

鑑定評価書（平成 29 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） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,500 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for site details, neighborhood characteristics, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for public price and designated standard land.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	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 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) 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 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	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 19 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 19 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) 公示価格としての	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 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 -1.0 交通 +4.0 環境 +29.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.3] 100	100 [100]	100 [133.3]	[105.1] 100	41,200					
(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 -2.5 交通 -3.1 環境 +4.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[99.7] 100	100 [102.0]	100 [98.7]	[105.1] 100	41,200					
(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] 廃業に伴う市街地の小規模分譲がある一方、郊外の住宅団地は売れ残り状態。アウトレット及びイオンの進出等、雇用の将来は明るい。						
	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		③ 変動状況		[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。						
標準地番号		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格		③ 変動状況									
② 変動率		年間 0.0 %	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） - 3	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	3,850,000 円	1㎡当たりの価格	9,180 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	(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					
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 130 m、北 50 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	過疎化、高齢化が進行する集落地域であり、緩やかに衰退していく、と予測する。郊外に位置し、利便性が劣るため、土地需要は低迷しており、不動産取引は殆ど見られない。地価水準は下落傾向が継続する、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	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	9,180 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並びに多治見市及び瑞浪市の南部郊外に位置する低層住宅地域である。需要者の中心は圏内に在住し、地縁関係を持つ一次取得者層である。圏内の各地域は、市街地へ人口が流出し、過疎化、高齢化が進行している。また、交通利便性が劣るため市場での人気は低い。これらの要因から、不動産取引市場は低迷を続けており、取引は散発的にしか行われない状況にある。このため、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	近隣地域周辺は取引が少ないが、戸建住宅を中心とする地域であり、自己使用目的の取引が中心となっている、と考えられる。また、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、と考えられる。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、交通利便性が劣る近隣地域周辺は賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。従って、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	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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 土岐市の人口は減少、高齢化率は上昇を続けている。土岐市駅徒歩圏内の住宅地需要は堅調であるが、郊外部の需要は低迷を続けている。						
	前年標準価格 9,260 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 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		公示価格 円/㎡		[地域要因] 鶴里町内にある 2 か所のガソリンスタンドが閉店した。			
	② 変動率	年間 -0.9 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 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	7,110,000 円		1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	(都) 1 住居 (60, 200) (その他)						
	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 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	39,500 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	17,800 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 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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	土岐 - 1	② 時点修正	[100.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [119.2]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	39,500	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 +10.0 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	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
(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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格	39,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 廃業に伴う市街地の小規模分譲がある一方、郊外の住宅団地は売れ残り状態。アウトレット及びイオンの進出等、雇用の将来は明るい。 [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。 [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 標準地番号	- 円/㎡											
	② 変動率	年間	-0.3 %	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） -5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	5,410,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2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	土岐市下石町字宮裏1323番3				②地積 (㎡)	254	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)					
(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	低層住宅敷地						
	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)			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(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	21,300 円/㎡		標準地番号	土岐 -2						
	収益還元法	収益価格	4,310 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・土岐津地区から多治見市の南東部の住宅地域をも含む。主な需要者は、下石地区に地縁性を有する土岐市内在住の勤労一次取得者層であり、住宅用地の需要総額は土地70坪程度で500万円程度、土地建物総額は2千万円台前半～半ば程度に市場流動性が見られるが、郊外の既存住宅地域にあっては、需要は弱く低金利下ではあるが地価は弱含みに推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では賃貸用共同住宅等も見られるが、それらは既存地主の節税目的を主眼として建築されて供給過剰傾向にあり、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。土地取引は居住の快適性重視の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、実証性に優れる比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、さらには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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.8
	公示価格	28,900 円/㎡	[99.7 / 100]	100 [104.0]	100 [129.6]	[100 / 100]	21,400	街路 0.0	交通 0.0	環境 +30.0	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	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.3
	前年指定基準地の価格	39,600 円/㎡	[99.7 / 100]	100 [102.0]	100 [181.1]	[100 / 100]	21,400	交通 0.0	環境 +66.0	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		③ 変動状況		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向にある。但し、短期的には新築住宅着工戸数、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		[地域要因]		陶史台を除く下石地区は、土岐市平均の人口減少傾向よりも、減少傾向が強い。							
	②変動率		[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	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	3,990,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	土岐市駄知町字柿添2385番2				②地積 (㎡)	208	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		
(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	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
(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	19,200 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に伴い衰退傾向にある。また、駅、商業施設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	近隣地域周辺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、市街地中心部から遠く、利便性が劣る近隣地域の賃貸需要は乏しく、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.7] / 100	100 / [104.0]	100 / [145.8]	[101.0] / 100	19,200	街路 -1.0 交通 +7.5 環境 +37.0 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[99.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [203.7]	[101.0] / 100	19,200	街路 -1.5 交通 +18.2 環境 +75.0 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		③ 変動状況		[一般的要因] 土岐市の人口は減少、高齢化率は上昇を続けている。土岐市駅徒歩圏内の住宅地需要は堅調であるが、郊外部の需要は低迷を続けている。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,700 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] 地場産業である窯業の不振を背景に、駄知町内の宅地需要は減少し、不動産市場は低迷を続けている。				
	②変動率		年間 -2.5 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 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	7,820,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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				
	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	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		(その他) 土砂災害警戒区域				
(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	33,000 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	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	環境 -14.0	交通 -1.2	
	公示価格	28,900 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [104.0]	100 / [84.1]	[100] / 100	32,900		画地 +4.0	行政 0.0	行政 0.0	
									行政 0.0	その他 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	土岐 - 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 -1.5
	前年指定基準地の価格	39,600 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [117.8]	[100] / 100	32,900		交通 0.0	環境 +10.0	交通 +8.7	
									画地 +2.0	行政 0.0	環境 +10.0	
									行政 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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 廃業に伴う市街地の小規模分譲がある一方、郊外の住宅団地は売れ残り状態。アウトレット及びイオンの進出等、雇用の将来は明るい。							
	■継続 □新規		④ 地域要因		[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。							
	前年標準価格 33,100 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											
	□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 %									

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	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	47,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	38,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 2 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	土岐市泉梅ノ木町2丁目1番				②地積 (㎡)	250	⑨法令上の規制等	(都)近商(80,300)準防 (その他)		
	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 70 m、西 80 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	低層店舗敷地					
	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	7 m市道	交通施設	土岐市駅北東 1km	法令規制	(都)近商(80,300)準防		
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	30,700 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	同一需給圏は市内の路線商業地域及び商住混在地域を含む。広域的には隣接市を含む幹線街路沿いの地域である。需要者は地元個人事業主、法人等を中心としている。事業用地としての需要は、土地所有よりもむしろ容易に撤退が可能な事業借地による出店が通常ではある一方で、当該地区にあっては住宅用途としての土地需要もあり、更地で60坪1000万程度の需要は、住宅用地としても見込まれる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は低層の店舗兼住宅、営業所等が混在する幹線道路背後の地域であるが、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は未成熟であり、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。よって収益価格は参考に留め、取引市場を反映した比準価格を重視し、さらには類似の公示地（代表標準地）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 □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 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 +0.5 交通 +2.4 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.9] 100	[100] [98.0]	100 [106.0]	[100] 100	47,200					
(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	[] 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		前年標準価格		47,300 円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的要因] 当市の人口は減少傾向にある。但し、短期的には新築住宅着工戸数、民間土地取引件数は微増で推移した。 [地域要因] 特に大きな変化は見られない。 [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	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 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/㎡.

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.