には各種取引事情を有し、価格にバラツキがあり、市場での中心となる価格帯の判断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	加子母地区の住宅地域の大部分は旧来からの農家住宅及び兼業住宅が大半であり、賃貸市場はあまり成熟しておらず、収益価格の試算を断念した。取引が極めて少ない市場状況のなかで、加子母地区内及びその周辺地区の事例の収集に努め、地域の取引実態を反映する比準価格を求めた。よって、快適性を重視する住宅地であり、自用の取引が過半のため、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) 規 格 公示価格を 標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/㎡	[ <u>        </u> ] 100	[ <u>100</u> ] [ <u>        </u> ]	[ <u>100</u> ] [ <u>        </u> ]	[ <u>        </u> ] 100				

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 中津川（県） - 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 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 +9.4 環境 +99.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 11,700 円/㎡	[ 98.3 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 222.1 ]	[ 101.0 ] 100	5,180					

(10) 対象基準地等の前	この検討	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】	人口減少率及び高齢化率は県平均より若干高い。丘陵地勢が多く、平坦地の住宅需要は強い。延期が決定も、リニア関連事業は進行中。
		前年標準価格 5,170 円／㎡			【地域要因】	農家集落地域で、近年変化は特に認められない。静態的地域で、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 -1.7 % 半年間 %			

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
中津川（県） - 14 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） - 14	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人
鑑定評価額	9,940,000 円		1㎡当たりの価格	30,400 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		中津川市千旦林字坂本 1 3 8 6 番 1 1 3				②地積 (㎡)	327	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)				
	1:1	住宅 W 1	住宅のほか店舗兼住宅等が見られる住宅地域	西10m県道	水道 下水	美乃坂本 400m	(その他) 居住環境保全区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 120 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 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 1 0 m 県道	交通施設	美乃坂本駅南 400m	法令規制	(都) (60, 200) 居住環境保全区域		
	⑤地域要因の将来予測	リニアの開業時期の延期が確実であるが、一方で事業としての新駅及び車両基地の建設は進行しており、付随した土地区画整理事業が進行している。地価は緩やかな上昇傾向が続くものと予測する。									
(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	30, 400 円／㎡				形状	0.0			
	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、美乃坂本駅利用を前提とした、千旦林及び茄子川地区内の住宅地が主となる。需要者の中心は、市内居住の一次取得者で、小規模分譲等、圏外から転入者も比較的多い地域である。リニア新駅等の関連事業が進展している駅北部に比して、駅南部は旧態依然の感があり、静態的状況にある。事業の進展から、南部もその影響を受けるものと予測される。市場での需要の中心価格帯は、土地は 1, 0 0 0 万円程度、新築戸建は 3, 0 0 0 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	主として節税目的の収益不動産は見られるが、土地建物一体の元本価値の回収可能な賃料の設定は困難なため、収益還元法の適用を断念した。他方で、比準価格は、美乃坂本駅利用を前提とした取引を収集し、その中で信頼性のある事例を選択した。また、利便性や居住の快適性を重視した住宅地で、自用目的の取引が大部分である。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、市場取引を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	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 0.0	地域要因	街路 -4.0
	中津川 - 1							交通 0.0	交通 +18.0		交通 +18.0
(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	環境 0.0	環境 +13.0		環境 +13.0
	中津川 (県) - 5							画地 0.0	行政 0.0		行政 0.0
	前年指定基準地の価格							行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0
	33, 200 円／㎡							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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]		人口減少率及び高齢化率は県平均より若干高い。丘陵地勢が多く、平坦地の住宅需要は強い。延期が決定も、リニア関連事業は進行中。					
	■継続 □新規			[地域要因]		リニア開通時期は延期が確実となったが、駅北での関連工事は着実に進捗しつつある。駅南では地域要因の変化は特別見られない。					
	前年標準価格 30, 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	中津川 - 4									
	公示価格	30, 300 円／㎡									
	②変動率	年間 +1. 3 %	半年間 +0. 3 %								

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 25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					

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「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			
	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) 居住環境保全区域			
	1.3:1	住宅 W 2	一般住宅のほか、店舗や事業所も見られる新興住宅地域	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 50 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 5 6 m市道	交通施設	美乃坂本駅南東 2.3km		法令規制	(都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	国道 1 9 号背後の大型スーパーに近い新興住宅地域。従前より、恵北地区等からの転入者が多く、小規模開発が多く見られる。坂本地区を縦断する濃飛横断道の事業も進捗し、地価は上昇基調で推移している。										
	(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		29,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +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、主として坂本地区の新興住宅地域。需要者の中心は、恵北地区等からの転入者や市内の事業所に就労する一次取得者層。リニア事業の代替地の需要もある。国道 1 9 号に近く、通勤や買い物等に便利で人気が高く、従前より小規模開発が進捗している。分譲地価格は、大手ハウスメーカーや地元中小業者で異なるが、1 坪当たり 1 0 ～ 1 3 万円程度が中心で、分譲住宅は、分譲業者や品等並びに画地規模等により様々で中心となる価格帯を把握できない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣周辺では共同住宅も見られるが、当基準地は、画地規模等を考慮すると、経済合理性を有する共同住宅等の収益物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。比準価格は、坂本地区内の画地規模や用途及び需要者層の類似する分譲地の事例を採用し、試算したもので、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、指定基準地価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.8	
	標準地番号 中津川 - 4					29,200		街路 0.0	交通 +8.9	環境 -8.0	行政 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 0.0	地域要因	街路 +0.8	
	中津川 (県) - 5					29,200		街路 0.0	交通 +25.5	環境 -7.0	行政 -2.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因]		リニアの開業が延期となる中で、土地区画整理、濃飛横断道、工業団地造成等の事業は進捗している。一方、恵北地区の過疎化が著しい。						
	前年標準価格 28,900 円/㎡			[地域要因]		国道 1 9 号背後の、従前より小規模開発が進捗している新興住宅地域。大型スーパーや濃飛横断道 I C 予定地にも近く、将来性が高い。						
	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 +1.0 %	半年間 %									

令和 7年 7月 14日 提出  
中津川 (県) 5-1 宅地-1

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7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					

(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 1 9 5 2 番 3			②地積 (㎡)	219 ( )	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)商業 (80,400) 防火
	1:2	店舗 W 2	小規模小売店舗や金 融機関等が建ち並ぶ 既成商業地域	北西8.5m市道	水道 下水	中津川 400m		(その他) 駐車場整備地区 (100,400)

(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地			(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	53,400 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	27,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡		

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域のみならず、市内においては、自用の店舗や事務所が主流であり、事業用賃貸物件についても、空テナントが目立ち、事業用賃貸市場は成熟しているは言い難く、収益価格は低く試算された。一方、比準価格は、市内の商業地取引が低迷するも、中津川市内の中心部事例も収集選択し、その取引に内在する経緯を検討しており、実証性を有する。公示価格からの検討を踏まえ、収益価格を参酌し、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(9) からの検討 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 円/㎡	[ <u>        </u> ] 100	[ <u>100</u> ] [ <u>        </u> ]	[ <u>100</u> ] [ <u>        </u> ]	[ <u>        </u> ] 100						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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                      53,000 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	市街地を縦断する「青木斧戸」線沿いに商業施設が建設中で、駅周辺、国道 19 号沿いの商業地等、多極化の状況。既存商業地は衰退化。
	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/㎡					[地域要因]	近隣地域内にひと・まちテラスが開設、近隣地域内の店舗、営業所等関連の充実化が予測されるほか地域要因の変化は見られない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	+0.8 %	半年間	%			



鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
中津川（県） 5－2 宅地-1

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）
中津川（県） 5－2	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
鑑定評価額	162, 000, 000 円		1㎡当たりの価格	58, 700 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		中津川市茄子川字青木 1 9 8 9 番 1				②地積 (㎡)		2,756 ( )		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)		
	台形 2:1	店舗・作業所 S 1	国道沿道に低層店舗や営業所が集まる路線商業業地域		南25m国道、背面道	水道 下水	美乃坂本 2.5km			(その他) 幹線道路沿道区域 (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 450 m、南 220 m、北 60 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 50.0 m、		奥行 約 40.0 m、		規模 2,000 ㎡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 2 5 m国道	交通施設	美乃坂本駅南 2.5km		法令規制	(都) (70, 200) 幹線道路沿道区域		
		⑤地域要因の将来予測 各種商業施設が集まる商業地区の一角に存し、周辺背後人口も安定しており、地域的には現状維持的に推移すると予測される。リニア岐阜駅の供用開始予定は 2 0 3 1 年に延期されたが、関連の建設工事は進められている。										
(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 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 58,700 円／㎡		+1.0								
	収益還元法	収益価格 24,100 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	同一需給圏は市内の商業地域を中心に、広域的には近隣市等の商業地域も含まれる。需要者の中心は、地元事業法人をはじめ、全国展開を図る小売事業者も含まれる。各種商業施設が集合立地する商業地区の一角に存し、市内にあってはめずらしいが周辺居住人口は安定傾向にある。リニア新駅開設予定は延期されたが、周辺では新駅関連の整備工事も進められている。事業用借地での土地利用が多いので、売買についての明確な形での地価水準の形成はみられない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では自用地の取得もしくは借地権設定による出店が中心であり、当初より賃貸を目的とした商用建物経営が安定運営できる経済環境にはなく、収益価格は低位に試算された。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し得た。収益価格は参考に留め、類似の標準地並びに指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の実態を反映した比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を	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	地域要因	街路 -2.7	
	標準地番号 中津川 5-1							交通 0.0	交通 +32.4			
	公示価格 53,900 円／㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 99.0 ]	100 [ 93.7 ]	[ 100 / 100 ]	58,100		環境 0.0	環境 -28.0			
(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 -7.7	
	中津川 (県) 5-1							交通 0.0	交通 +33.4			
	前年指定基準地の価格 53,000 円／㎡	[ 100.8 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 90.8 ]	[ 100 / 100 ]	58,800		環境 0.0	環境 -27.0			
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 中津川市郊外部では人口減少が顕著である。リニア新駅開設とあわせて、東濃東部都市間連絡道路等の整備が進められている。								
	前年標準価格 58,700 円／㎡			[地域要因] 周辺には二つの S C が存するなど、国道沿道に店舗が集積する地域である。								
	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 <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 0.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社	
中津川（県） 9－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	吉村 寿也
鑑定評価額	360,000,000 円		1㎡当たりの価格	17,900 円／㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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					中津川市茄子川字中垣外1683番1880		②地積 (㎡)	20,125	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) 土砂災害警戒区域(70,200)			
	2:1	工場	郊外の丘陵地に開発された大型工業団地	北西12m市道、南西側道	水道 下水	美乃坂本 3.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 600 m、西 600 m、南 400 m、北 880 m				②標準の使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	1980年代後半から1990年代前半にかけて造成された工業団地		街路	12m市道	交通施設	美乃坂本駅南東方3.9km		法令規制	(都)工専(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	工業団地として熟成しており、現状の環境を維持していく、と予測する。県内の工業地需要は堅調を維持しているが、景気の先行きには不透明感が増している。地価水準は上昇傾向から横ばいへ向かう、と予測する。									
(3)最有効使用の判定	工場地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 17,900 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	同一需給圏は中央自動車道等の高速交通網で結ばれた岐阜県内の工業地域。需要者の中心は製造業企業である。県内の工業用地は高速交通網の整備の進行に伴い、順調な売れ行きを見せているが、景気の先行きには不透明感が増している。また、中津川市ではリニアの開業延期に伴い、車両基地に関連した需要も一時、停滞することが予想される。総じて、需要は堅調ながらも、やや減退することが予想される。工業地の取引は散発的で、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	同一需給圏内では自社工場等の自用を目的とする取引が中心となっている。市場参加者は類似物件の取引価格を参考とする傾向にあるため、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺は工業用の賃貸市場が十分に形成されておらず、賃貸専用物件の建築は殆ど見られない。このような地域で賃貸物件を想定することは現実性を欠くため収益価格は試算しない。従って、他の標準地との検討を踏まえ、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 <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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.9 交通 +48.4 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 土岐 9-1  公示価格 25,800 円/㎡	[ 101.2 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 142.7 ]	[ 101.0 / 100 ]	17,900					
(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 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からの検討	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 17,800 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的要因] 工業地に対する需要は、全国的には落ち着きつつあるが、県内では、高速交通網の整備の進行に伴い、需要は堅調に推移している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 多数の企業が操業を続ける熟成した工業団地であり、地域要因に大きな変動は見られない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %										