

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 土岐（県） -1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,770,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 10日), (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 2日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location: 土岐市泉が丘町6丁目94番, Area: 246㎡, Regulations: (都) 1低専(50,80)), (2) 近隣地域 (Range: 東 100m, 西 100m, 南 80m, 北 150m, Scale: 250㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地, Direction: 方位 +7.0), (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, Income, Original, Development methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics in Gifu City), (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 (Standard price: 28,600 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard price: 39,400 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 28,000 円/㎡, Change rate: -1.8%).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 土岐（県） -2 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 水野隆吾 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,000 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 31,000 円/㎡ 倍

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の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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 印

鑑定評価額	3,770,000 円	1㎡当たりの価格	9,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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)
	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 W2	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 4.7m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。利便性が劣る郊外に位置するため、土地需要は低迷しており、不動産取引は相当に少ない。地価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	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	9,000 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及び瑞浪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。圏内の各地域は交通利便性が劣るため、市場での人気が低い。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。また、不動産の取引市場も低迷を続けており、取引は散発的である。よって、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く、自己使用目的の取引が中心である。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。交通利便性が劣る近隣地域は賃貸需要が殆どなく、賃貸市場が形成されていない。したがって、収益価格は試算せず、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 標準地番号	<input type="checkbox"/> 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対象基準地の標準価格 (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	地域要因
(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	地域要因
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		9,090 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] 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。		
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 鶴里町内を通過していた東鉄バスの路線が廃止された。		
②変動率		年間	-1.0%	半年間	%				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	7,070,000 円	1㎡当たりの価格	39,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	31,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	(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 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																				
(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	39,300 円/㎡																							
	収益還元法	収益価格	14,200 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、土岐市駅利用を前提とする土岐市内の既成住宅地域で、主な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	近隣地域は、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、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、収益価格を参考に、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) 公示価格を規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	土岐 - 1	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [120.4]	⑤個別的要因の比較	[102.0 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	39,200	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 +3.0	交通 +7.7	環境 +8.5	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	46,300 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	[/ 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
	前年指定基準地の価格	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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 39,400 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 市街地内の小規模分譲が好調の一方、郊外の住宅団地は停滞状態。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。																				
	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] 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。																				
	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。																		

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (5,310,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 13日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (土岐市下石町字宮裏1323番3), (2) 地積 (254 ㎡), (3) 形状 (1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (低層住宅が多いほか店舗等も見られる既存の住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北5.2m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (土岐市 4.8km), (9) 法令上の規制等 ((都)準工 (60,200) (その他))

Table with 5 columns: (2) 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 特にない, 事項 街路 標準方位北、5.2 m市道, 交通 土岐市駅 南 4.8km, 法令 (都)準工 (60,200) 規制), (5) 地域要因の将来予測 (土岐市南部・下石地区の古くからの市街地内に位置する、一般住宅のほか低層店舗、事業所等も介在する地域である。人口減少、居住者の高齢化傾向に伴い、徐々に衰退的に推移するものと予測される。)

Table with 4 columns: (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 20,900 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。主な需要者は、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2千万円台半ば程度に市場流動性が見られる。郊外の既存住宅地域にあっては需要は少ないため、超低金利下であっても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、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。また当該基準地の地積では、経済合理的な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重視の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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (標準地番号 土岐 -2, 公示価格 28,600 円/㎡), (2) 時点修正 [99.7/100], (3) 標準化補正 [100/104.0], (4) 地域要因の比較 [100/131.5], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の規準価格 (20,800 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 +0.8, 交通 -1.2, 環境 +32.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 (指定基準地番号 土岐（県） -4, 前年指定基準地の価格 39,400 円/㎡), (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 [100/184.2], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の比準価格 (20,900 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 +0.3, 交通 +9.3, 環境 +68.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の検討 (前年標準価格 21,200 円/㎡, 変動率 年間 -1.4%, 半年間 %), (3) 価格形成要因の③ (一般的要因: 人口は減少傾向を続けており、条件平均よりも減少傾向は強い。土地取引件数は平成23年頃をボトムに微増で推移している。; 地域要因: 陶史台を除いた下石地区は、土岐市平均の人口減少傾向よりも一段と減少傾向が強い。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,100 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) [平成 31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, (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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	7,800,000 円	1㎡当たりの価格	32,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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 S2	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7m 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、未利用地及び低利用地が散見される住宅地域である。郊外で近年建設された大型店舗群に比較的近く、地価は若干の弱含みを予測する。																							
(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	32,900 円/㎡																						
	収益還元法	収益価格	11,200 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、郊外の街区整然とした住商混在地で、主とした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、地価はやや弱含みである。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IC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、収益価格は低く試算された。一方、比準価格は多数の事例を収集し、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、収益価格を参考に、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) 公示価格とした	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 / [83.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -0.3	環境 -15.5	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	28,600 円/㎡																							
(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	[99.7] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [117.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	32,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 +11.7	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	39,400 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 33,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 市街地内の小規模分譲が好調の一方、郊外の住宅団地は停滞状態。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。																			
	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] 市郊外の、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。																			
	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。																			

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16日 提出
土岐（県） 5-1 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） 5-1	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	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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	土岐市泉町久尻字中央町3 5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 40m、西 30m、南 80m、北 130m			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					
	⑤地域要因の将来予測	大型商業施設の郊外立地が進展、鉄道駅を核とする既存の商業地域は衰退傾向で推移であったが、地域内での駐車場の整備などに伴い、地価は、ほぼ安定化しつつある。												
(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	59,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	20,500 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包含する。主な需要者は、地元個人事業主、法人等である。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、中心となる価格帯は、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	近隣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、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。一方、比準価格、土地取引は自用目的の取引が中心であるが、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、さらに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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	土岐 5-2	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [98.0]	④ 地域要因の比較	100 / [84.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	58,300	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
	公示価格	48,600 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	[] / 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡												
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 58,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因] 県内屈指の集客力を有するアウトレット、多治見市境のイオンの進出等、郊外の商業地の進展の一方、駅前には、発展途上にある。								
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 駅周辺の未利用地は、漸次、建設等が進行しており、将来的には整備されるものと判断される。								
	②変動率		年間 0.0%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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 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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	陶磁器関連の企業が集まる卸店舗・倉庫のほか、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、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	比準価格	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、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可児市、多治見市及び中津川市内で、広く愛知県北部等の工業地域を包含する圏域。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等がある。設備投資に伴う工業用地の需要も、継続している。また、取引は業種及び取引規模等区々で、需要の中心となる価格帯を見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。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断念した。一方、比準価格は、広域的に収集した信頼性の高いものである。よって、周辺市等の工場適地の販売価格水準等を検討し、類似の公示地との検討を踏まえて、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 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 +34.9 環境 -1.5 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 9-1	[100] / 100	100 / [100]	100 / [129.6]	[100] / 100	22,100					
(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
	-	[] / 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		③ 変動状況	[一般的要因] 強固な地盤を有する県内の工業団地の需要は、底堅く、特に中央自動車道、東海環状自動車道周辺の工場団地の潜在的な需要は強い。							
	■継続 □新規			[地域要因] 陶器卸売を主体とする流通団地として熟成しており、価格形成に影響を与える地域要因の変化は見られない。							
	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 0.0 %	半年間 %								