

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） - 1	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	6,640,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	土岐市泉が丘町6丁目94番				②地積 (㎡)	246	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (50,80) (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													
	1:1.2	住宅 W2	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 2.9km													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 20m				②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 17.0m、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	標準方位 北 6m市道	交通施設	土岐市駅 北西 2.9km	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	+7.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 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内に開発された住宅団地群である。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、土岐南多治見IC周辺に開発された住宅団地は人気が高く好調に分譲されている。一方で、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200㎡で550万円程度、新築戸建は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	近隣地域は戸建住宅団地内にあり、取引に際しては居住の快適性、利便性が重視される。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	①代表標準地	標準地番号	土岐 - 2	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 [104.0]	④地域要因の比較	100 [107.2]	⑤個別的要因の比較	[107.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	27,000	⑦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	地域要因	街路 0.0 交通 -10.9 環境 +18.0 行政 +2.0 その他 0.0		
	公示価格	28,400 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	[98.7] / 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [150.9]	⑤個別的要因の比較	[107.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	27,000	⑦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	地域要因	街路 -1.0 交通 +9.1 環境 +37.0 行政 +2.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	39,300 円/㎡																	
(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 □新規		前年標準価格		27,500 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 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。新型コロナウイルスの影響による需要減退が懸念材料。							
	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] 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。					
	②変動率			年間		-1.8%		半年間		%		[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	みずほ不動産鑑定事務所
土岐（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	40,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和2年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	土岐市泉中窯町3丁目36番				②地積 (㎡)	254	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域 (70,200)
	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			
	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 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に存する地域である。	街路	標準方位 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	駅への接近性ではやや劣るものの、街区整然とした良好な住環境を有する地域である。新型コロナウイルスの影響もあり、地価は弱含み傾向にある。今後の動向に注視。							
(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	40,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	12,200 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。近隣地域は、国道19号北部の高台に位置し、やや利便性に劣る。土地のみで、60坪、800万円程度。								
(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る。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。比準価格は多数の取引事例を収集し、JR土岐市駅周辺の住宅地の事例を中心に選択しており、実証的で信頼性は高い。したがって、比準価格を採用し、収益価格は参酌するに留め、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) 公示価格を標準とした	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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 +6.6 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.7] 100	100 [100]	100 [137.2]	[105.1] 100	40,700			
(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	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 -2.9 交通 -3.2 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[98.7] 100	100 [102.0]	100 [98.7]	[105.1] 100	40,500			
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 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。新型コロナウイルスの影響による需要減退が懸念材料。				
	前年標準価格 41,000 円/㎡				[地域要因] 街区整然とした高台の閑静な住宅地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。				
	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				[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	-1.0%	半年間	%				

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	3,730,000 円	1㎡当たりの価格	8,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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) (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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 90m、南 50m、北 60m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 25.0m、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)	
(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	8,900 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、土岐市の南部郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心は土岐市内で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、市場での人気は低い。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。不動産の取引は少なく、規模もまちまちで、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	近隣地域周辺では、取引が少ないなか、取引目的は自己使用が中心である。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、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、収益価格は試算しない。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	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	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) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 市の人口は減少傾向にあり、高齢化率の上昇が進む。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 9,000 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		[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。				
	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	-1.1%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2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 2 columns: 鑑定評価額 (6,980,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,800 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 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 (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections like (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) 対象基準地等の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日 提出
土岐（県） - 5 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	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	5,210,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 29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	土岐市下石町字宮裏 1 3 2 3 番 3				②地積 (㎡)	254	⑨法令上の規制等 (都)準工 (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						
	1.2:1	住宅 W2	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						
(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	土岐市南部の、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。今後、新型コロナの影響は、未知数である。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 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	同一需給圏は、市内南部郊外の下石・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包含。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 7 0 坪程度で 5 0 0 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	一部で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、また、経済合理的な賃貸経営が可能な規模ではないので、収益還元法は適用を断念した。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収集した。よって、快適性を重視する住宅地で、自用の取引が大半であることから、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	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 +1.6
	土岐 - 2		[99.6] 100	100 [104.0]	100 [132.8]	[100] 100	20,500		交通 0.0	交通 -7.3		
	公示価格							環境 0.0	環境 +41.0			
	28,400 円/㎡							画地 +4.0	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 +0.6	
	土岐（県） - 4							交通 0.0	交通 +15.0			
	前年指定基準地の価格	[98.7] 100	100 [102.0]	100 [185.1]	[100] 100	20,500	環境 0.0	環境 +60.0				
	39,300 円/㎡						画地 +2.0	行政 0.0				
							行政 0.0	その他 0.0				
							その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的な要因] 新型コロナによる失業、倒産等の影響が、土岐市に及ぼす影響は未知数。イオン開業の遅延化による、将来不安が拭えない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,900 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] 土岐市郊外の熟成した既成の住宅地域であり、価格形成に影響を与える地域要因の変化は特段見られない。							
	② 変動率		年間 -1.9 %	半年間 %	[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	中部圏不動産鑑定所（有）
土岐（県） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	3,620,000 円	1㎡当たりの価格	17,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	〔令和2年1月〕 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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) (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											
	台形 1:1.2	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 7.3km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 20 m、南 20 m、北 90 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								
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域として静態的であるが、近隣地域を含む駄知地区は地場産業の不振が続いており衰退傾向にある。駄知地区は、曾木・鶴里地区に次いで人口減少傾向が強く、地価水準は下落基調で推移すると予測される。															
(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 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,400 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瑞浪市の南西郊外部の住宅地域をも含む。主な需要は、駄知地区に地縁性を有する市内在住の勤労一次取得需要か近隣在住者の隣地買い増し需要に限られる傾向がみられる。駄知地区は人口減少傾向が強い地区であり、住宅用地の需要は低下傾向にあり、取引の中心となる価格帯も不明瞭化しつつあるが、住宅用地60坪～70坪で400万円前後に留まる。																
(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、郊外山間部に位置し賃貸市場は未成熟である。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る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次第である。																
(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	[99.2] / 100	③標準化補正	100 [104.0]	④地域要因の比較	100 [157.3]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	17,400	⑦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	地域要因	街路 -1.0 交通 +17.7 環境 +35.0 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	[98.7] / 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [220.7]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	17,400	⑦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	地域要因	街路 -2.0 交通 +32.5 環境 +70.0 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		■継続 □新規		前年標準価格	18,100 円/㎡		③価格変動要因	<p>〔一般的要因〕 人口は減少傾向を続けており、県平均よりも減少傾向は強い。新型コロナウイルスの影響も含めた、景気後退下にある。</p> <p>〔地域要因〕 駄知地区は、曾木・鶴里地区に次いで人口減少傾向が強い。ここ3年間で約6%減少している。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>								
	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 -3.9%	半年間 %							

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 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	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	7,750,000 円	1㎡当たりの価格	32,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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)																	
	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 3.3km																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 100 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	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、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。今後、新型コロナの影響は、不透明である。																								
(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 0.0																			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,700 円/㎡																						
	収益還元法	収益価格	14,300 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	I C 及び県道へのアクセスが比較的良好な住商混在地域で、周辺に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	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [104.0]	④地域要因の比較	100 / [83.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,700	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 -10.6	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	28,400 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	[98.7] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [116.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	32,600	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 +6.5	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	39,300 円/㎡																							
(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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,900 円/㎡		③変動状況	[一般的な要因] 新型コロナによる失業、倒産等の影響が、土岐市に及ぼす影響は未知数。イオン開業の遅延化による、将来不安が拭えない。																			
	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/㎡			[地域要因] 幹線背後の、街区整然とした市郊外の混在地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は特別見られない。																			
	②変動率		年間 -0.6 %	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 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 20 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	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	58,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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	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 1 m 県道	交通 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	駅周辺の県道整備に伴い、地域内での駐車場の整備等、商業地としての振興が期待される。地価は、やや下落を予測、今後は、新型コロナの影響は、不可避と判断される。															
(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	59,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	30,600 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土岐市内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	専ら低層の店舗兼住宅、事務所等が混在する駅近接の既存の商業地域であるが、同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。他方、比準価格は、土岐市内の商業地内の土地取引を中心に収集し、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	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [82.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	57,900	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 -3.5 交通 -5.4 環境 -7.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	48,000 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	[] / 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 58,400 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因]			新型コロナによる失業、倒産等の影響が、土岐市に及ぼす影響は未知数。イオン開業の遅延化による、将来不安が拭えない。								
	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/㎡			[地域要因]			未利用地も散見され、漸次、マンション建設等、将来的には整備されるものと判断される。目立った店舗進出は見られない。								
	②変動率		年間	-0.5 %		半年間	%	[個別的要因]			個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 年 7 月 20 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 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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)	
(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主流であり、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ため、本件においては収益還元法の断念した。他方、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	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	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 -2.5 交通 +13.9 環境 +17.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	多治見 9-1	[100.5] 100	100 [103.0]	100 [130.5]	[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	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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 小牧及び土岐JCTに近接した良好な工業地であるが、新型コロナウイルスによる操業休止等、製造業を取り向く環境は厳しさを増しつつある。					
	■継続 □新規				[地域要因] 陶器卸売を主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特段見られない。					
	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										
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %							