

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
 中津川（県） - 1 宅地-1

基準地番号	中津川（県） - 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊 貴紀	印
-------	------------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	5,780,000 円	1㎡当たりの価格	18,400 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6)路線価	[平成 25年 1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 25年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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				地積 (㎡)	314	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	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	(都) (70,200) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m	標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 310 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 7 m市道	交通 中津川駅 北東 3.4km	法令 (都) (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	旧来からの歴史ある熟成した住商混在地域であり、現状を維持して推移するものと思料するが、人口の高齢化及び減少傾向は強まるものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 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	同一需給圏は旧中津川市郊外の住宅地域であり、特に旧中津川市北東部の住宅地域との価格牽連性が強い。主な需要者は、市内在住者あるいは市内通勤者であり落合地区に地縁性を有する個人が中心である。近隣地域及びその周辺での取引は少なく、また発生する取引は隣地売買や親族間売買等の個別事情が介在するものが多く、中心価格帯の把握が困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、近隣地域における賃貸市場が極めて限定的であり収益建物想定自体に実現性を欠くため、収益還元法の適用ができなかった。取引事例比較法の適用に当たっても、十分な事例が収集できなかったため4事例の採用に止まったが、各事例の特徴に応じた補修正を行うことにより、市場の実態を反映する価格を試算することができた。したがって、市場性を反映する比準価格を重視し、公示価格等との均衡にも留意して、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	
	標準地番号 中津川 - 2	[99.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [136.5]	100 / 100	18,400	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	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号 恵那 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	
	前年指定基準地の価格 20,100 円 / ㎡	[98.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [105.8]	100 / 100	18,300	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	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		価格変動状況 形成要因の		[一般的要因] 今秋以降にリニア中央新幹線の新駅建設予定地が公表予定であり、当該発表により予定地周辺の取引が活発化するものと予測する。			
	前年標準価格 18,600 円 / ㎡				[地域要因] 中山道の宿場町として歴史ある地域であり、地域要因に特段の変化は見受けられない。			
	-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] 特になし。			
標準地番号	-	公示価格	円 / ㎡					
変動率	年間 -1.1 %	半年間	%					

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
中津川（県） - 2 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 中津川（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 向川原 毅彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
中津川（県） - 3 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 中津川（県）, - 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤正雄, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 15 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 21,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Standard use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment reasons), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
中津川（県） - 4 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 中津川（県）, -, 4, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤正雄, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 15 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land area, location, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
中津川（県） - 5 宅地-1

基準地番号	中津川（県） - 5	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊 貴紀	印
-------	------------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	7,630,000 円	1㎡当たりの価格	32,900 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6)路線価	[平成 25年 1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 25年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市中津川字上金往還上 1 1 8 4 番 9				地積 (㎡)	232	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況				
	1:1.5	住宅 W2	農地も残存する中に、一般住宅が集まる住宅地域	北6m市道	水道 下水	中津川 1.2km	(都) 1 低専 (60,100) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地				
	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 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	中津川駅 東 1.2km	法令規制 (都) 1 低専 (60,100)		
地域要因の将来予測	周辺には農地も見られるが、近隣地域周辺での店舗出店等により利便性が向上し住宅地としての人気は高まりを見せており、今後も宅地化が進行していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	32,900 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	18,600 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、市内南東方に位置する中心市街地の外延部の住宅地域である。需要の中心は、30代を中心とする市内在住あるいは市内通勤の一次取得者である。近隣地域周辺では近年小規模開発による宅地供給が散見されるがいずれも比較的好調な売行きであり、市場での人気は相対的に高い。中心となる価格帯は、土地総額で700~1,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、第1種低層住居専用地域の住宅地域であり、発生する取引の大部分は自己居住目的のものである。本件においては、収益還元法も適用したが市場参加者は不動産の収益性よりも市場において発生した取引事例を意思決定の指標としていることから、収益価格は参考止め市場実態を反映する比準価格を重視するとともに、公示価格等との均衡を考慮して、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 中津川 - 1					32,800		標準化補正	交通 0.0	交通 +2.7
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	恵那 - 4					32,200		標準化補正	交通 0.0	交通 -19.6
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		価格変動要因の	[一般的要因]		今秋以降にリニア中央新幹線の新駅建設予定地が公表予定であり、当該発表により予定地周辺の取引が活発化するものと予測する。				
	前年標準価格 32,900 円 / ㎡			[地域要因]		利便性の向上から住宅地域としての人気が高まりを見せており、農地から住宅への転用が増加している。				
	-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]		特になし。				
標準地番号		年間 0%		半年間 %						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
中津川（県） - 6 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 中津川（県）, - 6, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 向川原 毅彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land area, location, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
中津川（県） - 7 宅地-1

Table with 9 columns: 基準地番号, 中津川（県）, - 7, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 向川原 毅彦 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,400 円/㎡

Table with 6 columns: 1 基本的事項, (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況, (10) 都計外 (その他)

Table with 9 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 間口, (5) 奥行, (6) 規模, (7) 形状, (8) 地域的特性, (9) 特記事項, (10) 街路, (11) 交通施設, (12) 法令規制, (13) 地域要因の将来予測

Table with 9 columns: (1) 代表標準地, (2) 標準地, (3) 時点修正, (4) 標準化補正, (5) 地域要因の比較, (6) 個別的要因の比較, (7) 対象基準地の規準価格 (円/㎡), (8) 内訳, (9) 標準化補正, (10) 街路交通環境画地行政その他, (11) 地域要因, (12) 街路交通環境行政その他

Table with 9 columns: (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, (8) 標準化補正, (9) 街路交通環境画地行政その他, (10) 地域要因, (11) 街路交通環境行政その他

Table with 9 columns: (1) 1-対象基準地の検討, (2) 前年標準価格, (3) 1-2基準地が共通地点, (4) 代表標準地, (5) 標準地, (6) 標準地番号, (7) 公示価格, (8) 2-変動率, (9) 年間, (10) 半年間, (11) 変動状況, (12) 一般的要因, (13) 地域要因, (14) 個別的要因

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
中津川（県） - 8 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 中津川（県）, - 8, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加藤誠治, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況

Table with 5 columns: (2) ①範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, (3) 変動状況

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
中津川（県） - 9 宅地-1

基準地 番号	中津川（県）	- 9	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛	印
-----------	--------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	4,840,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6) 路線価 [平成 25年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市付知町字万場2032番5外				②地積 (㎡)	348	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 100m、北 100m			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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北、5m市道	交通施設	中津川駅 北 26.5km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	付知地区の人口減少は拡大傾向にあり、この5年間で▲7.1%減少し、地域の衰退が懸念される。このため、地価水準は依然下落基調で推移するものと予測される。									
(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	方位 +1.0 ない（側道増加なし） 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,900 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、旧付知町及び隣接する旧福岡町等「恵北」地区の住宅地域。対象基準地は旧付知町中心部の既存市街地内に位置する。付知地区はこの5年間で人口が約7.1%減少し、徐々に減少率も拡大している。このため需要は地縁関係のある個人または事業者に限られるため弱い。需要の中心は12,000~15,000円/㎡程度であるが、取引事情により大きく前後する傾向にある。また、不動産取引は低調である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺においては個人居宅または事業所建築の為の目的での土地取引が大半である。このため近隣地域周辺では賃貸市場が形成されておらず収益価格は試算できなかった。よって取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を標準として、指定基準地との均衡および人口減少とによる需要の減少等を考慮して上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 14,400 円/㎡	[98.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [103.1]	[101.0] / 100	13,800					
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 付知地区は、この5年間で人口が7.1%世帯数が3.1%減少している。						
	前年標準価格 14,300 円/㎡				[地域要因] 特になし。						
	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] 特になし。						
	② 変動率	年間 -2.8%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
中津川（県） - 10 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 中津川（県）, - 10, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 渡邊 貴紀, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,500 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円 / ㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 3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

Table with 6 columns: (1) 基準地, 所在及び地番並びに「住居表示」等, 中津川市阿木字寺領 3 番 1, 地積 (㎡), 356, 法令上の規制等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 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, 中規模住宅のほか、公共施設、店舗等も見られる住宅地域, 北西5.5m県道, 水道 下水, 阿木 750m, (その他)

Table with 6 columns: (2) 近隣地域, 範囲, 東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 100 m, 標準的使用, 低層住宅地, 標準的画地の形状等, 間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形, 地域的特性, 特記事項, 特記すべき事項はない, 街路, 基準方位 北 5.5 m 県道, 交通施設, 阿木駅 南東 750m, 法令規制, 都計外, 地域要因の将来予測, 阿木地区は山間の 8 0 0 世帯程度の集落であるが、人口の高齢化が加速しており今後も当該傾向が続くものと予測される。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, 標準的使用と同じ, (4)対象基準地の個別的要因, 方位 0.0, (5)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 8,500 円 / ㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円 / ㎡, 原価法, 積算価格 / 円 / ㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円 / ㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、中津川市及び恵那市の山間の集落地区である。阿木地区内の取引が非常に少なかったため、同地区内の事例のほか隣接する恵那市恵南地域の事例をも採用した。主たる需要者は、阿木地区在住者あるいは別荘やセカンドハウス利用を前提とする都市部の個人である。山間集落においては、取引が極めて限定的でありまた発生する取引は隣地取得や親族間売買等が多く、中心価格帯の把握が困難な状況である。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域及びその周辺地域においてアパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場が形成されるに至っていないため、収益還元法を適用することができなかった。比準価格の試算に当たっては、阿木地区内の事例を十分収集できなかったが、地域の状況が類似する山間集落の事例を採用することにより、市場の実態を反映する価格を試算し得た。よって、比準価格をもとに時系列的な価格推移のほか指定基準地との均衡をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 円 / ㎡, 時点修正, 標準化補正, 100, 地域要因の比較, 100, 個別的要因の比較, 100, 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡), 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

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, 指定基準地番号, 恵那 - 6, 前年指定基準地の価格, 14,000 円 / ㎡, 時点修正, 標準化補正, 100, 地域要因の比較, 100, 個別的要因の比較, 100, 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡), 8,400, 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

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討, -1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格, 8,750 円 / ㎡, -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 / ㎡, 変動率, 年間 -2.9%, 半年間 %, [一般的要因] 今秋以降にリニア中央新幹線の新駅建設予定地が公表予定であり、当該発表により予定地周辺の取引が活発化するものと予測する。 [地域要因] 特段の変化は見受けられない。 [個別的要因] 特になし。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
中津川（県） - 11 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 中津川（県）, -, 11, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加藤誠治, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は国道 256 号線、257 号線沿いに点在する中津川市中部から北部にかけての低層住宅地域である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域周辺の不動産取引は低調であるが、既成の住宅地域であり、居住の快適性等に着目した自用目的の取引が中心、と

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討

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

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
中津川（県） - 12 宅地-1

基準地 番号	中津川（県）	- 12	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤正雄	印
鑑定評価額	2,780,000 円			1㎡当たりの価格		3,850 円/㎡			

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	中津川市川上字奥屋 8 8 9 番 1				②地積 (㎡)	722	⑨法令上の規制等	都計外		
	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 m、北 150 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 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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 8 m 県道	交通施設	坂下駅 北西 7.3km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	過疎化、高齢化の進行が認められる山間の集落地域で、今後も同用途の特性を維持しつつ推移するものと予測する。地価水準は地方経済の景気動向を主因とする土地需要の低下から依然下落傾向にあるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ。				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-1.0	二方路	+1.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	3,850 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	同一需給圏は旧恵那郡北部、いわゆる恵北地区全般を圏域とする。需要者の中心は地縁性を有する村内及び恵北地区居住者が殆どであり、山間過疎地域であって土地取引は極めて少なく、土地取引市場は未成熟であって需要の中心となる価格帯も未形成である。また、戸建分譲住宅の販売は見られず、高齢化を主因として市内中心部等への転出により不要となった住宅の取引がまれに見られる程度であり、中古住宅市場が成立する状況にない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既存集落地域であって原価法は適用できず、また、自用目的の取引が中心である地域であり共同住宅等賃貸用不動産も見られず、賃貸市場は未形成であり、収益還元法適用に妥当性が認められなかった。よって、上記市場の特性及び鑑定評価手順の各段階等について客観的な再吟味を加え、更に前年価格との推移動向をも関連付け、比準価格を標準として鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] リニア中央新幹線が国交大臣の建設指示を受け実施段階に入り、中津川市西部、JR坂本駅周辺が中間駅位置に選定。(H23.6.7)							
	前年標準価格 3,900 円/㎡			[地域要因] 既存集落地として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にない。							
	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/㎡			[個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。							
②変動率	年間	-1.3%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
中津川（県） - 13 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 中津川（県）, -, 13, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,710 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, (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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

Table with 10 columns: 基準地番号, 中津川（県）, - 14, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加藤誠治, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (10,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況

Table with 2 columns: (2)近隣地域, (1)範囲, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価方式等の適用, (6)市場の特性

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格を標準とした

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等, (10)対象基準地の前年標準価格等, (10)対象基準地の前年標準価格等, (10)対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
中津川（県） 5 - 1 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 中津川（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 向川原 毅彦, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 5,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 10 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 37,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 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

Table with columns: (1)基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 中津川市えびす町1714番11外「えびす町6-2」, ②地積(m²), 119, ⑨法令上の規制等, (都)近商(80,300)準防, ③形状, 1:2, ④敷地の利用の現況, 店舗兼住宅S2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅、店舗兼住宅の混在する商業地域, ⑥接面道路の状況, 北東6m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 中津川 750m, (その他)

Table with columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 50 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 17.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 6m市道, 交通 中津川駅 南方 750m, 法令 (都)近商(80,300)準防, ⑤地域要因の将来予測, 駅前ので既成商業地域であるが繁華性は乏しい。今後は住商混在地域への移行が進むと予測する。

Table with columns: (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)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 48,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 31,200 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は中津川市中心市街地に位置する既成商業地域及び周辺の住商混在地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性をもつ個人及び法人が中心である。駅前ので中心的商業地域であるが商況は厳しい状況が続いており、近年目立った出店もなく需給は弱い。近年は住宅地域へと移行しつつある地域も見受けられる。なお取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが概ね土地のみで坪15万円程度と思考する。

Table with columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 当該地域に貸店舗や雑居ビル等賃貸物件は見られるものの、自用によるものが中心であり収益物件を購入する需要者は殆ど見受けられない。一方比準価格は市場の実勢を表しており実証的で信頼性は高い。よって、比準価格を標準に収益価格を斟酌し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with columns: (8)公示価格を規準とした, ①代表標準地 標準地, 中津川 5-1, ②時点修正, [98.8] / 100, ③標準化補正, 100 / [101.0], ④地域要因の比較, 100 / [112.0], ⑤個別的要因の比較, [100] / 100, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 46,800, ⑦内訳, 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

Table with columns: (9)指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 恵那 5-3, ②時点修正, [100] / 100, ③標準化補正, 100 / [100], ④地域要因の比較, 100 / [152.0], ⑤個別的要因の比較, [100] / 100, ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡), 46,300, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with columns: (10)対象基準地の前年の標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 47,200 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -1.5%, 半年間 %

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
中津川（県） 9 - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 中津川（県）, 9 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤正雄, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 348,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 15 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 日, (5)価格の種類, 正常価格, (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Standard use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年の検査 (Previous year's inspection), (11) 変動状況 (Change status)