

鑑定評価書（平成 30 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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes sub-rows for 土岐（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,890,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,000 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) 所在地, (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: (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) 鑑定評価の手法の適用.

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 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, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の検討, (11) 変動要因.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	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 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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					

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 6 番				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)							
(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	土岐市駅 北東 1.5 km	法令	(都) 1 住居 (70, 200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	街区整然とした良好な住環境を有する住宅地域である。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	+3.0						
							角地	+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	23,200 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。土岐市内にあっては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、やや利便性に劣り、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		
	公示価格	土岐 - 3	[101.0] 100	100 [100]	100 [135.0]	[105.1] 100	41,300	交通 0.0	環境 +28.0	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	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 -2.5		
	前年指定基準地の価格	39,500 円/㎡	[99.7] 100	100 [102.0]	100 [98.7]	[105.1] 100	41,100	交通 0.0	環境 +4.5	行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 集客力を有するアウトレット、イオンの進出等、雇用面は明るい。市街地内の小規模分譲が好調の一方、郊外の住宅団地は売れ残り状態。									
	■継続 □新規		④地域要因		[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。									
	前年標準価格 41,200 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		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)												
□代表標準地 □標準地		標準地番号												
標準地番号		公示価格												
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %											

鑑定評価書（平成 30 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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 土岐（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 加藤 誠治.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,090 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 30 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

Main evaluation report 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からの検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	7,090,000 円	1㎡当たりの価格	39,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 5.5m 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	農地等の低利用地は、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	39,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,800 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 30 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 700 万円程度、新築の戸建物件は 2、500 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	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 +3.0
	土岐 - 1					39,400		交通 0.0	交通 +7.7		
	公示価格	[100.9]	100	100	[102.0]		環境 0.0	環境 +9.0			
	46,300 円/㎡	100	[100]	[120.9]	100		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	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		環境	環境			
	円/㎡	100	[]	[]	100		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	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 集客力を有するアウトレット、イオンの進出等、雇用面は明るい。市街地内の小規模分譲が好調の一方、郊外の住宅団地は売れ残り状態。							
	■継続 □新規			[地域要因] 市街地内の利便性に富む住宅地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。							
	前年標準価格 39,500 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 -0.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 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）. Includes address: 土岐（県） -5 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 (5,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,200 円/㎡)

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. Includes date: 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 7月 19日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m²), (9) 法令上の規制等. Includes address: 土岐市下石町字宮裏1323番3, 254, (都)準工(60,200).

Table with 9 columns: (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. Includes details: 東 100 m、西 150 m、南 20 m、北 30 m, 低層住宅地, 間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 m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) 鑑定評価の手法の適用. Includes: 低層住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 基準価格 21,200 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Includes text: 同一需給圏は、土岐市南部郊外の下石・妻木・駄知地区を中心として、広域的には肥田地区・土岐津地区から隣接する多治見市の南東郊外部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. Includes text: 周辺では賃貸用共同住宅等も見られるが、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Includes: 代表標準地, 標準地, 公示価格 28,700 円/㎡, 修正 [99.7/100], 補正 [100/104.0], 比較 [100/129.6], 内訳: 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.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes: 指定基準地番号 土岐（県） - 4, 前年指定基準地の価格 39,500 円/㎡, 修正 [99.7/100], 補正 [100/102.0], 比較 [100/181.1], 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.

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等からの検討. Includes: 前年標準価格 21,300 円/㎡, 変動率 年間 -0.5%, 半年間 %, 一般的要因: 本市の人口は減少傾向を続けている。新設住宅着工戸数も対前年度比で減少、民間土地取引件数は微増で推移した。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
土岐（県） - 6	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 加藤 誠治 印

鑑定評価額	3,910,000 円	1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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 2 3 8 5 番 2				②地積 (㎡)	208	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	土岐市 7.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 30 m、北 120 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡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	標準方位 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		
(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	形状	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,800 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の住宅地域である。需要者の中心は圏内に在住する一次取得者層であり、外部からの転入者は少ない。圏内は地場産業である窯業の不振を背景に衰退傾向が続いている。また、駅から遠く利便性が劣る地域が多いため、若年層を中心に人口の流出が続いている。このため、市場での人気は低く、土地需要は低迷している。中心となる価格帯は、土地は 400 万円程度、中古住宅は 800 万円程度、新築戸建ては 2,500 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	近隣地域は自用目的の取引が中心であり、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。よって、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域は市街地中心部から遠く利便性が劣るため、賃貸需要が乏しく、周辺に賃貸専用物件は殆ど見られない。また、対象基準地は共同住宅用地としては、やや規模が小さい。従って、収益価格は試算せず、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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +17.7 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	土岐 - 2	[99.7] 100	100 [104.0]	100 [148.0]	[101.0] 100	18,800				
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +32.5 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	土岐（県） - 4	[99.7] 100	100 [102.0]	100 [207.8]	[101.0] 100	18,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は 30% を超えている。土岐市駅徒歩圏内の住宅地需要は堅調であるが、郊外部は低迷している。						
	前年標準価格	19,200 円/㎡		[地域要因]	地場産業である窯業の不振を背景に駄知地区は衰退傾向にあり、不動産市場は低迷を続けている。						
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		② 変動率		年間 -2.1%		半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		公示価格		円/㎡					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	7,820,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	26,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 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	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)		
	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			
	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 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 7 m 市道	交通施設	土岐市 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	未利用地及び低利用地が散見される、相当以前に区画整理の完了した地域である。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	33,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,900 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、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 土岐 - 2					33,000		交通 0.0	交通 -6.3		
	公示価格 28,700 円/㎡	[99.3] / 100	100 / [104.0]	100 / [83.0]	[100] / 100		環境 0.0	環境 -10.5			
							画地 +4.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 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 0.0	地域要因	街路 -1.5
	土岐（県） - 4							交通 0.0	交通 +8.7		
	前年指定基準地の価格 39,500 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [116.7]	[100] / 100	33,100	環境 0.0	環境 +9.0			
							画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 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		③ 変動状況	[一般的な要因] 集客力を有するアウトレット、イオンの進出等、雇用面は明るい。市街地内の小規模分譲が好調の一方、郊外の住宅団地は売れ残り状態。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 33,000 円/㎡			[地域要因] 街区整然とした幹線背後の混在地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。							
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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）
土岐（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

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	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 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	土岐市泉町久尻字中央町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						
	1:1.5	店舗兼住宅 RC3	低層の店舗、営業所等が見られる駅前商業地域	北東11m県道	水道 下水	土岐市 350m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 80 m、北 130 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 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	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	基準価格	59,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	40,500 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駅周辺の市内の商住混在地域及び広域的には隣接市の路線商業地域等を含む。需要者は地元個人事業主、法人等を中心としている。事業用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による出店が通常ではある。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購買力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強くはない。よって中心となる売買価格帯も明確には形成されていない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は低層の店舗兼住宅、事務所等が混在する駅周辺の既存の商業地域であるが、当該地域では集積度の高い商業地域とは異なり建物の賃貸市場の成熟度は低く、当初より賃貸目的の物件が安定的に運営できる環境にはなく、収益価格は規範性に劣る。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。よって取引市場を反映した比準価格を標準に収益価格を参酌し、さらには類似の公示地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) 公示価格を標準とした	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	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 -3.3 交通 -3.9 環境 -6.0 行政 -2.9 その他 0.0	
	標準地番号 土岐 5-2	[99.8] 100	100 [98.0]	100 [84.8]	[100] 100	58,700						
(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	
	-	[] 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 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向を続けている。新設住宅着工戸数も対前年度比で減少、民間土地取引件数は微増で推移した。							
	前年標準価格 円/㎡				[地域要因] 周辺では、土岐市駅広の整備事業が進められている。							
	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				[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	%	半年間	%								

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）
土岐（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

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

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	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	(都)準工 (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)										
	1.2:1	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	美濃焼陶器関係の企業が多く集まる、卸店舗・倉庫のほか一部に工場や物流施設も介在した、商工一体型の性質を有する団地である。幹線国道や高速道路へのアクセスは良好であり、現状維持的に推移すると予測される。															
(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	基準価格	22,100 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、土岐市内の工業団地を始め、中濃～東濃地方のほか広域的には愛知県北部等の工業地域をも含む。震災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、輸出関連事業者の需要などが考えられる。岐阜県の鉱工業生産指数は、平成27年後半からは弱含みに推移していたが、平成29年春季以降は再び回復傾向が見られ始めている。設備投資に伴う工業用地の需要期も、現状では継続していると考えられる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域の大規模工場地は自社所有地が大半であり、特に6000㎡規模の工場地については工場の賃貸市場が形成されるには至っていない。よって適正な賃料水準の把握が困難であることから、本件においては収益還元法の適用を行わなかった。よって、基準価格を標準に、周辺市等の工場適地の販売価格水準等を検討するとともに、さらには類似の公示地との検討を踏まえて、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	多治見 9-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [126.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,200	⑦内訳	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 -2.3 交通 +23.3 環境 +5.0 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	[] / 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	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 □新規	前年標準価格	22,100 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向を続けている。新設住宅着工戸数も対前年度比で減少、民間土地取引件数は微増で推移した。										
	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]	陶器卸売・流通団地として熟成しており、大きな変化は見られない。									
	公示価格	円/㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%												