

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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。
-----------------------------	---

(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 23,700 円/㎡		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/㎡			【地域要因】	市内郊外の住宅地の下落傾向は依然続いており、その他は特段の変動要因は認められない。
	②変動率			【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.8 %	半年間	%	

(10) 対象基準地の前	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 10,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[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、郊外集落部では世帯数も減少傾向にある。				
			[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。				
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 <table border="1"> <tr> <td>年間</td> <td>-1.5%</td> <td>半年間</td> <td>%</td> </tr> </table>	年間	-1.5%	半年間	%		
年間	-1.5%	半年間	%				

(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 49,800 円/㎡			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/㎡				【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。
					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率					
	年間	+0.2 %	半年間	%		

(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 2 7 1 9 番 1 2 5				②地積 (㎡)		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 W 1	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	恵那 2. 2km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 105 m、北 65 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 m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. 5 m市道	交通施設	恵那駅北 2. 2km		法令規制	(都) (60, 180)		
	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、人口減少にともない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	-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/㎡		方位	+2. 0				
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡		角地	+2. 0				
	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 7 0 坪程度で 3 5 0 万円程度にとどまる。											
(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	規準とした価格	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 -2. 1
		標準地番号 恵那 - 2								交通 0. 0		交通 +8. 0
		公示価格 18, 900 円/㎡	[99. 5 / 100]	[100 / 103. 0]	[100 / 121. 2]	[102. 0 / 100]	15, 400		環境 0. 0	環境 +17. 0		行政 -2. 0
									行政 0. 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	地域 要因	街路
		-								交通		交通
		前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			環境	環境		行政
									行政 0. 0	行政 0. 0		その他
(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 変動状況 価格形成要因の	[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。1 9 号瑞浪恵那道路事業も進捗している。							
	前年標準価格 15, 600 円/㎡				[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きている。							
	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				[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. 3 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					恵那市長島町久須見字中通2 1 0 番 1					②地積 (㎡)		304 ()		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 1:1.5		住宅 W 2		一般住宅等が建ち並び郊外の住宅地域		北東4.4m市道		水道 下水		恵那 5.6km			(その他) (60, 176)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 65 m、南 30 m、北 90 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 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 4.4 m市道		交通施設 恵那駅北西 5.6km		法令規制 (都) (60, 176)									
	⑤地域要因の将来予測		郊外部の河川沿いに位置する旧来からの集落的な住宅地域であり、土地需要は限定的である。需要が乏しいことから地価は下落基調で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 0.0 形状 -1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		8,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0 形状 -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、恵那市郊外部の集落的要素を有する住宅地域である。需要者も、当該地域在住者や地縁性を有する者に限定される傾向にあるため、一般的な市場性には乏しい地域である。郊外部では取引事例も少なく、稀に見られる取引も、隣地売買や親族間売買等が多い。住宅地の需要は弱いため、明確な取引価格水準は形成されておらず、また、地価水準も依然下落基調にあると考えられる。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は郊外外延部の戸建住宅が多くみられる住宅地域である。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	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	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 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 15,600 円/㎡		[98.7] 100		[102.0]		[175.9]		[99.0] 100		8,500									
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの変動状況	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 8,700 円/㎡					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。1 9 号瑞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 公示価格 円/㎡						[地域要因] 河川沿いの集落内にあり、静態的に推移している。													
	②変動率 年間 -2.3 % 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）

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		1㎡当たりの価格	11,500 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		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			
	1:2	住宅 L S 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		(その他) 土砂災害警戒区域			
(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	飯羽間の国道背後の既成住宅地域。丘陵地には、分譲住宅地も散見される。最近では恵南地区等からの転入者による需要が減少し、新規の宅地開発は低調である。地価は弱含みで推移するものと予想される。									
(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 角地		+3.0 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 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、主に岩村町を中心に、恵南地区や旧恵那市郊外の住宅地域。需要者の中心は、岩村町やその周辺の事業所に就労する一次取得者層。町内に地縁や血縁を有する居住者も含まれる。かつては、恵南地区等からの転入者の受け皿として、根強い需要があった。現在では、旧恵那市への転入が多く、需要は低調である。新規の宅地開発も少なく、取引は少ない。あっても、画地規模や利用形態等が様々で、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	基準地近隣周辺は、共同住宅は殆ど見られず、賃貸借市場は未成熟の状況である。よって、収益価格の試算を断念した。比準価格は、町内の事例が少ないので、大井町の類似地域の住宅地の事例も採用した。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層等である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、公示価格との検討を踏まえ、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 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 +14.6 環境 +49.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 恵那 -2	[100] 100	100 [103.0]	100 [167.3]	[105.1] 100	11,500					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11,700 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 恵南地区の過疎化が顕著。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。						
	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] 飯羽間の既成住宅地域。商業施設や最寄り駅に近く、市郊外の住宅地として開発が進捗した。現在は、住宅需要や新規開発は低調である。						
					[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
恵那（県） - 7 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	渡邊カンテイ事務所														
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㎡当たりの価格			12,200 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 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(㎡)		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 W 2		戸建専用住宅のほか店舗併用住宅も介在する地域		南4.5m市道		水道 下水		明智 700m									
(2) 近隣地域	①範囲		東 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 9.0 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 700m		法令規制		「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 12,200 円/㎡																
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡																
		原価法		積算価格 / 円/㎡																
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は、恵那市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、恵南地域の他地区の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) 公示標準価格を	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 -2.1 交通 +15.1 環境 +40.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	標準地番号 恵那 - 2		[99.5] 100		100 [103.0]		100 [154.6]		[103.0] 100		12,200									
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.1 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 -2.1 交通 +0.4 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	恵那（県） - 6		[98.3] 100		100 [105.1]		100 [92.4]		[103.0] 100		12,200									
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[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、郊外集落部では世帯数も減少傾向にある。															
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				[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。															
	前年標準価格 12,500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																			
	<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 -2.4%		半年間 %																

鑑定評価書（令和 7 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）－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			1㎡当たりの価格		8,780 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 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		恵那市山岡町上手向字経塚 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 70 m、西 40 m、南 50 m、北 40 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 15.0 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 5.5 m市道	交通施設	山岡駅北西 450m	法令規制	「都計外」			
	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 8,780 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、恵那市郊外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 5 0 0 万円を超える取引はほとんどない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	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	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 / 105.1]	[100 / 125.2]	[100 / 100]	8,740					
(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、郊外集落部では世帯数も減少傾向にある。						
	前年標準価格 9,000 円／㎡					[地域要因] 山岡地区では、地区人口が 2 0 年間で 3 割以上、減少している。						
	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					[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 -2.4 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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㎡当たりの価格	3,030 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		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 W 2	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、5.5 m市道	交通施設	岩村駅南東 11km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	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	3,030 円／㎡				形状	0.0			
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡				二方路	0.0			
	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に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 3,050 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 恵南地区の過疎化が顕著。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。						
	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] 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。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						②地積 (㎡)		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 S 2		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 80 m、西 60 m、南 180 m、北 30 m						②標準の使用		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 1 6 m 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		明智駅前の中心商業地。S C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。S Cの商圏が縮小し、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		22,900 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、主として恵南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 S Cの影響を受けて、当商業地の商圏は縮小しており、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 S C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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他			
	標準地番号		-		[]		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 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他	
	恵那 (県) 5 - 2		[98.4] 100		100 [100]		100 [77.2]		[98.0] 100		22,900													
(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] 恵南地区の過疎化が顕著。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。																	
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規						[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 S C等の店舗の集客力が低下している。																	
	前年標準価格 23,400 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																								
<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 -2.1 % 半年間 %																				

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		272 ()		③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)					
	1:3.5	店舗兼住宅 W 2	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							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 90 m、西 70 m、南 60 m、北 35 m			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 10.0 m、		奥行 約 30.0 m、		規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5. 5 m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	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られていない状況にある。											
(3) 最も有効使用の判定	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／㎡									
	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) 試算価格の調整・ 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 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	<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／㎡		[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	[<u> </u>] 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／㎡		[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</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 18,300 円／㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の	[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。1 9 号瑞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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 観光客数は、伸び悩んでいる状況がうかがえる。							
						[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 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		1㎡当たりの価格	69,600 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 14 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	55,000 円／㎡
(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 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							
(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	15m市道	交通施設	恵那駅南東 1.3km	法令規制	(都) 近商 (90, 200)				
	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。											
(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 69,600 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 34,600 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	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) 公示価格とした	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 -1.4		
	標準地番号 恵那 5-2							交通 0.0	交通 +3.3				
	公示価格 73,500 円/㎡	[99.9] 100	100 [103.8]	100 [106.8]	[105.0] 100	69,500		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 -4.7		
	中津川（県） 5-1							交通 0.0	交通 +6.4				
	前年指定基準地の価格 53,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100]	100 [79.9]	[105.0] 100	69,900		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				
								その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年の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価格変動要因の	[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。								
	前年標準価格 69,400 円/㎡												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[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。								
	標準地番号 -				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間 +0.3 %	半年間 %										

令和 7年 7月 14日 提出
恵那（県） 9-1 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	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		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)	
	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		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 260 m、西 200 m、南 220 m、北 220 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 80.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 8, 000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街 1 0 m市道	交通 武並駅南西 3. 3km	法令 (都) 工専 (60, 200)			
		事項		路	施設	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) 最も有効利用の判定	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	14,400 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	<p>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、取引属性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。</p>
-----------	--

<p>(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由</p>	<p>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。</p>
------------------------------------	--

(8) 規 準 として 公 示 価 格 を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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個別的 要因の 比較	⑥対象標準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
								交通 0.0	交通 +36.9	環境 0.0	環境 +27.0
	公示価格 25,800 円/㎡	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[175.6]}$	$\frac{[100]}{100}$	14,400					

(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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]					

(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 14,300 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[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キングされている。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 <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]	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。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %						