

鑑定評価書（令和3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 (6,540,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,600 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

Table with 9 columns: (1)所在地, (2)地積, (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

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, (10)対年標準価格等

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等, (11)変動要因

鑑定評価書（令和3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 (10,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,400 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. Includes date: 令和3年7月1日, 令和3年7月10日, 令和3年1月, 31,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 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 multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 対象基準地からの検討. Includes details on location (土岐市泉中窯町3丁目36番), area (254 ㎡), and various price comparison methods.

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	3,680,000 円	1㎡当たりの価格	8,780 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	土岐市 14km				
(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	-2.0	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	8,780 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、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。交通利便性が劣り旧来からの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	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) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 8,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 土岐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比較的堅調であるが、郊外部は低迷している。					
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 農地の中に一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域であり、要因の変動は無い。					
	②変動率		年間 -1.3%	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3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） - 4 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, 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 31,000 円/㎡ 倍

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) 所在地, (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) 対象基準地からの検討. Contains detailed text and numerical data.

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3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	5,130,000 円	1㎡当たりの価格	20,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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					

## 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	一般住宅のほか低層店舗等もみられる土岐市南部の既存住宅地域である。人口減少、居住者の高齢化傾向に伴う衰退的を予測する。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	20,200 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、市内南部郊外の下石地区を中心として、広域的には妻木町及び駄知町を包含する住宅地域である。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。当地区内の不動産取引は必ずしも活発ではなく、価格帯の判断は困難であるが、土地 7 0 坪程度で 5 0 0 万円程度、土地建物総額は 2 千万円台半ば程度と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用共同住宅等は散見程度で、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、かつ、経済合理的な賃貸経営が可能な画地ではないので、収益還元法は適用を断念した。他方、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、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 0.0	地域要因	街路 +1.6
	土岐 - 2	公示価格	[ 99.6 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 133.7 ]	[ 100 ] 100	20,200	標準化補正	交通 0.0	交通 -7.3	
(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	環境 0.0	環境 +42.0	
	前年指定基準地の価格	38,800 円/㎡	[ 100 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 188.6 ]	[ 100 ] 100	20,200	画地 +2.0	行政 0.0	行政 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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 駅前商業地の空洞化も、都市計画道路等の進展に期待。イオンモールの建設、国道 1 9 号線及び同周辺の関連道路の整備が進行している。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,500 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] 周辺に家内工業も見られる郊外の熟成した既存住宅地域であり、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。  [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 -1.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和3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） -6 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 (3,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,800 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, (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: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: 公示価格, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 10 columns: 指定基準地からの検討, 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 4 columns: (10)対前年標準価格等からの検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率

鑑定評価書（令和3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, 7,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,700 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)26,000 円/㎡, (10)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(m), (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.

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, (6)市場の特性.

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.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等, (11)変動状況, (12)変動率, (13)変動率.

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 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	57,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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																		
	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																				
(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	近隣地域で金融機関が開業	街路	1 m 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	金融機関の移転進出及び駅周辺の県道、駐車場の整備等、商業地としての繁華を期待。地価は、やや下落を予測、今後の新型コロナウイルスの影響は、不透明である。																								
(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	59,000 円/㎡																						
	収益還元法	収益価格	29,400 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、土岐市内の路線商業地域及び土岐市駅周辺の市内の商住混在地域等を包含する。主な需要者は、地元個人事業主及び法人等である。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消費者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弱い。事業用土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大半である。また、画地規模も区々で、中心価格帯の把握は困難な状況にある。																								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主に低層の店舗兼住宅、事務所等が混在する駅近接の既存の商業地域であるが、近隣地域では集積度の高い商業地域とは異なり、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、類似の公示地を規準とした価格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	[ 99.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 81.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	57,800	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 -3.5	交通 -5.4	環境 -8.5	行政 -3.0	その他 0.0
	公示価格	47,200 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	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	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 58,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 駅前商業地の空洞化も、都市計画道路等の進展に期待。イオンモールの建設、国道19号線及び同周辺の関連道路の整備が進行している。																				
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 駅前周辺は、道路整備等が進捗するもの、新規店舗、事務所ビル及びマンション等の建設は特に見られない。																				
	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 3 年地価調査）

令和 3 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 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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)  (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	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東濃及び中濃各市、広く愛知県北部等の工業地域を包含する圏域。震災等の自然災害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、新型コロナによる需要の創出等がある。設備投資に伴う工業用地の需要も、継続している。また、取引は画地規模及び業種等が区々で、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	近隣地域は、自社所有地が主の大規模工場地で、特に6000㎡程度の工場地については、賃貸市場が未形成である。よって、適正な賃料水準の把握が困難であるため、収益還元法の断念した。一方、比準価格は、同一高速交通網の利用に配慮し、広域的に収集した信頼性の高いものである。よって、周辺市の工場適地の販売価格水準等を検討し、類似の公示地を規準とした価格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) 公示価格としての規準	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 -2.5
	多治見 9-1					22,000		交通 0.0	交通 +39.4		
(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 -4.0	地域要因	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +3.0	行政 0.0		行政 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] 陶器卸売を主体とした流通業務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別見られない。							
	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 %								