

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
土岐（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	
鑑定評価額	6,400,000 円		1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	土岐市泉が丘町6丁目94番				②地積 (㎡)	246	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (50,80)			
	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	土岐市 2.3km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 20 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 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	開発時期の古い大規模住宅団地	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	土岐市駅北西 2.3km	法令規制	(都) 1低専 (50,80)			
(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 +7.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	26,000 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、土岐市内の中北部を中心とした住宅地の圏域である。需要者の中心は市内又は隣接市に在住する一次取得者層である。圏内に存する住宅団地のうち、土岐南多治見IC周辺に開発された住宅団地は人気が高く好調に分譲されている。一方で、造成時期が古い郊外の住宅団地の人気は低迷しており、取引も散発的になっている。中心となる価格帯は、土地は250㎡で600～650万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は郊外の戸建住宅団地内にあり、取引に際しては居住の快適性が重視される。市場参加者は自己使用目的で取引された取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。比準価格はこのような市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、近隣地域内に共同住宅等の賃貸専用物件はなく、建物用途は戸建住宅に純化しており、収益価格は試算しない。したがって、標準地及び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	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	土岐 - 2	[99.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [110.3]	[107.0] / 100		26,000	交通	0.0	環境	+26.0
(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	画地	+4.0	行政	+2.0	
	土岐（県） - 4	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [156.0]	[107.0] / 100	26,000		行政	0.0	その他	0.0	
(10) 対年前標準価格等の検討	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] 個人消費、生産活動は緩やかに持ち直している。一方、住宅建設、公共事業は前年を下回っている。								
	■継続 □新規			[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。								
	前年標準価格 26,400 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		□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（令和5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, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 土岐（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 水野 隆吾.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,400 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 倍.

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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

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
土岐（県） - 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

鑑定評価額	3,610,000 円	1㎡当たりの価格	8,620 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	土岐市鶴里町柿野字仲田1245番2外				②地積 (㎡)	419	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (60,188)
	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) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 90m、南 50m、北 60m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 25.0m、規模 400㎡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 4.7m県道	交通施設	土岐市駅南東 14km	法令規制	(都) (60,188)
(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	-2.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,620 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、土岐市の南部郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は、地縁関係を持つ一次取得者層である。圏内の各地域は、交通利便性が劣るため、市場での人気は低い。このため、圏内の各地域から中心市街地へ人口が流出し、過疎化、高齢化が進行している。不動産の取引は少なく、規模もまちまちで、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では、取引が少ないなか、取引目的は自己利用が中心である。市場参加者は価格決定に際し、類似物件の取引価格水準を指標とする傾向にあるため、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。利便性が劣り旧来からの農家集落を形成する近隣地域は、賃貸需要が殆どなく、周囲に共同住宅等の収益物件はなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しない。したがって、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	①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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	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	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(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		8,670 円/㎡		③ 価格形成要因の		
	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		-		[一般的要因] 土岐市駅徒歩圏内の住宅地需要は比較的堅調であるが、郊外部は低迷している。物価上昇に伴う建築費の高騰が需要減退の懸念材料。		
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 農地の中に一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域であり、要因の変動は無い。		
②変動率		年間	-0.6%	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	みずほ不動産鑑定事務所
土岐（県） - 4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

鑑定評価額	6,970,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	30,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	土岐市肥田浅野双葉町2丁目8番2				②地積 (㎡)	180	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) 1住居 (60,200)			
	1:2	住宅 W2	住宅の外、アパート等が混在する街区整然とした住宅地域	南東5.5m市道	水道 下水	土岐市 1.7km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 65m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	近隣地域は、周知の埋蔵文化財包蔵地内に存する	街路	標準方位北、5.5m市道	交通施設	土岐市駅東 1.7km	法令規制	(都) 1住居 (60,200)		
⑤地域要因の将来予測	当該地区は土岐市駅から徒歩圏外ではあるものの、商業施設に近く比較的利便性の良い地域であり、地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測される。										
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,700 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	同一需給圏は土岐市駅の通勤利用を前提とする市内の住宅地域を中心に、広域的にはJR中央本線沿線の地域をも含む。主な需要者は、市内在住の勤労一次取得者層である。利便性は概ね良好であるが、古くに区画整理された地域で農地も多く残る。周辺では小規模な住宅用地の分譲も見られる。近時の建築費の高騰の影響は懸念されるものの、需要価格水準は住宅用地60坪～70坪で850万円程度、新築戸建総額は2000万円台後半程度が見込まれる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は戸建住宅敷地としての土地利用が中心の住宅地域である。周辺ではアパートも散見されるが、当該基準地の画地条件の制約もあり、収益用建物の想定は現実性に欠くため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は居住の快適性等を重視した自用目的の取引が中心であり、多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって市場実態を反映し実証性に優れた比準価格を採用し、類似の公示地との検討を踏まえて、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	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 0.0	地域要因	街路 +3.0
	公示価格	土岐 -1	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [122.5]	[102.0] / 100	38,600	標準化補正	交通 0.0	環境 +10.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	-	標準化補正	交通 0.0	環境 +10.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 土岐市駅徒歩圏内の住宅地需要は比較的堅調であるが、郊外部は低迷している。物価上昇に伴う建築費の高騰が需要減退の懸念材料。						
	■継続 □新規		前年標準価格 38,700 円/㎡		[地域要因] 当該地域は、おおむね静態的に推移しているが、周辺では小規模開発の住宅用地が分譲中である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[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 0.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日 提出
土岐（県） - 5 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
土岐（県） - 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	4,980,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 30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	土岐市下石町字宮裏 1 3 2 3 番 3				②地積 (㎡)	254	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)準工 (60, 200) (その他)				
	1.2:1	住宅 W2	低層住宅が多いほか店舗等も見られる既存の住宅地域	北5.2m市道	水道 下水	土岐市 4.8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 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 20.0 m、奥行 約 15.0 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、5.2 m市道	交通施設	土岐市駅南 4.8km	法令規制	(都)準工 (60, 200)			
⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか併用住宅等もみられる市南部の既成住宅地域である。人口減少、居住者の高齢化傾向に伴う衰退的を予測する。今後、新型コロナの影響は、未知数である。											
(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	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	19,600 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、土岐市の南部の下石町を中心として、広域的には妻木町及び駄知町等を含む住宅地域である。需要者の中心は、下石地区に地縁性を有する市内在住の勤労一次取得者層である。郊外の既存住宅地域にあっては需要は少ないため、低金利の状況であっても地価は、弱含みに推移している。当地区内の不動産取引はやや低迷しており、価格帯の判定は困難であるが、土地 7.0 坪程度で 500 万円前後、土地建物総額は 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	近隣地域は、賃貸用共同住宅等は概ね皆無で、土地を含めた元本価値を回収し出来る家賃の設定は困難な地域で、かつ、経済合理的な賃貸経営が可能な画地ではないので、収益還元法は適用しなかった。一方、土地取引は居住用の自用目的の取引が中心で、信頼性ある下石町内の取引事例を中心に収集選択した。よって、快適性を重視する住宅地で、自用の取引が過半のため、指定基準地等との検討を踏まえ、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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.6
	土岐 - 2	公示価格	[99.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [136.5]	[100] / 100	19,600	交通 0.0	環境 +38.5	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	土岐（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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.6
	前年指定基準地の価格	38,700 円/㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [193.2]	[100] / 100	19,600	交通 0.0	環境 +67.0	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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均より高い。昨秋イオンモール土岐が開業、遠方からも顧客を獲得。住宅は、小規模分譲が散発的に有る。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,900 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/㎡				[地域要因] 併用住宅、家内工業も見られる郊外の熟成した既成住宅地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -1.5 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
土岐（県） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	
鑑定評価額	4,110,000 円		1㎡当たりの価格	15,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	土岐市駄知町字柿添2385番2				②地積 (㎡)	260	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) 準工 (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 20 m、南 20 m、北 90 m			②標準の使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 250 ㎡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	交通施設	土岐市駅南東 7.3km	法令規制	(都) 準工 (60, 200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	駄知地区は地場産業が衰退しているため、曾木・鶴里地区と並んで人口減少傾向が強く、当分の間、地価は下落基調で推移すると予測される。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	15,800 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、土岐市南部郊外地区を中心として、広域的には肥田地区・土岐津地区並びに瑞浪市の南西郊外部の住宅地域をも含む。需要者は、駄知地区に地縁性を有する市内在住の勤労一次取得者、もしくは近隣在住者の隣地買い増しに限られる傾向がみられる。駄知地区は人口減少傾向が強い地区であり、住宅用地の需要は弱く、取引の中心価格帯も不安定であり、住宅用地70坪で350万円～400万円程度に留まる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、郊外山間の既成の市街地内にあり賃貸市場は未成熟である。また当該基準地の地積では、経済合理性のある賃貸経営が可能な規模ではないので、収益還元法は適用しなかった。他方土地取引は居住の快適性等を重視した自用目的の取引が中心であり、信頼性ある取引事例も収集し得た。よって、市場実態を反映し実証性に優れた比準価格を標準として、指定基準地並びに類似の公示地との検討を踏まえて、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	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	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	標準地番号	土岐 - 2	[99.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [170.7]	[101.0] / 100		15,800	交通	0.0	交通	+9.1		
(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	+58.0			
	土岐（県） - 4	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [242.6]	[101.0] / 100	15,800		画地	+4.0	行政	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	■継続 □新規		前年標準価格		16,300 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 個人消費、生産活動は緩やかに持ち直している。一方、住宅建設、公共事業は前年を下回っている。					
	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	□代表標準地 □標準地		標準地番号		-			[地域要因]	特に顕著な変動要因は見られない。				
	②変動率	年間	-3.1%	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	(有) 不動産インベストラサーチ	
土岐（県） - 7	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	
鑑定評価額	7,700,000 円		1㎡当たりの価格	32,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	土岐市土岐口南町3丁目8番				②地積 (㎡)	237	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) 準工 (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 110 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 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、7 m 市道	交通施設	土岐市駅南 3km	法令規制	(都) 準工 (60,200) 土砂災害警戒区域		
(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	基準価格	32,500 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	同一需給圏は土岐市駅より徒歩圏外の住宅地域を中心に、広くは土岐市中心部の住宅地域も含まれる。主な需要者は土岐市内在住の一次取得者であり、土岐市中心部からは外れるが、土岐ヶ丘の大型店舗群に近く、また街区整備もなされているので、比較的安定した土地需要が見込まれる。需要総額は、土地65坪で700万円程度、新築建物と土地の総額では2千万円台後半までの需要が見込まれる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には居住用賃貸物件も見られるが、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定が困難な地域である。また当該基準地の画地条件の制約もあるため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は居住の快適性や利便性を重視した自用目的の取引が中心であり、取引事例は信頼性のある事例を収集し得た。よって、市場実態を反映し実証性に優れる基準価格を標準として、指定基準地並びに公示地との検討を踏まえ、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	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	土岐 - 2						交通 0.0	交通 -8.6		
(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 -9.0	行政 0.0	行政 0.0
	土岐（県） - 4							画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	②変動率	年間 -0.3%	半年間 %	③ 価格形成要因の						
	■継続 □新規	前年標準価格	32,600 円/㎡		[一般的要因]	個人消費、生産活動は緩やかに持ち直している。一方、住宅建設、公共事業は前年を下回っている。					
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	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-		[地域要因]	特に顕著な変動要因は見られない。					
	公示価格	円/㎡		[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	みずほ不動産鑑定事務所
土岐（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	58,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20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	土岐市泉町久尻中央町35番2				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	(都) 商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)	
	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	土岐市 350m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 90m、南 70m、北 120m			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 13.0m、奥行 約 18.0m、規模 240㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特に無い。	街路	11m県道	交通施設	土岐市駅南東 350m	法令規制	(都) 商業(100,400) 防火	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	49,800 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、土岐市内の路線商業地域及び土岐市駅周辺の市内の商住混在地域等を包含する。主な需要者は、地元個人事業主及び法人等である。既存の商業地域では、大型駐車場を完備した郊外の商業施設に消費者を吸収される傾向が強く、当該地域内でも商業用地の取得需要は弱い。事業用土地の需要は、ある程度の規模になると、土地所有よりも撤退容易な事業借地が大半である。また、画地規模もさまざま、中心価格帯の把握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	主に低層の店舗、営業所等が混在する駅近接の既存の商業地域であるが、近隣地域では集積度の高い商業地域とは異なり、賃貸市場の成熟度は低く、収益価格はやや低位に試算され、収益価格は規範性に劣る。比準価格は、土岐市内の商業地内の土地取引を中心に収集し、取引市場を反映しており、信頼性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、代表標準地を規準とした価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 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	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 -3.3 交通 -4.9 環境 -8.5 行政 -2.9 その他 0.0
	標準地番号 土岐 5-2	公示価格 46,900 円/㎡	[99.9 / 100]	100 [98.0]	100 [81.7]	[100 / 100]	58,500			
(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	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 価格変動要因		[一般的要因] アウトレット土岐に加えイオンモール土岐の開業により、郊外商業施設が活況であるのに対して、駅前商業地は空洞化が進む。					
	前年標準価格 58,000 円/㎡				[地域要因] 駅前周辺は、道路整備等が進捗する。周辺は駐車場が増加しているものの、利便性から住宅地としての需要は堅調である。					
	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] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号 円/㎡				②変動率		年間 +0.7% 半年間 %				

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日 提出
土岐（県） 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
土岐（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	150,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,300 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6) 路線価 [令和 5年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 30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	土岐市泉北山町2丁目5番				②地積 (㎡)	6,725	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)準工(60,200) (その他)				
	1.2:1	工場	物流倉庫が多いほか、工場等の混在する地域	西13m市道	水道	土岐市 6.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中小工場用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 6,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m市道	交通施設	土岐市駅北 6.4km	法令規制	(都)準工(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	陶磁器関連倉庫及び店舗を中心に、物流施設もある団地である。幹線国道や高速道路へのアクセスは良好で、強含み傾向を予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中小工場用地				(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	22,300 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、中央自動車道及び東海環状自動車道利用を前提とした流通業務用地で、具体的には土岐市を主に、東濃及び中濃のみならず、愛知県北部等の工業地を含んだ地域である。自然災害に備えた工場立地の分散化を意図した県外からの移転需要や物流施設用地の需要、新型コロナによる需要の創出等がある。設備投資に伴う工業用地の需要も、堅調に推移している。ただ、取引は画地規模及び業種等が区々で、市場での需要の中心となる価格帯を見いだせない。										
(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、自社所有を主体とする中規模工場地で、賃貸市場が成熟していない。適正な賃料水準の把握が困難であるため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、同一高速交通網の利用に配慮し、広域的に収集した信頼性の高いものである。よって、周辺市の工場適地の販売価格水準等を検討し、広域的の工業地の需要傾向を勘案、類似の公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.5
	多治見 9-1					22,300		交通 0.0	交通 +20.1		
	公示価格	[100.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [131.7]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +12.5			
	30,100 円/㎡						画地 +3.0	行政 0.0			
							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	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	環境			
	円/㎡						画地	行政			
							行政	その他			
							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		③変動状況	[一般的要因] 県内の工業立地件数は、全国的にも、依然、好調を確保している。周辺の新規工業団地の売れ行きも堅調に推移している。							
	■継続 □新規			[地域要因] 土岐及び小牧JCTに近接した絶好の流通業務地で、価格形成に影響を与える地域要因の変化は特別認められない。							
	前年標準価格 22,100 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										
	□代表標準地 □標準地										
	標準地番号										
	公示価格										
	円/㎡										
	②変動率	年間 +0.9%	半年間 %								