

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
恵那（県）-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定	
恵那（県）-1		岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田内淳	
鑑定評価額		4,420,000 円		1m²当たりの価格		23,500 円/m²

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14日	(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別	円/m²
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	恵那市長島町正家字飛ヶ根272番129					②地積 (m²)	188	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)							
	1:1	住宅W2		丘陵地に開発された小規模住宅団地（永平団地）		東6m市道	水道下水	恵那2.6km								
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 65m、西 20m、南 40m、北 20m					②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形狀等	間口 約 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 180 m²程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記	特にない	街 基準方位 m市道	北 6 m市道	交通 惠那駅南 2.6km	法令 規制	(都)(60,200)								
	事項			路		施設										
	⑤地域要因の将来予測	恵那市やや郊外に小規模で分譲開発された住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当地域は市内中心部の土地と比べ値頃感はあるが、利便性が劣るため地価は弱含みで推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位		+2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 23,500 円/m²														
	収益還元法	収益価格 / 円/m²														
	原価法	積算価格 / 円/m²														
	開発法	開発法による価格 / 円/m²														
(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、一部三郷地区を含む住宅地域。主な需要者は、市内在住の一次取得者層である。昭和60年代初めに分譲された戸建住宅団地で、周辺に代替関係にある住宅団地も多い。一方で、近隣地域より利便性の良い地域で土地区画整理事業が進み、代替関係のある宅地の供給が増加し、需要が分散して地価は弱含みに推移している。中心となる価格帯は、土地200m²程度で500万円前後である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 規 準 価 格 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 恵那 -3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 -2.0							
	公示価格 22,000 円/m²	[100.3] 100	100 [100]	100 [95.2]	102.0 100	23,600		交通 0.0	交通 +6.6							
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 基 準 地 の 検 討	① 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 -7.0							
	前年指定基準地の価格 15,600 円/m²	[98.7] 100	100 [102.0]	100 [65.0]	102.0 100	23,700		画地 0.0	行政 -2.0							
(10) 対 年 ら の 基 準 地 の 前 か	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 23,700 円/m²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。													
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m²		[地域要因] 市内郊外の住宅地の下落傾向は依然続いている、その他は特段の変動要因は認められない。													
	②変動率 年間 -0.8% 半年間 %		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
恵那（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンティ事務所													
恵那（県） - 2		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀													
鑑定評価額		5,660,000 円			1m ² 当たりの価格		9,850 円/m ²											
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/m ²											
(2) 実地調査日	令和7年7月7日		(5) 価格の種類	正常価格			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1919番2の1外					②地積(m ²)	575 ()	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)											
	1:1.2	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 85m、西 90m、南 75m、北 60m	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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記 特にない。 事項	街路	基準方位 北 5m市道	交通	武並駅南東 4.1km	法令	(都)(60,200) 土砂災害警戒区域	規制									
	⑤地域要因の将来予測	地域における人口の過疎化・高齢化に歯止めはかかるず、今後も不動産の市場性は低下傾向にあり、地価は下落傾向が続くものと予測する。																
(3) 最有効使用的判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	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	9,850 円/m ²															
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²															
	原価法	積算価格	/ 円/m ²															
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、恵那市郊外の集落的色彩の強い住宅地域である。中心となる需要者は、当該地域在住者や出身者であり、地域外からの需要は乏しいが、中古建物付きの物件であれば、別荘やセカンドハウス利用を前提とする地域外からの需要も考えられる。郊外集落部において、個人による土地のみの取引は少なく、中心価格帯の把握が難しいが、取引総額は縮小傾向にある。																	
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	三郷地区の住宅地域では旧来からの農家住宅が多くを占めており、賃貸物件は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法を適用できなかった。発生する取引の大半は、個人による居住目的の取引であり、当該需要者は市場での取引価格や売却価格との比較検討の上、購入の意思決定を行っている。したがって、公示価格や指定基準地との均衡に留意の上、市場参加者の意思決定過程を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 恵那 - 2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 -3.1									
	公示価格 18,900 円/m ²	[99.5] 100 [103.0]	100 [186.0] 100	[100] 100 [152.9] 100	9,820	交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +29.7 環境 +51.0 行政 -2.0 その他 0.0										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 恵那（県） - 4	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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 +21.6 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0									
	前年指定基準地の価格 15,600 円/m ²	[98.7] 100 [102.0]	100 [152.9] 100	[100] 100 [152.9] 100	9,870	9,870		9,870										
(10) 対象標準地の検討 の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,000 円/m ² 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/m ²	(3) 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	市内では人口減少が続いているが、地区により減少幅にバラツキがあり、郊外集落では世帯数も減少傾向にある。														
	② 変動率 年間 -1.5 % 半年間 %		[地域要因]	三郷地区では、地区人口が20年間で2割程度、減少している。														
			[個別的原因]	個別的原因に変動はない。														

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
恵那（県）-3宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定	
恵那（県）-3		岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田内淳	
鑑定評価額		14,300,000円		1m ² 当たりの価格		49,900円/m ²

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14日	(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍 倍率種別	40,000円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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24					②地積 (m ²)	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)											
	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												
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 25m、西 50m、南 65m、北 30m					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 17.0 m、規模 250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性	特記	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 施設	恵那駅南 600m	法令 規制	(都) 2住居(60,200)											
	⑤地域要因の将来予測	JR恵那駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域であり、需要もあるが昨今の建築価格の高騰により地価が頭打ちとなってきたため、今後も地価に大きな変動はないものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	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 49,900円/m ²																		
	収益還元法	収益価格 /円/m ²																		
	原価法	積算価格 /円/m ²																		
	開発法	開発法による価格 /円/m ²																		
(6) 市場の特性	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的減少傾向はやや少ない。国道19号南側で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ので、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。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引を中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、公示地からの検討を考慮し、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 恵那 -1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他											
	公示価格 38,300円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [76.9]	[100] 100	49,800		-5.0 -2.5 -17.0 0.0 0.0 0.0	-5.0 -2.5 -17.0 0.0 0.0 0.0											
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 基 準 地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他											
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] []	[] []	[] 100			-	-											
(10) 対 年 ら の 基 準 地 の 検 討 の 前 か	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 49,800円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。																	
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[地域要因] 市内中心部の住宅地の地価はやや上昇傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。																	
	②変動率 年間 +0.2% 半年間 %		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。																	

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
恵那（県）－4 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）					
恵那（県）		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝					
鑑定評価額	5,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		15,400 円/m ²					
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/m ²				
(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					
(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	恵那市大井町字入道坂2719番125				②地積(m ²)	344()	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 1:1	住宅 W1	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南東4.5m市道、北東側道	水道下水	惠那 2.2km		(その他)(70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 80m、南 105m、北 65m	②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模	300 m ² 程度、形状	ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街 5m市道	交通 惠那駅北 2.2km	法令 規制		(都)(60,180)		
	事項		路	施設						
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地からやや離れた郊外丘陵地に位置する住宅地域であり、概ね静態的に推移すると考えられるが、人口減少とともに地価は弱含みである。								
(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	形状 方位 角地		-2.0 +2.0 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,400 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、恵那市北部郊外の住宅地域を中心に、広域的には恵那市の中心部寄りの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勤労一次取得者層である。より利便性の良好な中心部に近い地域に住宅用地需要が移りつつあり、また、建築費高騰の影響もあり、当該地域周辺にあっては、需要の中心となる価格帯は、住宅用地の総額が土地70坪程度で350万円程度にとどまる。									
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は丘陵地に戸建住宅が多くみられる住宅地域である。そして賃貸市場は未成熟であり、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市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。類似の標準地（公示地）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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 恵那 -2	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/m ²)	(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 0.0 交通 +8.0 環境 +17.0 行政 -2.0 その他 0.0	街路 -2.1 交通 +8.0 環境 +17.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 18,900 円/m ²	[99.5] 100 [103.0]	[100] [121.2] 100	[100] [102.0] 100		15,400				
(9) 指定基準地の検討	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/m ²)	(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 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] [] 100	[100] [] 100						
(10) 対年らの標準価格等の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 15,600 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		人口では恵南地区の過疎化が顕著である。産業面では恵那西工業団地が開発されている。19号端浪恵那道路事業も進捗している。					
	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 -		[地域要因]		より中心部に近いエリアに宅地需要が移り、郊外丘陵地での宅地需要は弱まっている。					
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -1.3 %	半年前	%							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出

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	岐阜県	岐阜第1	氏名　不動産鑑定士　久保　輝
鑑定評価額		2,580,000円	1m ² 当たりの価格	8,500円／m ²

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／m ²
(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	
(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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14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	株式会社水野総合鑑定
恵那（県）	-6	岐阜県	岐阜第1	氏名 不動産鑑定士 水野 雅文
鑑定評価額		3,740,000 円	1m ² 当たりの価格	11,500 円/m ²

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／m ²
(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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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	渡邊カンティ事務所					
恵那（県）-7		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	渡邊貴紀				
鑑定評価額		1,960,000 円		1 m ² 当たりの価格		12,200 円/m ²				
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/m ²	
(2) 実地調査日		令和7年7月7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		恵那市明智町字渚ノ鼻1161番1外				②地積(m ²)	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)		
	1:2.5		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100m、西50m、南30m、北30m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約9.0m、奥行 約18.0m、規模	160 m ² 程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北4.5m市道	交通	明智駅南700m	法令	「都計外」	
	⑤地域要因の将来予測	地域の高齢化や過疎化が進む一方、町外からの転入者は限定的であり、不動産の市場性の低下とともに、今後も地価は下落傾向が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用的判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		方位			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,200 円/m ²				+3.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、恵那市南部のいわゆる恵南地域の住宅地域である。中心となる需要者は、町内在住者や出身者であるが、山間部では市外在住者による中古別荘の取引も散見される。明智地区においても人口の高齢化、過疎化が進行しており、不動産取引は少なく、隣地売買や親族間売買等限定的な取引が多くを占めており、中心価格帯の把握が難しいが、発生する取引は総額400万円以下の取引が大半を占める。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、地域における賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は適用できなかった。取引事例比較法の適用に当たっては、地域での取引は少ないものの、明智地区及び岩村地区内の事例を採用することにより、地域の取引実態を反映する説得力の高い比準価格を試算し得た。したがって、公示地及び指定基準地との検討を踏まえるとともに、恵南地域の他地区的価格推移等も勘案の上、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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 恵那 -2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 -2.1	
	公示価格 18,900 円/m ²	[99.5] 100 [103.0]	100 [154.6] 100	[103.0] 12,200	環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 0.0 行政 -2.0 その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 恵那（県）-6	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 環境 0.0 画地 +5.1 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.1 環境 +0.4 行政 -6.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 11,700 円/m ²	[98.3] 100 [105.1]	100 [92.4] 100	[103.0] 12,200	環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 行政 0.0 その他 0.0				
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 12,500 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		市内では人口減少が続いているが、地区により減少幅にバラツキがあり、郊外集落では世帯数も減少傾向にある。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]		明智地区では、地区人口が20年間で3割以上、減少している。					
	② 変動率 年間 -2.4% 半年間 %		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
恵那（県）-8宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンティ事務所											
恵那（県）-8		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀											
鑑定評価額		2,690,000円			1m ² 当たりの価格		8,780円/m ²									
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/m ²									
(2) 実地調査日	令和7年7月7日		(5) 価格の種類	正常価格			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経塚68番2				②地積(m ²)	306()	⑨法令上の規制等								
近隣地域	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	「都計外」 (その他)									
	1.5:1	住宅W2	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)	①範囲	東70m、西40m、南50m、北40m	②標準的使用	低層住宅地												
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約20.0m、奥行 約15.0m、規模	300m ² 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 5.5m市道	交通 施設	山岡駅北西 450m	法令 規制								
⑤地域要因の将来予測	町内における人口の過疎化、高齢化を背景に隣地取引や不在地主による安価での土地処分等取引は限定的であり、今後も地価の下落傾向が続くものと予測する。															
(3) 最有効使用的判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 8,780円/m ²				0.0										
	収益還元法	収益価格 /円/m ²														
	原価法	積算価格 /円/m ²														
	開発法	開発法による価格 /円/m ²														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、恵那市郊外部の住宅地域であり、特に市内南東部の集落地域との代替競争関係が強い。中心となる需要者は、地縁性を有する住宅取得目的の個人であり、地域外からの転入可能性は低い。郊外集落部での土地取引は総じて少なく、発生する取引も隣地売買や親族間売買が多く、当事者間の事情により取引価格には大きなバラツキがあり、中心価格帯の把握が困難な状況であるが、総額500万円を超える取引はほとんどない。															
(7) 評価額の調整 ・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、近隣地域の存する山岡地区内の事例を含めた集落地域の4事例の採用により、郊外集落部の取引実態を反映する比準価格を試算し得た。したがって、指定基準地との均衡を踏まえるとともに、集落間の広域的な価格バランスにも留意の上、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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			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 恵那（県）-6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	前年指定基準地の価格 11,700円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	8,740		街路 交通 環境 画地 行政 その他								
(10) 対象標準地の検討 の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,000円/m ²	(3) 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 市内では人口減少が続いているが、地区により減少幅にバラツキがあり、郊外集落では世帯数も減少傾向にある。													
	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] 山岡地区では、地区人口が20年間で3割以上、減少している。													
	公示価格 円/m ²		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。													
	②変動率 年間 -2.4% 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
恵那（県） - 9 宅地-1

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		
恵那（県） - 9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	水野 雅文	

鑑定評価額 2,070,000 円 1 m²当たりの価格 3,030 円/m²

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 倍率種別	円/m ²
(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
(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2976番1				②地積(m ²)	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		
	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、背阴道	水道 下水	岩村 11km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 15m、南 150m、北 90m	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 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 特にない 事項	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	町の中心部に近い既存の農家集落地域。金融機関、病院、小学校等への利便性は高い。但し、高齢化と人口減少の影響は大きく、過疎化が進捗している。地価は、引き続き弱含みで推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位 形状 二方路	0.0 0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,030 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として上矢作を中心に、恵南地区の中山間地域一帯。需要者の中心は、地元や恵南地区に地縁血縁を有する個人一般。地域性等から他地域からの転入は期待できない。地元居住者が隣地を取得するケースが散見される程度で、土地需要は極めて弱い。土地の供給も、分譲地は皆無で、相続後の土地処分等に限られる。従って、土地取引は極めて少ない。あっても、画地規模や利用形態等は様々で、市場の中心となる価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣周辺では、共同住宅は殆ど見られず、賃貸借市場は未成熟の地域であり、収益還元法を適用できなかった。一方、比準価格は、近隣周辺に事例が少ないので、広く、隣接する明智町や山岡町の価格水準が類似する中山間地域の事例も収集し、比準した。居住の快適性や利便性を重視する既存の集落地域であり、市場の実態を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格としめた	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	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/m ²	[] 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²	[] 100	100 []	[] 100	[] 100					
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,050 円/m ²	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因]	恵南地区的過疎化が顕著。同地区の5中学校が来年4月に統合予定。旧恵那市では、恵那西工業団地や瑞浪恵那道路事業が進捗している。 公共施設等への利便性の高い上村地区の集落地域。市役所機能の他地区への移転や商店街が衰退する中で、過疎化が進捗している。						
	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/m ²		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 -0.7% 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
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	株式会社水野総合鑑定		
恵那（県）5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	水野 雅文	

鑑定評価額	13,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,900 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

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 倍率種別	円/m ²
(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
(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(m ²)	567	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						
	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	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 60m、南 180m、北 30m	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 m ² 程度、形状	長方形									
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路	16m国道 路	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	明智駅前の中心商業地。SCや金融機関及び観光施設等が立地する。観光客数が回復傾向にある中で、過疎化が進捗している。SCの商圈が縮小し、繁華性は年々失われている。地価は下落傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	22,900 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として恵那各地区の中心商業地。需要者の中心は、小規模飲食店や小売り店舗等の展開を図る地元事業者等。観光客向けの小規模店舗の展開を図る市内の事業者の需要も考えられる。但し、人口減少や瑞浪市や岩村町等の大型SCの影響を受けて、当商業地の商圈は縮小しており、一般顧客向けの新規の店舗展開は、殆ど見られない。取引は少なく、市場の中心となる価格帯を把握することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣は、金融機関やSC等が立地する明智町の中心商業地。多様な業種の店舗が集積するが、賃貸物件は、多くはなく、賃貸借市場は未成熟の状況である。よって、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、取引が少ないため、広く恵那市内の類似性の高い取引事例より試算したもので、市場の実態を反映した価格として信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格としめた	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²	[] 100	100 []	[] 100	[] 100								
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 恵那（県）5-2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 18,300 円/m ²	[98.4] 100	100 [100]	100 [77.2]	[98.0] 100	22,900							
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 23,400 円/m ²	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的の要因]	恵那地区的過疎化が顕著。同地区的5中学校が来年4月に統合予定。旧恵那市では、恵那西工業団地や瑞浪恵那道路事業が進捗している。									
	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/m ²	[地域要因]	明智町の金融機関、観光施設等が立地する駅前商業地域。大正村の客足は回復しているが、駅前SC等の店舗の集客力が低下している。										
	② 変動率 年間 -2.1 % 半年間 %	[個別の要因]	個別の要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
恵那（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）					
恵那（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		4,900,000 円		1 m ² 当たりの価格		18,000 円/m ²				
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	円/m ²			
(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			
(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	惠那市岩村町字西町809番6				②地積(m ²)	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			
	1:3.5	店舗兼住宅W2	小売店舗が建ち並び一般住宅も介在する古くからの商業地域	南西5.5m市道	水道下水	岩村550m	(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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 特にない	街路	5.5m市道	交通	岩村駅南東550m	法令	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は「重要伝統的建造物群保存地区」に指定されたエリア内にある。朝ドラの放映をきっかけに一時的には観光客の増加も見られた。但し、近時は観光地としてはインバウンド需要をとらえきれていない状況にある。								
(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 18,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²								
	原価法	積算価格 / 円/m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岩村町内の商業地域を中心に、広域的には東濃諸都市の郊外部の商業用途可能な地域を含む。主たる需要者は、地縁血縁関係を有するUターン組、もしくはIターンの個人事業主、買い増す場合の隣接地所有者等である。取引は稀であるため、明確な取引相場は形成されてはいない。観光客数は、新型コロナ渦当時よりは回復はしているものの、コロナ渦以前にあった賑わいを取り戻すまでには、回復していない状況である。									
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	伝統的建造物群保存地区においては、貸店舗の新築想定は現実性に乏しく、また賃貸市場も未成熟であるため、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。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。									
(8) 公示価格としをた	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 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(9) 指定基準地の検討	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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(10) 対年らの標準価格等の前か	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 18,300 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		人口では恵南地区の過疎化が顕著である。産業面では恵那西工業団地が開発されている。19号端浪恵那道路事業も進捗している。					
	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 -		[地域要因]		観光客数は、伸び悩んでいる状況がうかがえる。					
	公示価格 円/m ²									
	② 変動率 年間 -1.6% 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
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	インティ不動産鑑定	
恵那（県）5-3		岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	田内淳
鑑定評価額		47,800,000円		1m ² 当たりの価格		69,600円/m ²

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14日	(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍 倍率種別	55,000円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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 (m ²)	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)			
	1:1.5	店舗 S 1	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	(その他)(90,200)			
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 150m、西 60m、南 80m、北 80m					②標準的使用	低層店舗地		
(3) 最 有 効 使 用 の 判 定	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 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	国道19号南側背後にて区画整理事業が完了済	街路	15m市道	交通	惠那駅南東1.3km	法令	(都)近商(90,200)	
	事項					施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測	恵那市中心部に程近い商業地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当地域はインフレの中、繁華性が高く地価は上昇傾向で推移していくと予測する。								
(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	69,600円/m ²							
	収益還元法	収益価格	34,600円/m ²							
	原価法	積算価格	/円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/円/m ²							
(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	自用の商業用途を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、投資目的の収益物件は例外的であり、不動産の収益性によって地価が形成されるには至っていない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を決定した。									
(8) 規 定 価 格 と し た る 公 示 価 格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 恵那 5-2	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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.4
	公示価格 73,500円/m ²	[99.9] 100 [103.8]	100 [106.8]	100 [105.0] 100	69,500	交通 0.0		交通 +3.3		
						環境 0.0		環境 +7.0		
						画地 +3.8		行政 -2.0		
						行政 0.0		その他 0.0		
						その他 0.0				
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 基 準 地 の 検 討	① 指定基準地番号 中津川（県）5-1	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対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.7
	前年指定基準地の価格 53,000円/m ²	[100.4] 100 [100]	100 [105.0] 100 [79.9]	100 [106.8]	69,900	交通 0.0		交通 +6.4		
						環境 0.0		環境 -25.0		
						画地 0.0		行政 +5.0		
						行政 0.0		その他 0.0		
(10) 対 年 ら の 基 準 地 の 前 か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 69,400円/m ² 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/m ² 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] このところのインフレで出店を控えている企業が多い。							
			[地域要因] 市内中心部の商業地の地価はやや上昇傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。							
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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																		
鑑定評価額		116,000,000 円			1 m ² 当たりの価格			14,400 円/m ²															
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) 路線価又は倍率 路線価	〔令和7年1月〕 倍率種別														
(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														
(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88番					②地積(m ²)	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)													
	1:2		工場		郊外の丘陵地に開発された工業団地		北東10m市道	水道下水	武並3.3km														
(2) 近隣地域	①範囲	東 260m、西 200m、南 220m、北 220m		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 80.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 8,000 m ² 程度、形状 長方形																				
	④地域的特性		特記	特にない	街路	10m市道	交通	武並駅南西3.3km	法令	(都)工専(60,200) 規制													
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域を含めた一体の工業団地は、昭和末期に開発された工業団地であり、工業地としては熟成済である。強固な地盤、高速交通網等の充実等、地価はやや強含み傾向を予測する。																				
(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原因	ない																
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 14,400 円/m ²																				
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²																				
		原価法	積算価格 / 円/m ²																				
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²																				
(6) 市場の特性		同一需給圏は、中央自動車道及東海環状自動車道沿線の、主に東濃地域を中心とする工業地域である。工業地に対しては、県内のほか県外からの進出可能性は高い。広域的な交通アクセスの充実及び災害に強い強固な地盤等を基盤に県内工業地に対する需要は底堅く、県内新規工業団地ではやや高めの分譲設定であるものの、比較的売れ行きは好調を維持している。工業地取引は、交通アクセス及び取引規模等により様々で、中心価格帯の把握が困難である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域の工業地では、自用の工場や倉庫が大半で、貸倉庫及び貸工場等の賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法を非適用とした。取引の誘因は、自己利用目的の工場地需要に根ざしており、他の工業団地や工場適地との比較検討の上、物件選定が行われている。よって、需要者の意思決定過程を反映する比準価格の説得力は高いため、公示価格との検討を踏まえ、広域的な価格体系にも留意の上、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) 公示価格としめたる基準地	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 土岐 9-1		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 +1.0													
	公示価格 25,800 円/m ²		[101.2] 100	[100] [103.0]	[100] [175.6]	[100] 100	14,400		交通 0.0	交通 +36.9													
(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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +27.0													
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[100]	[100]	[100] [100]	[100] 100			画地 +3.0	行政 0.0													
	公示価格 14,300 円/m ²								行政 0.0	その他 0.0													
(10) 対象標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,300 円/m ²		(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		岐阜県の工場立地件数は、全国的には依然として上位にランクインされている。東海環状自動車道の整備も進行中である。																	
	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 □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 -			[地域要因]		工業団地として、熟成済で安定しており、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は格別認められない。																	
	公示価格 - 円/m ²			[個別的原因]		個別的原因に変動はない。																	
	② 変動率 年間 +0.7 %	半年間 %																					