

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
土岐（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストリサーチ	
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, 320, 000 円		1㎡当たりの価格	25, 700 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1. 1 倍
					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			土岐市泉が丘町 6 丁目 9 4 番			②地積 (㎡)		246 ()	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 低専 (50, 80)											
	1:1.2		住宅 W 2		中規模一般住宅の多い住宅団地 (泉北団地)		南6m市道		水道 ガス 下水		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 土岐市駅北西 2.3km		法令 規制		(都) 1 低専 (50, 80)											
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅団地として熟成しており、今後とも現状の住環境を維持すると予測する。開発時期が古く、居住層の高齢化が進行しているため、特に若年層からの人気が減退している。地価水準は弱含みで推移すると予測する。																					
(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 +7.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		25,700 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、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価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0		
	土岐 -2				[99.8] 100		100 [104.0]		100 [110.7]		[107.0] 100		25,700			交通 0.0		交通 -14.2		環境 0.0		環境 +26.5		
(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 -1.0	
						[100.3] 100		100 [102.0]		100 [158.7]		[107.0] 100		25,800			交通 0.0		交通 +5.5		環境 0.0		環境 +49.0	
		前年指定基準地の価格		38,900 円/㎡													画地 +2.0		行政 0.0		行政 +2.0		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価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感は下降しつつある。															
	前年標準価格		25,800 円/㎡				[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。															
	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 -0.4 %		半年間 %																				

(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36番				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) 1住居 (60, 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		(その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 100 m、南 40 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 12.5 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内に存する	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(60, 200) 土砂災害警戒区域				
	⑤地域要因の将来予測	南ダレの高台に位置する街区整然とした住宅地域である。地域の状況は現状維持的であり、地価も概ね安定的に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	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40, 400 円/㎡		角地		+2.0						
	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	同一需給圏は土岐市駅利用を前提とする土岐市内の住宅地域を中心に、広域的にはJR中央線沿線の住宅地域とも価格牽連性を有する。主な需要者は市内在住の勤労一次取得者層や個人事業者である。当該地域は、国道19号北部の南ダレの高台に位置し、街区整備された良好な居住環境を有する地域であり、不動産の価格は比較的安定している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ60坪で、800万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近年の建築費の高騰もあり、当該地域での賃貸需要の程度にも鑑みて、経済合理性を有する収益不動産の想定が困難であると判断された。他方、土地の取引は居住の快適性や利便性に重点をおいた自用目的の取引が中心の地域であり、市内各所の類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し得た。類似の標準地（公示地）並びに指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の実態を反映した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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	-1.0
	土岐 - 3							交通	0.0	交通		+6.6	
(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	+34.0		
	土岐（県） - 4							画地	0.0	行政	0.0		
(10) 対象基準地の前の標準価格等からの検討	前年指定基準地の価格						⑦内訳	行政	0.0	その他	0.0		
	54, 200 円/㎡		$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{141.4}\right]$	$\left[\frac{105.1}{100}\right]$		その他	0.0				
(10) 対象基準地の前の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 変動要因の形成要因の状況	[一般的要因] 人口の減少傾向は続いている。新設住宅着工戸数も令和4年以降減少している。市内産業生産では二次産業のウエイトが4割程度である。									
	前年標準価格 40, 400 円/㎡			[地域要因] 街区整然とした高台の住宅地で、特段の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			[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/㎡												
(10) 対象基準地の前の標準価格等からの検討	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
土岐（県）－ 3 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）－3	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人
鑑定評価額	3,560,000 円		1㎡当たりの価格	8,490 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		土岐市鶴里町柿野字仲田 1 2 4 5 番 2 外				②地積 (㎡)	(419)	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) (60, 200)			
	不整形 1:1.2	住宅 W 2	農地の中に一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域	北東4.7m県道	水道 下水	土岐市 14km		(その他) (60, 188)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 50 m、北 60 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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、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 4.7 m 県道	交通施設	土岐市駅南東 14km	法令規制	(都) (60, 188)		
	⑤地域要因の将来予測	市郊外の、高齢化及び過疎化が進行する農家集落地域で、地域として徐々に衰退していくと予測する。中心部への利便性が劣るため、不動産取引も少ない。地価は弱含み傾向の継続を予測する。									
	(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	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	8,490 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	形状 方位				
	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、鶴里町を中心に、土岐市内の価格水準低位の住宅地域を包含する。需要者の中心は、同町に地縁及び血縁を持つ一次取得者層である。圏内の各地域は、郊外に所在し、交通利便性が劣るため、市場での需要は弱く、圏内の各地域から中心市街地へ人口の流出が継続、過疎化及び高齢化の進行が一途をたどる。不動産市場は静態的で、取引は低迷傾向で、取引当事者の属性及び画地規模等も区々で、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺では、取引が低迷し、取引目的は自己利用が過半である。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、収益還元法を非適用とした。一方、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、取引事例を基盤とする比準価格の信頼性は高い。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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 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 [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 [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 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少率が著しい。国道 19 号以南の駅徒歩圏内の住宅地の需要が高い。一方、郊外は空き家の増加が目立ち、取引が散発的である。						
	前年標準価格 8,560 円／㎡				[地域要因] 静態的、安定的な住宅地域であり、価格形成に影響を与える地域要因の変動は特別認められない。						
	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				[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 -0.8 %	半年間 %								

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） 一4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	吉村 寿也
鑑定評価額	7,020,000 円		1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	31,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7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 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		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 85 m、西 65 m、南 55 m、北 55 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 10.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 200 m程度、 形状 ほぼ長方形												
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北 5. 5 m市道		交通	土岐市駅東方 1. 7km		法令	(都) 1 住居 (60, 200)			
		事項			路			施設			規制				
	⑤地域要因の 将来予測		周辺に残る農地等で宅地開発、住宅の新築が進み、低層住宅地域として熟成度を高めていくと予測する。また、近辺で総合病院の建設が行われており、利便性の向上も期待される。地価水準は強含みで推移すると予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地							(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		39,000 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駅周辺に形成された中心市街地の外縁に位置する住宅地域。需要者の中心は、市内又は名古屋方面に勤務する一次取得者層である。中心市街地外縁の住宅地域は、地価に割安感があるため、中心市街地から需要の一部が流入しており、相応の需要を維持している。その中で商業施設や総合病院予定地に近い近隣地域は圏内では相対的に人気が高い地域となっている。中心価格帯は、土地は800万円程度、新築戸建は2,800万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では自己用の戸建住宅を目的とする取引が中心となっている。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ため、比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺に見られる共同住宅は、その殆どが規模が大きい敷地に建てられている。対して、対象基準地は規模が小さいため、共同住宅の建築を想定することが困難である。従って、収益価格は試算せず、他の標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 価格	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +7.7 +10.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 土岐 -1 公示価格 46,400 円/㎡		[100 / 100]	100 / [100]	100 / [122.0]	[102.0 / 100]	38,800								
(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 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 要 因 の 検討	[一般的要因] 土岐市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。市北部の既成市街地の住宅地需要は堅調であるが、南部郊外の需要は総じて弱い。										
	前年標準価格 38,900 円/㎡				[地域要因] 周辺で住宅の新築が進み、低層住宅地域として緩やかに熟成度を高めている。近隣地域南方の丘陵地で、総合病院の建設が行われている。										
	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 +0.3 %	半年間 %												

(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)			
	1. 2 : 1		住宅 W 2		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				(その他)			
(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存住宅地域である。空家及び空地の存在が目立ちつつあり、将来的にも、地価は下落基調が続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) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		19, 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、主として下石町を中心に、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のため、需要は少なく、地価は弱含みに推移している。当地区内の不動産取引は低迷しており、価格帯の判定は困難であるが、土地 7 0 坪程度で 5 0 0 万円程度、土地建物総額は 2 , 0 0 0 万円程度と判断する。																
(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、共同住宅等はなく、土地を含めた元本価値を回収しう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規模でないことから、収益還元法の適用は断念した。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、自用の取引が大部分で、快適性を重視する住宅地であるため、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対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 0. 0 地域要因 街路 +1. 6 交通 -3. 6 環境 +43. 0 画地 +4. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	標準地番号 土岐 - 2										19, 000							
(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対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 0. 0 地域要因 街路 +0. 6 交通 +18. 0 環境 +70. 0 画地 +2. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	土岐 (県) - 4										19, 000							
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感は一時的に低下している。											
	前年標準価格 19, 300 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存住宅地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化はない。											
	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 -1. 6 % 半年間 %																

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 (㎡)		260 ()	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) 準工 (60, 200)				
	台形 1:1.5		住宅 L S 2		一般住宅のほか小売店舗、陶磁器工場が見られる混在住宅地域		東7m市道		水道 下水		土岐市 6.9km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 40 m、南 30 m、北 120 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 20.0 m、規模 260 ㎡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		土岐市駅南東方 6.9km	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		熟成した既成市街地内の住宅地域であり、当面、現状の住環境を維持すると予測する。近隣地域は郊外に位置し、利便性が劣る。加えて、駄知地区全体で人口減少が進んでおり、地価水準は下落傾向で推移すると予測する。														
(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 形状		+1.0 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		14,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 形状		+1.0 -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		同一需給圏は土岐市南部郊外の住宅地域。需要者の中心は圏内に在住又は地縁性を持つ一次取得者層であり、外部からの転入者は少ない。圏内は、各種施設から遠く交通利便性が劣る地域が多いため、市場での人気は低い。その中で、対象基準地の存する駄知町は、曾木町、鶴里町とともに、市内でも特に人口減少傾向が顕著な地域であり、不動産市場は低迷が続いている。中心となる価格帯は、土地は4 0 0 万円以下、新築戸建では2, 5 0 0 万円以下である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺には小工場等も見られるが、居住環境に着目した自用目的の取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標とする傾向にあるため、比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域は利便性が劣る郊外に位置するため、賃貸需要が乏しく、共同住宅は殆ど見られない。このような地域で共同住宅を想定することは現実的ではないため収益価格は試算しない。従って、他の標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 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 +7.9 環境 +67.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 土岐 -2		公示価格 27,700 円/㎡		[99.8] 100		100 [104.0]		100 [178.4]		[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] 土岐市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。市北部の既成市街地の住宅地需要は堅調であるが、南部郊外の需要は総じて弱い。										
	前年標準価格 15,300 円/㎡						[地域要因] 熟成した郊外の既成市街地であり、周辺環境に特に大きな変動は見られない。一方、市平均を上回るペースで人口減少が進んでいる。										
	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																
②変動率		年間 -2.6 %		半年間 %													

(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	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) 準工 (60, 200)			
	1:2	住宅 S 2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	西7m市道	水道 下水	土岐市 3km		(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 標準方位北、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			
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理済の用途混在傾向のみられる住宅地域である。近年建設された土岐ケ丘の大型店舗群にも近く、一定の土地需要が見込め、地価は概ね安定的に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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32, 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	同一需給圏は土岐市内の住宅地域。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、土岐ケ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た比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価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 土岐 - 2	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -8.6 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 27, 700 円/㎡	[99.8] 100	100 [104.0]	100 [82.3]	[100] 100	32, 300					
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +11.6 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 38, 900 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [118.1]	[100] 100	32, 400					
(10) 対象基準地の前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 32, 400 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感も下降しつつある。						
	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 <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] 特に顕著な変動要因は見られない。						
	②変動率 年間 -0.3% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 の検討	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[一般的要因] 市西部郊外のアウトレットや大型商業施設をはじめとする郊外型施設が集客力を高めている。一方、既成商業地域の商況は低迷している。
			前年標準価格 58,800 円/㎡	[地域要因] 熟成した既成市街地内に位置し、地域要因に大きな変動はない。商況は停滞気味であるが、背後の住宅地需要が堅調で、地価は底堅い。
			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	[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 +0.7 % 半年間 %	

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等						土岐市泉北山町2丁目5番		②地積 (㎡)		6,725 ()		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) 準工 (60,200)									
	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		(その他)									
(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		陶磁器関連工場及び物流施設を中心に、店舗等も混在する団地である。市街地中心部からはやや隔離するが、幹線国道や高速道路へのアクセスは良好であり、概ね現状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		比準価格		22,500 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		工業地の場合は同一需給圏は広域的であり、中央自動車道及び東海環状自動車道利用を前提とした地域で、東濃地区のみならず、愛知県北部等の工業地をも含んだ地域である。自然災害に備えた工場立地の分散化需要や、円安やサプライチェーンの見直しによる生産拠点の国内回帰の影響などもあり、県内の工業用地需要は堅調に推移してきた。工業地の取引は、業種や必要画地規模等で様々であるため、売買需要の中心価格帯は明確な形で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		近隣地域は、自社所有を主体とする中規模工場地域で、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用を行わなかった。他方、比準価格は、広域的な同一需給圏内から、隣接市も含めて、信頼性の高い事例を採用した。類似の標準地（公示地）との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の実態を反映した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 した	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 -2.3 交通 +20.9 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 31,000 円/㎡		[100.5] 100		100 [103.0]		100 [134.7]		[100] 100		22,500											
(9) 指定 基準 地 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 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 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 人口の減少傾向は続いている。新設住宅着工戸数も令和4年以降減少している。市内産業生産では二次産業のウエイトが4割程度である。															
	前年標準価格 22,400 円/㎡						[地域要因] 土岐ICに近い流通業務団地であるが、価格形成に影響を与える地域要因の変化は特に認められない。															
	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						[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 +0.4 %		半年間 %																		