

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
中津川（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印
鑑定評価額	5,650,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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

(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	(都) (70,200)													
	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 150 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 13.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 310 ㎡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 7 m 市道	交通	中津川駅 北東 3.4 km	法令	(都) (70,200)								
	⑤地域要因の将来予測	落合地区外からの転入者は少なく、地区内の人口高齢化が進展しつつあることから、長期的に土地価格は弱含みで推移してい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	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	18,000 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	同一需給圏は中津川市郊外の住宅地域である。中心となる需要者は、市内在住者であり大半は落合地区在住者あるいは当地区に地縁性を有する個人である。落合地区周辺での土地取引は低調に推移しており、長期間市場に滞留している売物件も見られる。なお、限定的に発生する取引は規模や総額にバラツキが見られ、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	本件においては、近隣地域及びその周辺において賃貸建物が見受けられず、賃貸市場が未成熟のため収益価格を試算しなかった。快適性を重視する住宅地域であるため市場性を反映する比準価格を中心として価格を決定するとともに、周辺での取引事例が少ない地域であるため、当該市場の停滞を考慮しつつ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) 公示価格としての標準地	①代表標準地	標準地番号	中津川 - 2	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [137.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	17,800	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0	交通 +2.5	環境 +40.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	25,200 円/㎡																				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中津川 - 5	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [181.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	18,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +20.5	環境 +55.0	行政 -2.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	32,800 円/㎡																				
(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	前年標準価格	18,200 円/㎡	③変動状況	[一般的要因] 昨春秋、リニア中央新幹線の工事実施計画が国土交通省に認可され、本格的な事業説明会や用地交渉が進捗しつつある。																
	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	標準地番号	-		[地域要因] 落合地区においては近年、年間 1.5% 程度の人口減少が続いており、土地取引も低調に推移している。																
	公示価格		円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																	
②変動率	年間	-1.1%	半年間	%																		

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

平成 27 年 7 月 21 日 提出
中津川（県） - 2 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） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	4,230,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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					
					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	中津川市苗木字並松4747番2				②地積 (㎡)	294	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)			
	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) (60, 160)				
	1:1	住宅 W2	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 10 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 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	中津川駅 北西 7.9km	法令 規制 (都) (60, 160)				
	⑤地域要因の将来予測	熟成の程度が低い住宅地域であるが、人口の減少率は他の地域と比較して緩やかである。今後も現状の住環境を維持するものと予測する。下落基調であるが、その下落率は僅少であると判断される。										
(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 0.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	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	同一需給圏は苗木地区を中心とする中津川市郊外の既成住宅地域。需要者の中心は圏内に居住し、中津川市内に勤務する一次取得者層である。苗木地区は、中心市街地から距離があり利便性が劣るため、需要は相対的に少ない。一方、市場の供給物件は散発的なミニ開発及び別荘地が主体であり、その数は限定されている。中心部より離れており、需給共は低迷している。市場の需要の中心となる価格帯は、土地は400万円前後、新築戸建は2,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中津川市苗木地区内において、新規アパート物件はここ数年皆無の状態、不動産に対するあり方も賃貸より自己所有を前提としており、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は苗木地区内の住宅地の取引事例を中心に選択し、比準価格の決定に際しても、事例を再度精査しており実証的で信頼性は高い。快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、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) 公示価格	① 代表標準地	■標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号	中津川 -2					14,400		交通 +23.6	環境 +38.0	行政 0.0	
	公示価格	25,200 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [170.6]	[100] / 100		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	中津川 -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 +3.0
	前年指定基準地の価格	32,800 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [228.1]	[100] / 100	14,400		交通 +39.5	環境 +62.0	行政 -2.0	
								画地 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		③ 変動状況		[一般的要因] リニア新駅という期待の一方、中心部への影響は未知数。丘陵地の多い地勢の下、土地区画事業はなく、中心部で小規模分譲地が散見。							
	■継続 □新規		② 変動率		[地域要因] 中津川大橋の無料化により、中津川市街地へのアクセスが飛躍的に改善された。							
	前年標準価格 14,500 円/㎡		年間 -0.7 % 半年間 %		[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											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店
中津川（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	4,390,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	20,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 25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	中津川市駒場字大峽1527番38				②地積 (㎡)	173	⑨法令上の規制等	(都)1低専 (60,100)								
	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 50 m、西 80 m、南 30 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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡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)								
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	25,400 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	同一需給圏は既成市街地の周辺に位置する住宅地域全般。需要者の中心は主に市内在住又は市内通勤の30代前後の一次取得者層など。市全般に過疎化が懸念される中、山間部からの居住者を中心に、市街地の周辺地域ではミニ開発が続き、取引は比較的堅調。反面、比較的古くから、住宅地域化した近隣地域などでは居住者の高齢化から、中古住宅の取引も多く、新興住宅地域に対し、劣化が進む。中心となる価格帯は、土地で5000~700万円前後と考えられる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅団地として相当期間経過し、熟成している為、積算価格は求められなかった。又、戸建ての中古住宅が建ち並び、転勤等に伴う一時的な賃貸が殆どで、賃貸市場としても未成熟である為、収益価格も求められなかった。自用の住宅取得の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集できた所から、比準価格を重視し、指定基準地価格との検討などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(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	[100 / 100]	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [150.2]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0 / 100]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	25,400	⑦ 内訳	標準化補正	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	地域要因	街路 +2.5 交通 +26.0 環境 +14.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	37,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	中津川 -5	② 時点修正	[100 / 100]	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [130.7]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0 / 100]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,300	⑦ 内訳	標準化補正	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	地域要因	街路 +1.2 交通 +11.3 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	32,800 円/㎡															
(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		25,600 円/㎡		③ 変動要因の価格形成要因		[一般的要因] 市全般に、若年層を中心に人口減が続く（除く、坂本地区）。						
	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]		山間部から、市街地の住宅地域への転入に伴い、市街地での住宅用地も二極化現象が進行中。						
	②変動率		年間	-0.8%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

平成 27 年 7 月 21 日 提出
中津川（県） - 4 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） -4	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

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

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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					
					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	中津川市千旦林字坂本1522番28				②地積 (㎡)	214	③法令上の規制等	(都) (60,200)		
	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) (60,160)			
	1:2	住宅 W2	未利用地の残る一般住宅団地 (ひまわり台団地)	北4m市道	水道 下水	美乃坂本 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 210 ㎡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4m市道	交通施設	美乃坂本駅 北西 1.1km	法令 規制 (都) (60,160)			
	⑤地域要因の将来予測	美乃坂本駅近接の土地区画整理の施行により、近隣地域は、将来的には大掛かりな変化があると期待される。よって、地価は住宅団地を含め坂本地区については、安定化の傾向にある。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	15,200 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JR美乃坂本駅利用を前提とした千旦林地区及び茄子川地区の住宅地域である。需要者の中心は圏内に居住し、中津川市内に勤務する一次取得者層である。熟成した郊外の住宅団地で、未利用地が残るものの取引が活発な地域ではない。リニア新駅建設の期待から、坂本地区の住宅地は総じて、弱含みからほぼ安定化傾向にある。中心の価格帯は、土地は300万円前後、中古住宅は1,000万円前後、新築住宅は2,000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	熟成した郊外の戸建住宅団地で、アパート等の収益物件は皆無で、戸建賃貸も、転勤等の事情によるケースが散見される程度で規範性のある賃貸事例は殆どなく、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は美乃坂本駅利用を前提とした住宅地の取引事例を中心に選択し、実証的で信頼性は高い。よって、快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、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) 公示価格	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 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 0.0 交通 +10.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	中津川 -2	[99.4] 100	100 [102.0]	100 [161.7]	[100] 100	15,200					
	公示価格										
	25,200 円/㎡										
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +25.9 環境 +70.0 行政 -2.0 その他 0.0
	中津川 -5	[100] 100	100 [100]	100 [216.0]	[100] 100	15,200					
	前年指定基準地の価格										
	32,800 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] リニア新駅という期待の一方、中心部への影響は未知数。丘陵地の多い地勢の下、土地区画事業はなく、中心部で小規模分譲地が散見。 [地域要因] リニア新駅及び車両基地の具体的位置が決定しつつあるが、価格形成に影響を与える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。						
	前年標準価格	15,200 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	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） -5	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印
鑑定評価額	7,610,000 円	1㎡当たりの価格	32,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1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	中津川市中津川字上金往還上1184番9				②地積 (㎡)	232	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (60,100)								
	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)									
	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 40 m、南 20 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 18.0 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 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)									
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地に近い新興住宅地域。駅に比較的近く、買い物も便利で、人気が高い。中規模の宅地開発が一段落し、今後は、ミニ分譲を中心に熟成が期待される。地価は、ほぼ横ばいの状況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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	32,800 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	18,400 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、主として中心市街地周辺の新興住宅地域。需要者の中心は市内へ通勤する一次取得者層や東北地区等の郊外からの転入者一般と推定する。利便性の高い住宅地域で、潜在需要は高い。狭隘な地域で、中規模の宅地開発が一段落し、取引事例は多くはない。市場の中心となる価格帯は、土地 70 坪程度で、800 万円程度。新築戸建は 2、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	共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は低位に試算された。基準地近隣は人気の新興住宅地域であり居住環境が重視される。市場参加者は取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、取引事例を基礎とした比準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。よって、信頼性の高い比準価格を標準に、収益価格を参考に、公示地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	中津川 -1	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [115.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,800	⑦ 内訳	標準化補正	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	地域要因	街路 0.0 交通 +2.1 環境 +10.8 行政 +2.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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
(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	前年標準価格	32,800 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	リニヤ新幹線の着工で、区画整理、アクセス道路や工場用地の造成等多くの事業が計画されている。一方過疎地対策は喫緊の課題である。									
	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	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	駅に比較的近く、買い物に便利な新興住宅地域として、ミニ開発を中心に、今後とも発展が期待される。								
	② 変動率	年間	0 %	半年間	%		[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	山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店	
中津川（県） -6	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印	

鑑定評価額	4,750,000 円	1㎡当たりの価格	8,040 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 100 m、南 25 m、北 25 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 1.6 km	法令規制	「都計外」		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	8,040 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	同一需給圏は市の外延の山間部に位置する農家集落地域全般。需要者は当該地域に地縁性を有する個人が中心であるが、都心部や市街地への人口流出が続いており、圏外からを含め、買い手需要は極めて少ない。取引も少なく、需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが、概ね土地で総額 400 万円程度と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県境の山間過疎地域に位置する農家集落地域で、賃貸物件は殆ど見られない。この為、収益価格は求められなかった。他方、比準価格は所在地の実情に鑑み、需給圏を広範囲に求め、近隣地域、類似地域において多数の取引事例を基に試算したもので、信頼性は高い。従って、比準価格を中心に、指定基準地価格との検討などを踏まえ、上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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 14,000 円/㎡	[99.3] / 100	100 [101.0]	100 [166.7]	[97.0] / 100	8,010					
(10) 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 8,170 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市全般に、若年層を中心に人口減が続く（除く、坂本地区）。					
	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] 山間部を中心に、過疎化、高齢化等が進行中。					
	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（平成 27 年地価調査）

平成 27 年 7 月 21 日 提出
中津川（県） - 7 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） -7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	2,690,000 円	1㎡当たりの価格	5,250 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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					
					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	中津川市蛭川字岩谷 1 7 8 2 番 7				②地積 (㎡)	513 ()	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 1.5:1	住宅 W2	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		(その他) (0,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 150 m、北 100 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 5m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	農地も多く残る中津川市郊外の蛭川地区の中心市街地に近接した農家住宅地域である。人口は減少傾向が続いており、地価も下落傾向が続くと予測する。									
(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	形状 方位		-3.0 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,250 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	同一需給圏の範囲は、蛭川地区を主体に、福岡地区及び坂下地区を中心とした木曾川以北の旧恵北地区を包含する。需要の中心は、地縁的關係のある個人が中心で、恵那市及中津川市中心部への通勤者がほとんどを占める。蛭川地区内の住宅地の価格帯は、5,000円/㎡前後の物件が需要の中心で、取引は低調であるため、市場での需要の中心の価格帯は、取引動機及び規模により、区々である。過疎化の進む地域であり、当面、地価は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	中津川市蛭川地区内にあって、新規アパート物件はここ数年皆無の状態、不動産に対するあり方も賃貸より自己所有を前提としており、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格はすべて蛭川地区内の住宅地の取引事例を中心に選択し、比準価格の決定に際しても、事例を再度精査しており、実証的で信頼性は極めて高い。快速性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、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	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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
	標準地番号	-	[]	100	[]	[]					
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	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
	-	[]	100	[]	[]	[]					
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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		③ 変動状況		[一般的要因] リニア新駅という期待の一方、中心部への影響は未知数。丘陵地の多い地勢の下、土地区画事業はなく、中心部で小規模分譲地が散見。						
	■継続 □新規		④ 地域要因		[地域要因] 価格形成に影響を与える地域要因の変化は特段見られない。						
	前年標準価格 5,320 円/㎡		⑤ 個別的要因		[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										
	②変動率	年間	-1.3%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社水野総合鑑定. Row 1: 中津川（県）, -8, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,900 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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple sections: (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書 (平成 27 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
中津川 (県) - 9	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	4,630,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 円 / ㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6)路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 27 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

(1) 基準地	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				地積 (㎡)	348	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」			
	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 26.5km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	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 26.5km	法令規制	「都計外」土砂災害警戒区域		
	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 年間で約 8.0% 減少、1 年間で約 1.6% 減少し、地域の衰退が懸念される。このため、地価水準は長期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 ない (側道増加なし)					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 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、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 8.0% 減少し、年間 1.0% 以上の減少が続いている。また、世帯数も減少している。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住宅または小規模事業所等の目的での土地取引が大半である。付知地区では賃貸需要は殆どなく、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。一方、需要減から土地取引は少なく、やや古い事例も採用したが、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による地域衰退傾向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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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										
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100						
	円 / ㎡										
(9) 指定基準地からの検討	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	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 +0.5 交通 +36.7 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	中津川 - 11										
	前年指定基準地の価格	[99.3] / 100	100	100	[101.0] / 100	13,300					
	14,000 円 / ㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 13,600 円 / ㎡		[一般的要因]		付知地区は、この 5 年間で人口が 8.0% 世帯数が 2.9% 減少している。				
	-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				[地域要因]		特にない。				
	<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 / ㎡									
	変動率	年間	-2.2 %	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） -10	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印
鑑定評価額	2,920,000 円	1㎡当たりの価格	8,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 1 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	中津川市阿木字寺領3番1				②地積 (㎡)	356	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」			
	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 100 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 18.0 m、規模 360 ㎡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 県道	交通施設	阿木駅 南東 750m	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	旧中津川市郊外の阿木地区の中心集落地域。駅近で公共施設も充実している。過疎化が進捗している。今後とも地価は下落基調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要因	方位 0.0 形状 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	8,200 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、主として明知鉄道沿線に位置する郊外山間部の住宅地域である。需要者の中心は、圏内に地縁や血縁を有する居住者一般と推定する。転入が困難な地域性に加え、圏域外への転出が多く、過疎化が進捗している。宅地開発も皆無で、不動産の取引は極めて少ない。市場の中心となる価格帯を推定することは困難な地域である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成住宅地域であり、居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。市場参加者は圏内にある類似物件の取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にある。このため取引事例を基礎とした比準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、阿木地区周辺は賃貸物件は皆無であり、賃貸借市場の成熟の程度は極めて低いため、収益価格の試算を断念した。よって、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 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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	-									
	公示価格	[]	[100]	[100]	[]						
	円/㎡	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 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 -2.5 交通 +15.2 環境 +42.5 行政 0.0 その他 0.0
	恵那 - 6										
	前年指定基準地の価格	[99.3]	[100]	[100]	[100]	8,200					
	13,900 円/㎡	100	[105.1]	[160.1]	100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] リニヤ新幹線の着工で、区画整理、アクセス道路や工場用地の造成等多くの事業が計画されている。一方過疎地対策は喫緊の課題である。 [地域要因] 阿木地区の駅近で、公共施設等が充実した住宅地域であるが、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。						
	前年標準価格	8,300 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		③ 変動状況								
	代表標準地 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-1.2 %	半年間	%						

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
中津川（県） -11	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

鑑定評価額	2,290,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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

(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)											
(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	特になし	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」									
(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、中津川市北部の旧恵那郡部の住宅地域である。福岡地区の郊外では地域外からのセカンドハウス需要も見られるが、近隣地域の位置する中心部での土地需要は当地区在住者や地縁性を有する個人に限定される。福岡地区での取引は疎らであり、取引価格にバラツキが大きく中心価格帯の把握が困難な状況であるが、市場では土地総額 5 0 0 万円以下の取引が主流となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に賃貸物件は少なく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を適用しない。取引事例比較法の適用に当たっては、地域の類似性の高い福岡地区・苗木地区の事例を採用するとともに、近隣地域周辺の事例を中心に価格決定をしており、高い説得力を有するものと判断する。したがって、比準価格を中心に旧郡部の他地区の取引動向等を勘案するとともに、公示価格との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格としての価格	① 代表標準地 標準地番号	中津川 -2	② 時点修正	[99.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [179.4]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	13,800	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 -2.5 交通 +15.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	25,200 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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/㎡																
(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		前年標準価格 14,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 昨春秋、リニア中央新幹線の工事実施計画が国土交通省に認可され、本格的な事業説明会や用地交渉が進捗しつつある。									
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 福岡地区の人口減少傾向は、旧恵北地域の他地区に比べ緩やかであるものの、平成 2 6 年以降、世帯数も僅かに減少傾向にある。 [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	%													

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店
中津川（県） -12	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	2,720,000 円	1㎡当たりの価格	3,770 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 25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	中津川市川上字奥屋889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)				
(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	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」		
(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	-1.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	3,770 円/㎡			二方路	+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	同一需給圏は市の外延の山間部に位置する農家集落地域全般。需要者は当該地域に地縁性を有する個人が中心であるが、人口流出に伴う過疎化が鮮明となっており、圏外からを含めて、買い手需要は極めて少ない。取引も少なく、需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが、概ね土地で総額300万円前後と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は限界集落化が懸念される山間過疎地域に位置する農家集落地域で、賃貸物件は殆ど見られない。この為、収益価格は求められなかった。他方、比準価格は所在地の実情に鑑み、需給圏を広範囲に求め、近隣地域、類似地域において多数の取引事例を基に試算したもので、信頼性は高い。従って、比準価格を中心に、前年価格からの推移などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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) 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 3,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市全般に、若年層を中心に人口減が続く（除く、坂本地区）。					
	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] 山間部を中心に、過疎化、高齢化等が進行中。					
	②変動率 年間 -0.8% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (平成 27 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
中津川 (県) -13	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	1,170,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,470 円 / m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 27 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	中津川市加子母字米野 3 6 2 7 番 4				地積 (m ²)	181	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	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 33.7km	「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域														
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 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 15.0 m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形																			
	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	中津川駅 北西 33.7km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域												
地域要因の将来予測	加子母地区の人口減少は拡大傾向にあり、この 5 年間で約 7.2% 減少、世帯数も徐々に減少しており、地域の急激な衰退が懸念される。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													
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	6,470 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	同一需給圏は中津川市北部山間の集落地域。山間の閉鎖された地域で、利便性が劣るため外部からの需要は殆どなく、需要者の中心は地縁性を持つ圏内の居住者である。人口もこの 5 年間で約 7.2% 減少し年間減少率は 1% を超えており過疎化が進行している。したがって不動産市場は限定的、閉鎖的である。中心となる価格帯は、土地は 5,000 円 / m ² ~ 7,000 円 / m ² 程度であるが、閉鎖的な市場のため、実際の売買では当事者の事情に大きく左右される。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市道沿いに低層住宅のみみられる住宅地域である。不動産取引は自用が殆どであり、賃貸は公営の定住者向け物件等が見られる程度である。本件においては、収益価格を求めることはできなかった。比準価格は、加子母地区のほか東白川村の事例も採用した。地域の発展は固定的であり、十分に市場性を反映した価格と言える。比準価格を採用し、指定基準地との均衡および人口減少による需要の減少等を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格を	代表標準地	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 / m ²)	内訳	標準化補正	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	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 / m ²)	6,450	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
	前年指定基準地の価格	14,000 円 / m ²	[99.3]	[100]	[101.0]	[215.4]			[101.0]	[100]											
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格		6,590 円 / m ²		[一般的要因] 加子母地区は、この 5 年間で人口は 7.2%。世帯数は 1.4% 減少した。														
	-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] 特にない。														
	公示価格		円 / m ²				[個別的要因] 個別的要因に変動はない														
	変動率	年間	-1.8%	半年間	%																

鑑定評価書 (平成 27 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
中津川 (県) -14	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	10,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,500 円 / m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円 / m ²	
(2) 実地調査日	平成 27 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						倍率種別

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	中津川市千旦林字坂本 1 4 0 1 番 6 外				地積 (m ²)	489	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					
	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅のほか店舗も見られる県道沿いの地域	西6m県道	水道	美乃坂本 190m	(都) (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 70 m、南 35 m、北 15 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 25.0 m、規模 500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	交通施設	美乃坂本駅 北西 190m	法令規制	(都) (60,200)			
(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	方位形状 0.0 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	21,500 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	7,180 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 J R 美乃坂本駅の駅勢圏内の低層住宅地域である。需要者の中心は、中津川市又は恵那市に勤務する一次取得者層である。駅周辺の既成市街地は利便性は高いが、外部からの需要は弱い。一方、駅からやや離れた農地等では従前より小規模住宅開発が継続的に行われており、恵北地区等からの需要もあり、販売は堅調である。結果として美乃坂本駅の利用者は増加している。中心となる価格帯は、土地は 2 万円 / m ² ~ 3 万円 / m ² 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	近隣地域は既成住宅地域で居住環境が重視され、取引は殆ど自用目的である。したがって、市場性を反映した比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域及びその周辺で見られるアパートは遊休地の活用または、相続税対策を目的としており、土地の収益は殆ど考慮されていない。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、公示地、指定基準地との検討を踏まえ、リニア新駅に対する期待も考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	<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 / m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 中津川 - 3	[99.6] / 100	100 / [99.0]	100 / [125.4]	100 / 100	21,600		交通 0.0	環境 +25.0	行政 -2.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	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 / m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	中津川 - 5	[100] / 100	100 / [100]	100 / [152.1]	100 / 100	21,600		交通 0.0	環境 +34.0	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 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 21,500 円 / m ²		[一般的要因]		中津川市全域では人口は微減傾向にあるが、坂本地区はほぼ横ばい状態が続いている。				
	-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		[地域要因]		リニア新幹線中間駅予定地に近く、土地区画整理事業等、徐々に整備計画が明示されつつある。				
	標準地番号	公示価格	円 / m ²		[個別的要因]		個別的要因に変動はない				
変動率		年間	0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

平成 27 年 7 月 21 日 提出
中津川（県） 5 - 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
中津川（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
鑑定評価額	28,700,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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	中津川市新町2010番4外「新町1-21」				②地積 (㎡)	527	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 (その他) (100,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 40 m、北 50 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 25.0 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	8.5 m市道	交通施設	中津川駅南 390m	法令規制	(都)商業 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、中津川市中心部の旧来からの既成近隣地域である。個人店舗等も比較的営業力を有し、衰退傾向にはない。金融機関が密集している地域でもある。												
(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 角地		-1.0 +5.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	55,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	29,300 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、JR中央本線沿いで、市内の近隣商業地を中心に、隣接恵那市の商業地を包含する。需要者の中心は近隣地域が旧来からの商店街で、市内に地縁を有する小規模事業者である。地方都市の近隣商業地域の衰退傾向に比して、比較的商況は安定している商業地域である。また、金融機関が密集しており、将来的にも商業地域としての安定的な地位はであると判断される。事業規模及び営業目的が区々で、中心となる価格帯を見出すことは困難な状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来から個人商店主を中心とした近隣商業地域で、賃貸市場は相対的に成熟しているが、需要はまだ弱く、空室率が高まる傾向で、賃料は下落傾向にあるため、収益価格は低く試算された。一方、比準価格は中津川市内の商業地の事例を中心に選択、価格決定は特に、事例に内在する諸事情を吟味しており、実証性に富む。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、公示価格を規準とした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) 公示価格としての価格	①代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.5			
	中津川 5-1	[99.5]	100	100	[104.0]	54,200		交通 0.0	交通 -1.3					
(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 +3.0					
	-	[]	100	100	[]			画地 -1.0	行政 -1.9					
(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価格変動要因の	[一般的要因] 平場の少ない地勢の為、大規模商業地が発生しにくい。市役所周辺の商業集積は市内では稀で、将来中心商業地となる可能性を秘める。											
	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		[地域要因] 付近の新図書館建設及び駐車場整備等が実現は不透明で、併用住宅から専用住宅への移行は激しい。											
	②変動率		年間 %	半年間 %	[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	渡邊カンテイ事務所
中津川（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印
鑑定評価額	346,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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

(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	(都)工専 (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)			
	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						
	2:1	工場	郊外の丘陵地に開発された工業団地（中津川中核工業団地）	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 300 m、西 0 m、南 350 m、北 650 m				②標準的使用	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	昭和60年代に開発された工業団地	街路	12m市道	交通施設	美乃坂本駅南東 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	当市にリニア中央新幹線の新駅及び車両基地の設置が計画されており、工場地需要も今後高まりを見せていくものと予測されるが、盆地である地形的制約から工場地の新規供給が難しい状況である。										
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	17,200 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、岐阜県東部の中央自動車道、東海環状自動車道周辺の工業地域である。主な需要者は、県内企業のみならず県外企業も含まれる。県内工業地に対する需要は好調であり、東濃地域でも現在分譲中の工業団地は少なくほぼ完売の状況となっている。中津川・恵那地区では、リニア中央新幹線関連の需要も見受けられる。東濃地域の工業用地に対する需要の中心価格帯は、15,000～20,000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	賃貸市場が未成熟であり賃貸工場建設が非現実的であるため、本件では収益価格を試算しなかった。近隣地域及びその周辺の工場のほとんどが、自社による土地購入の上での工場建設である。企業は、工場立地に当たり他の工業団地や工場適地との比較検討により意思決定を行っている。当該企業の行動原理を反映する比準価格の説得力は高い。したがって、公示価格との均衡にも留意した上、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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 -1.9 交通 +12.0 環境 +50.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	多治見 9-1					17,200						
	公示価格	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [163.2]	[101.0] / 100							
	28,600 円/㎡											
(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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
	円/㎡											
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 平成26年の岐阜県における製造業の工場立地件数は41件と全国8位、県外本社企業の立地件数では全国4位と好調である。 [地域要因] 特に変動はないが、当市に中津川中核工業団地と同等規模のリニア車両基地が計画されており、基地による波及効果が期待されている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	17,200 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	0%	半年間	%							