

鑑定評価書（平成 28 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 不動産鑑定北川事務所. 土岐（県） -1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,900 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 28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 report 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) 鑑定評価の手法の適用, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
土岐（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
土岐（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	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	41,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	土岐市泉中窯町 3 丁目 3 番 6 号				②地積 (㎡)	254	⑨法令上の規制等	(都) 1 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) 土砂災害警戒区域 (70, 200)				
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅の多い街区整備された住宅地域	南 8m 市道、西側道	水道 下水	土岐市 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 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 12.5 m、奥行 約 16.0 m、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、ほぼ土砂災害警戒区域に存する地域である。	街路	基準方位 北 8 m 市道	交通施設	土岐市駅 北東 1.5km	法令規制	(都) 1 住居 (70, 200)		
⑤地域要因の将来予測	土岐市内にあって、街区整然とした住宅地域である。国道 1 9 号及び同 2 1 号線の背後にも位置し、利便性に富む住宅地域であるとも言える。地価としてもここ数年、安定化傾向にある。										
(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	方位角地	+3.0	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,500 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、土岐市内の既成住宅地域で、土岐市駅利用を前提とする地域であり、主な需要者は土岐市在住者である。土岐市内にあって、利便性に優れた市中心部に人口が移動しつつあり、土岐市駅徒歩圏内での不動産の価格は比較的安定している。しかし、近隣地域は市内の中心地とは国道 1 9 号により分断されており、やや利便性は劣り、近年は土岐市駅徒歩圏外での大量分譲中の低廉宅地の影響も受けて、土地のみで、60 坪、850 万円弱程度に減退している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	街区整然とした既成住宅地域で、土岐市中心部に比較的近いことから一部アパート等の収益物件も存するが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が未成熟のため、収益価格はやや低く試算された。一方、比準価格は多数の取引事例を収集し、類似の国道 1 9 号以北の既成住宅地の事例を選択しており、実証的で信頼性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号	土岐 - 3				41,200		交通 0.0	交通 +4.0		
	公示価格	[100.5] / 100	100 / [100]	100 / [132.8]	[105.1] / 100		環境 0.0	環境 +29.0			
	51,800 円/㎡						画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(9) 指定基準地	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 -2.5
	土岐 - 4					41,100		交通 0.0	交通 -3.1		
	前年指定基準地の価格	[99.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [99.2]	[105.1] / 100		環境 0.0	環境 +5.0			
	39,700 円/㎡						画地 +2.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 郊外の住宅団地が売れ残るが、中心部の小規模分譲は好調。アウトレット、イオン及び工場団地の企業誘致等雇用面に明るい展望がある。						
	前年標準価格	41,200 円/㎡	[地域要因] 街区整然とした閑静な住宅地で、価格形成に影響を及ぼす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。						
	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 <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 %								

鑑定評価書（平成 28 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 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 土岐（県） -3, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,260 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, (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, 倍率種別

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 (Use, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices), and (3) 変動状況 (Change status).

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
土岐（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
土岐（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	7,130,000 円		1㎡当たりの価格	39,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	(都) 1 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)			
	1:2	住宅 W 2	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、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	基準方位 北 5.5 m 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	農地、未利用地等の低利用地は、徐々に宅地化が進行、中心市街地へのアクセス良好な住宅地域である。地価は若干であるが、やや弱含み傾向にある。									
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,900 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、土岐市駅利用を前提とする土岐市内の既成住宅地域で、主とした需要者は土岐市居住者である。需要者は、同市居住の 3 0 代を主体とする一次取得者層が中心。市場の特性としては、地縁性に拘らない新興住宅が多く見られる住宅地域である。利便性及び住環境等も良好なことから需給は安定しており、当分の間市場は大きな変化なく推移するものと予測される。土地は 7 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2, 5 0 0 万円程度が需給の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性に富む住宅地域で、土岐市中心部に比較的近いことから一部アパート等の収益物件も存するが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が未成熟のため、収益価格はやや低く試算された。一方、比準価格は多数の取引事例を収集し、類似の既成住宅地の事例を選択しており、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 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 +5.7 環境 +8.5 行政 0.0 その他 0.0
	土岐 - 1					39,900					
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [117.6]	[102.0] / 100						
	46,000 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 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 郊外の住宅団地が売れ残るが、中心部の小規模分譲は好調。アウトレット、イオン及び工場団地の企業誘致等雇用面に明るい展望がある。						
	前年標準価格 39,700 円/㎡		[] / []		[地域要因] 利便性に富む市街地内の住宅地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。						
	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		[] / []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地		[] / []								
	標準地番号 -		[] / []								
	公示価格 円/㎡		[] / []								
	② 変動率	年間 -0.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28 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 土岐（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, 5,460,000 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) 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

Main evaluation report 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) 鑑定評価の手法の適用, (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の検討.

鑑定評価書（平成 28 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 不動産鑑定北川事務所. Includes address: 土岐（県） -6 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,700 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

Main evaluation report table with 10 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) 鑑定評価の手法の適用, (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の検討

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
土岐（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
土岐（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	7,840,000 円		1㎡当たりの価格	33,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	土岐市土岐口南町 3 丁目 8 番				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	(都) 準工 (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域								
	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	店舗兼住宅 S 2	未利用空地も多い中に、店舗、住宅等が見られる混在住宅地域	西 7m 市道	水道 下水	土岐市 3.3km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 100 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 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 7 m 市道	交通施設	土岐市駅 南 3.3km	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	相当以前に区画整理の完了した地域であるが、未利用地及び低利用地が散見される地域である。郊外で近年建設された大型店舗群に比較的近く、地価はほぼ安定している。															
(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	33,100 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	16,400 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、郊外の街区整然とした住商混在地であり、主な需要者は土岐市及び隣接市町在住者である。市内にあって利便性に優れた中心部に人口が移動し、駅徒歩圏内での不動産の価格は安定化しているが、近隣地域は郊外に存し、地価はほぼ安定している。郊外型大型モール店舗へのアクセスは比較的良好な地域である。背後の幹線道路の商況は、停滞気味だが、未利用地の宅地転用が期待できる。市場の需要の中心となる価格帯は、土地は 800 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	幹線道路及び I C へのアクセスが比較的良好な住商混在地域で、一部アパート等の収益物件も存するが、取引は自用目的が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が未成熟のため、収益価格はやや低く試算された。一方、比準価格は多数の取引事例を収集し、類似の土岐市郊外の住商混在地及び住宅地の住宅地の事例を選択し、実証的で信頼性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	土岐 - 2	② 時点修正	[99.9] / 100	③ 標準化補正	100 / [104.0]	④ 地域要因の比較	100 / [84.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.2 環境 -13.5 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	土岐 - 4	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [117.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	33,100	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 -1.5 交通 +8.7 環境 +9.5 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 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格	33,100 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 郊外の住宅団地が売れ残るが、中心部の小規模分譲は好調。アウトレット、イオン及び工場団地の企業誘致等雇用面に明るい展望がある。 [地域要因] 幹線背後の街区整然とした混在地で、価格形成に影響を及ぼす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。									
	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	%												

鑑定評価書（平成 28 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 土岐（県） 5-1, 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, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,300 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 17日, 正常価格, 平成 28年 1月, 38,000 円/㎡, 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, (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) 鑑定評価の手法の適用, (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の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 28 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 土岐（県） 9-1, 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, 149,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,100 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, (9) 円/㎡. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 17日, 正常価格, 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, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (9) 対象基準地からの検討 (Review from Target Standard Land).