

鑑定評価書（平成 26 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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1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, 5,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,800 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 26 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

Table with 9 columns: (1)基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等

Table with 5 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

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、旧恵那市中心部周辺の住宅地域である。需要者の中心は、市内在住者あるいは旧郡部の一次取得者である。

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, 本件においては、近隣地域が高台の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地に位置しており、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。

Table with 10 columns: (8)公示価格, ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ③価格形成要因の, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率

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） -2	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	7,420,000 円	1㎡当たりの価格	12,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 9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	恵那市三郷町野井字鳥居前1919番2の1外				②地積 (㎡)	575	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)		
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 5 m市道	交通施設	武並駅 南東 4.1km	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	農家集落的色彩の濃い住宅地域であり、当該地区外からの転入者は稀であり土地需要は限定的である。今後は、人口の高齢化・過疎化等に伴い空き家の増加が懸念される。							
(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	12,900 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、恵那市郊外部の住宅地域であり、特に農家集落的要素を有する住宅地域との価格牽連性が強い。主たる需要者は、当該地区在住者あるいは出身者であり、他地区からの転入は極めて稀である。発生する取引は、旧来からの地主や居住者の高齢化に伴う売却処分物件を隣接所有者が買い受けるケースが多く、取引は限定的であり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	近隣地域及びその周辺地域においては、賃貸物件は皆無に等しく賃貸市場が未成熟であることから、本件では取引事例比較法のみ適用となった。比準価格の試算に当たっては、地域の類似性に留意した事例の収集・選択に努めた結果、説得力の高い価格が求められた。したがって、恵那市全体の価格体系や公示価格等との均衡にも留意の上、上記のとおり比準価格をもって鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	恵那 -2	② 時点修正	[ 98.9 / 100 ]	③ 標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 165.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	12,800	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 -2.0 交通 +27.6 環境 +35.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	22,100 円/㎡															

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	恵那 -4	② 時点修正	[ 98.5 / 100 ]	③ 標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 149.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	12,800	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 -1.0 交通 +20.4 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	19,800 円/㎡															

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	本年4月の消費税増税により一時的にやや市場は停滞したが、徐々に回復傾向にある。			
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	特にない。			
	②変動率	年間	-3.7 %	半年間	%	[個別的要因]	特にない。		

鑑定評価書（平成 26 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） -3	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	14,300,000 円		1㎡当たりの価格	49,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 9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					

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 2 4				②地積 (㎡)	287	⑨法令上の規制等	(都) 2 住居 (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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 100 m、南 60 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	商業地域背後の区画整理が完了した住宅地域	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	恵那駅 南 600m	法令規制	(都) 2 住居 (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 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	49,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	25,000 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、長島町・大井町を中心とする利便性の高い住宅地域である。主たる需要者は、市内在住あるいは出身の個人である。本年 4 月の消費税増税により一時的にやや需要が落ち込んだものの、駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域では供給物件が少なく、依然安定した需要が存在している。需要の中心価格帯は、土地総額で 1, 200 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の賃貸物件も見られるが、当該賃貸物件は旧来からの地主が区画整理事業における換地処分後の土地の有効利用や相続税対策のために建てられたものが大半であり、実際の土地需要は自己居住目的のものが大部分を占める。したがって、市場において収益性が重視されることは稀であることから、収益価格は参考にとり止め、公示価格等との均衡に留意した上、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	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 -3.0
	標準地番号	恵那 -1	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 76.6 ]	[ 100 ] / 100	50,000		交通 0.0	交通 -2.5	環境 0.0	環境 -19.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	恵那 -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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格	19,800 円/㎡	[ 98.5 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 38.3 ]	[ 100 ] / 100	49,900		交通 0.0	交通 -27.6	環境 0.0	環境 -46.0
(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] 本年 4 月の消費税増税によりやや市場は停滞したが、徐々に回復傾向にある。							
	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		変動状況		[地域要因] 区画整理の換地後の土地利用が進行している。							
②変動率		年間 %	半年間 %	[個別的要因] 特にない。								

鑑定評価書（平成 26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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,600 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 26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 evaluation reasoning 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 (Use, etc.), (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) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

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	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	3,220,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	恵那市長島町久須見字中通210番1				②地積 (㎡)	304	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) (60, 200) (その他) (60, 176)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域	北東4.4m市道	水道 下水	恵那 5.6km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 20 m、南 60 m、北 90 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記にない	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	旧恵那市郊外の既存の集落地域である。特に大きな地域要因の変化もみられず、現状のまま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		10,600 円/㎡		0.0
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡		
	原価法	積算価格		/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			

(6) 市場の特性  
同一需給圏は主として、旧恵那市郊外の久須見地区周辺の住宅地域である。需要者の中心は、主として、久須見地区に地縁・血縁を有する個人一般と推定される。新規の分譲地の開発は皆無で、他地域からの転入が極めて少ないため、需要が殆ど無い。よって、取引も極めて少ないので、市場の中心となる価格帯を推定することが困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  
共同住宅は皆無の地域であり、賃貸借市場の成立が困難な地域である。従って、収益価格の試算を断念し、その考え方を斟酌するに止めた。よって、自用目的の取引が中心で、快適性や利便性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、公示地や指定基準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.8
	標準地番号 恵那 -2	[ 98.9 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 199.3 ]	[ 100 ] 100	10,600		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	交通 +18.5 環境 +73.0 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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.2
	恵那 -4	[ 99.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 181.6 ]	[ 100 ] 100	10,600		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	交通 +11.2 環境 +63.0 行政 0.0 その他 0.0		

(10) 対象基準地の前年の検査	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 10,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	市役所周辺の商業集積が進捗している。一方、恵南地区等の郊外の過疎化が深刻である。工場誘致等の若者の定住対策が課題である。
	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	<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]	旧恵那市郊外の農家集落地域。特に変動要因は見られない。
	②変動率	年間 -0.9 %	半年間 %		[個別的要因]	特になし。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
恵那（県） -6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾 印

鑑定評価額	4,520,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 1 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	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」  (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 20 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 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 南西 600m	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	方位角地 +3.0 +2.0					
(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、岩村町を中心とする旧恵那郡南部（いわゆる恵南地域）の住宅地域である。需要者の大半は、岩村町在住者あるいは当町に地縁性を有する者である。町内の土地取引は総じて低調に推移しているが、国道 257 線沿いの食品スーパーや病院等が集積する利便性の高いエリアでの住宅地需要は比較的堅調である。但し、供給が少なく取引が疎らであり、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	近隣地域では賃貸物件が極めて少なく、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、豊富な事例の収集が困難であったが、恵南地域内の価格連性を有する取引事例を採用することにより、市場の取引実態を反映する価格を得られた。したがって、時系列的な価格動向を勘案し、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	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 13,900 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 恵南地域のなかでは、旧岩村町の人口減少は比較的小さく、安定している。 [地域要因] 特にない。 [個別的要因] 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 <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 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
恵那（県） -7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 <b>水野雅文</b> 印

鑑定評価額	2,620,000 円	1㎡当たりの価格	16,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	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		
	1:2	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	「都計外」  (その他)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	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	当該地域は、旧明智町の中心市街地内の既成住宅地域である。過疎化が進捗する中で、宅地需要が極めて低調なため、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	低層住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法		比準価格	16,300 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	同一需給圏は主として、旧明智町及びその周辺の既存の住宅地域。需要者の中心は旧明智町及びその周辺に地縁血縁を有する個人一般のほか、瑞浪市内に通勤する勤労者一般である。近隣周辺は、過疎化が進み、空き家が多く見られ、宅地需要は殆どない。ミニ開発も極めて少なく供給も限られている。従って、取引は極めて少ない。少ない事例で、取引の規模や地目も様々であり、市場の中心となる価格帯を推定することが困難である。			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	公営住宅が多く見られるが、民間の共同住宅は皆無の地域であり、賃貸借市場の成立が困難な地域である。従って、収益価格の試算を断念し、その考え方を斟酌するに止めた。よって、自用目的の取引が中心で、快適性や利便性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、公示地や指定基準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8) 公示価格を標準とした	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 -1.0
	標準地番号 恵那 -2					16,300		街路 0.0	交通 -3.2	環境 +43.0	行政 -2.0
	公示価格 22,100 円/㎡	[ 98.9 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 134.3 ]	[ 103.0 ] / 100		画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0		

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	恵那 -6					16,300		街路 0.0	交通 -7.8	環境 -8.5	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 13,900 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 / [ 105.1 ]	100 / [ 83.5 ]	[ 103.0 ] / 100		画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0		

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	旧明智町は、市町村合併後過疎化がいつそう進捗している。陶磁器関連製造業を主体とする地域経済は低迷している。
	前年標準価格 16,900 円/㎡		[地域要因]	旧明智町の中心市街地も過疎化が進捗しており、宅地需要が少ない。また、宅地開発も皆無の状況である。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]	特になし。
標準地番号	-			
公示価格	円/㎡			
②変動率	年間 -3.6 %	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
恵那（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

鑑定評価額	1,770,000 円	1㎡当たりの価格	3,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	恵那市串原字大竹426番2				②地積 (㎡)	506	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 300 m、西 250 m、南 30 m、北 20 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 9m県道	交通施設	明智駅 南東 19km	法令規制 「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	旧串原村の山間部に位置する既存の集落地域である。豊田市に隣接しているが、過疎化が進捗しており、地価は弱含み傾向にある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	3,500 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	同一需給圏は主として、旧串原村内のほか、恵南地区の山間集落地域。人口減少や高齢化が進捗している。宅地分譲は皆無であり、供給は、空き家となった古家を中心である。需要は皆無に近い。従って、取引も極めて少ないため、市場の中心となる価格帯を推定することが困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅は皆無の地域であり、賃貸借市場の成立が困難な地域である。従って、収益価格の試算を断念し、その考え方を斟酌するに止めた。よって、自用目的の取引が中心で、快適性や利便性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	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	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[ ]	100	[ ]	[ ]	標準化補正	地域要因
(9) 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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	標準化補正	地域要因
(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 3,520 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市役所周辺の商業集積が進捗している。一方、恵南地区等の郊外の過疎化が進んでいる。工場誘致等の若者の定住対策が課題である。			
	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	<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] 旧恵那市郊外の農家集落地域。特に変動要因は見られない。			
	②変動率	年間	-0.6 %		半年間	%	[個別的要因] 特にない。	

鑑定評価書（平成 26 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Row 1: 恵那（県）, -9, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 久保 輝, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,410 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 26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 evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等. (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. (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 26 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 恵那（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,300 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 26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

Table with 9 columns: (1) 基準地, 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. Values include 恵那市山岡町上手向字経塚 6 1 番 2, 477, 「都計外」.

Table with 9 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. Values include 東 300 m, 西 150 m, 南 50 m, 北 25 m, 間口 約 25.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 500 ㎡程度, 形状 長方形.

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. Values include 低層住宅敷地, 方位 0.0, 角地 0.0.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 同一需給圏は山岡地区を中心に、恵那市南部郊外部の岩村・明智等の山間の各地区で、広域的にはJR中央線沿線の住宅地域をも含む。

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. Value: 本件基準地の属する近隣地域は賃貸市場は未熟成であり、収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 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, ⑦内訳. Values include 標準地番号, 公示価格, 100, 100, 100, 100, 円/㎡.

Table with 10 columns: (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対象基準地の比率価格, ⑦内訳. Values include 恵那 - 6, 100, 100, 100, 100, 11,300.

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率. Values include 11,600 円/㎡, 年間 -2.6%, 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
恵那（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 <b>水野雅文</b> 印

鑑定評価額	2,250,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	恵那市明智町字井ノ切865番11				②地積 (㎡)	86	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)	
	台形 1.2:1	店舗兼住宅 W2	県道沿いに小売店舗等が連担する商業地域	西10m県道	水道 下水	明智 400m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 150 m		②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記にない	街路	10m県道	交通施設	明智駅 南 400m
⑤地域要因の将来予測	旧明智町の中心商業地域である。パロー岩村店等の出店の影響で、パロー明智店を含む旧明智町の商店街は不振である。明智駅前整備や大正村関連施設の整備及びR363の改良工事が進捗し、観光客の増加が期待される。						

(3) 最有効使用の判定	低層店舗敷地	(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	26,200 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、旧明智町内の既存の商業地域。需要者の中心は、日用品を扱う小売店舗、観光客相手の土産物店及び小規模飲食店舗等の出店を企画する地元の事業者である。既存の商店街の住宅地化が進捗する中で、供給の余地はあるが、需要は極めて少ない。取引も少なく、市場の中心となる価格帯を推定することが困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  
旧明智町内の住宅を含めた賃貸借市場は未成熟で、収益還元法の適用を断念した。よって、規範性の高い比準価格を標準とし、岩村町や中津川市坂下町の駅前地価水準との比較検討及び公示地や指定基準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) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.4
	標準地番号 中津川 5-1					26,200	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	交通 +13.6 環境 +61.5 行政 +9.1 その他 0.0			
(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	地域要因	街路 -4.3
	前年指定基準地の価格 19,800 円/㎡					26,200	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	交通 -10.8 環境 -11.5 行政 0.0 その他 0.0			

(10) 対象基準地の前年の検査	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]	旧明智町は、市町村合併後過疎化がいつそう進捗している。陶磁器関連製造業を主体とする地域経済は低迷している。
	前年標準価格	27,200 円/㎡		[地域要因]	旧明智町の中心市街地も過疎化が進捗しており、宅地需要が少ない。また、宅地開発も皆無の状況である。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]	特になし。
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	②変動率	年間 -3.7% 半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所	
恵那（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	水野 隆吾 印

鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 1 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	恵那市岩村町字西町809番6				②地積 (㎡)	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」  (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 140 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅敷地				
	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 東 550m	法令規制	「都計外」	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅敷地					(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	19,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	10,100 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧岩村町の商業地域及びその周辺地域である。主たる需要者は町内の個人事業主あるいは同町に地縁血縁関係を有する個人または法人である。取引は疎らであり新規店舗の出店等も稀であるため、中心価格帯の把握は難しいが、総額500万円以下の小額取引が目立っている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、自用の店舗あるいは店舗兼用住宅が大半を占めており、商業用賃貸物件はほとんど見られない。発生する取引も自己使用目的のものばかりであり、収益性よりも現実の市場で発生した取引価格を参考に意思決定がなされている。したがって、比準価格を標準として収益価格を参酌するに留め、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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	[ ] / 100	100 / [ ]	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	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					
(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] 恵南地域のなかでは、旧岩村町の人口減少は比較的小さく、安定している。						
	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			[地域要因] 国道257号線沿線で商業集積が進むのに対し、近隣地域は歴史的観光エリアとして街並みの保存に注力している。						
	標準地番号 公示価格			[個別的要因] 特にない。						
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		
恵那（県） 5-3	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	41,200,000 円	1㎡当たりの価格	70,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	恵那市長島町正家2丁目3番4外				②地積 (㎡)	586	③法令上の規制等	(都)近商 (80,200)		
	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) (90,200)				
	2:1	店舗 W2	店舗・事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南東25m国道	水道 下水	恵那 1.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 170 m、南 75 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記にない	街路	25m国道	交通施設	恵那駅 南東 1.2km	法令規制	(都)近商 (90,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道19号沿いの路線商業地域である。正家第一及び大崎土地区画整理事業の完了により、県外資本の飲食店舗が進出し、東濃有数の商業ゾーンを形成している。地価は、今後、横ばい傾向で推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	3階建程度の店舗事務所地				(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	72,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	35,700 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、恵那市及び周辺の価格高位の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は、飲食店舗や量販店などの店舗展開を図る県外資本の企業である。供給は限られており、しかも、定期借地権による店舗展開が主流で、取引は少ない。取引規模や業態も様々で、取引の中心となる価格帯を推定することが困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の取引が主体で、賃貸借市場が成熟しているとは言い難い。よって、規範性の比較的高い取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格を参考に、東濃各都市の中心商業地の価格水準や公示地との比較検討も踏まえて、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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.3 交通 +5.9 環境 -8.6 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号 恵那 5-1	[ 99.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 99.3 ]	[ 100 ] 100	70,300					
(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		[一般的要因] 市役所周辺の商業集積が進捗している。一方、恵南地区等の郊外の過疎化が深刻である。工場誘致等の若者の定住対策が課題である。						
	前年標準価格	70,300 円/㎡		[地域要因] 正家第一と大崎土地区画整理事業の完了により、東濃有数の商業ゾーンを形成している。							
	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		[個別的要因] 特記にない。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	0%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所	
恵那（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	水野 隆吾 印

鑑定評価額	111,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	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	(都)工専 (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)				
	1:2	工場	丘陵地に開発された工業団地	北東10m市道	水道	武並 3.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 180 m、南 350 m、北 450 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 100.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 8,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 0 m市道	交通施設	武並駅 南西 3.3km	法令規制	(都)工専(60,200)		
(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	13,800 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・中津川両市のほか東濃可茂の県東部の広域的な工業地域である。全国的には景気は回復傾向にあり、設備投資は緩やかに持ち直しているが、工業地の供給が限定され、結果的に企業進出が活発化する動きは見られない。分譲単価は概ね 1㎡あたり 15,000 円程度であるが、画地規模により売買単価はまちまちである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、画地規模にばらつきはあるが、比較的規模の大きな事例を中心に、より規範性のある事例を選択して求めたもので、一定の信頼のおける試算価格である。一方、収益価格は近隣地域・類似地域内に工場等に関する適切な賃貸事例が収集できないため適用を断念した。したがって、比準価格をもって、上記の通り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 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(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 13,900 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復傾向にあるも、地方への波及は鈍く、全体として地価は緩やかに下落傾向が継続する。					
	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] 熟成した中規模工業団地で、特に大きな変化はない。					
	②変動率 年間 -0.7% 半年間 %		[個別的要因] 特にない。								