

鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
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	6,350,000 円		1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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 2.3km						
(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	交通施設	土岐市駅北西 2.3km	法令規制	(都) 1低専 (50,80)			
(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	基準価格	25,800 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	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 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 -14.2 環境 +27.0 行政 +2.0 その他 0.0
	土岐 - 2		[99.8] 100	100 [104.0]	100 [111.1]	[107.0] 100	25,700					
(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	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 -1.0 交通 +5.1 環境 +49.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	土岐（県） - 4		[100.5] 100	100 [102.0]	100 [158.1]	[107.0] 100	25,800					
(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] 個人消費は持ち直しているが、生産活動は足踏みの状況。又、住宅建設は前年を下回り回復に向けた動きに一服感がみられる。							
	■継続 □新規				[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。							
	前年標準価格 26,000 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	-0.8%	半年間	%							

鑑定評価書（令和6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) -2, 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, 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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月25日, 令和6年7月10日, 正常価格, [令和6年1月], 31,000 円/㎡, 倍.

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) 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 detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 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	3,590,000 円	1㎡当たりの価格	8,560 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		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			
	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) (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 ㎞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	土岐市郊外の、過疎化、高齢化が進展する農家集落地域で、徐々に衰退していくと予測する。利便性が劣るため、土地需要は少なく、不動産取引も少ない。地価は弱含み傾向を予測する。									
(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	8,560 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、鶴里町を中心に、土岐市の南部郊外に位置する住宅地域を包含する。需要者の中心は、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、かなりの郊外に所在し、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が流出し、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、取引は散発的傾向で、取引当事者の属性及び画地規模等も様々で、市場での需要の中心となる価格帯を見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では、取引が低迷しており、取引目的は自己利用が大部分である。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、収益価格は試算しなかった。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ため、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。したがって、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] 人口減少率は県平均よりかなり高い。中央線と国道 19 号線間の住宅地の人気が高く、供給不足の状態にある。郊外住宅地取引は低迷。							
	■継続 □新規			[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、価格形成に影響を有する地域要因の変動は皆無である。							
	前年標準価格 8,620 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	-0.7 %	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） -4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

鑑定評価額	7,000,000 円	1㎡当たりの価格	38,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 85 m、西 65 m、南 55 m、北 55 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	特にない	街路									
	④地域的要因の将来予測	当該地区は土岐市駅から徒歩圏外ではあるものの、商業施設に近く比較的利便性の良い地域であり、地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測される。				交通施設	土岐市駅東 1.7km	法令規制	(都) 1住居 (60,200)									
(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	基準価格	38,900 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、土岐市駅の通勤利用を前提とする市内の住宅地域を中心に、広域的にはJR中央本線沿線の地域をも含む。主な需要者は、市内在住の勤労一次取得者層である。利便性は概ね良好であるが、古くに区画整理された地域で農地も多く残る。周辺では小規模な住宅用地の分譲も見られる。近時の建築費の高騰の影響は懸念されるものの、需要価格水準は住宅用地60坪～70坪で850万円程度、新築戸建総額は2000万円台後半程度が見込まれる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅敷地としての土地利用が中心の住宅地域である。周辺ではアパートも散見されるが、基準地の画地条件の制約もあり、収益用建物の想定は現実性に欠くため、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等を重視した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。よって市場実態を反映し実証性に優れる比準価格を採用し、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 [121.4]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	39,000	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 +3.0 交通 +8.1 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	46,400 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 38,700 円/㎡		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比較的堅調であるが、郊外部は低迷している。物価上昇に伴う建築費の高騰が必要減退の懸念材料。								
	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] 当該地域は、おおむね静態的に推移しているが、周辺では小規模開発の住宅用地が分譲中である。								
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 6 年地価調査）

令和 6年 7月 19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

鑑定評価額	4,900,000 円	1㎡当たりの価格	19,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 11日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28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)			
	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	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						
(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成住宅地域である。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	19,300 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、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、需要は少ないため、低金利の状況であっても地価は、弱含みに推移している。当地区内の不動産取引はやや低迷しており、価格帯の判定は困難であるが、強いて言えば、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、共同住宅等は概ね不存在で、土地を含めた元本価値を回収し出来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く、収益還元法の適用を断念した。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		[99.8]	100	100	[100]	19,300	修正	交通 0.0	環境 +40.5	交通 -3.0	
	公示価格		100	[104.0]	[138.5]	100		画地 +4.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	27,800 円/㎡		100	[102.0]	[197.8]	100		その他 0.0	その他 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		100	[102.0]	[197.8]	100		修正	交通 0.0	環境 +71.0	交通 +15.0	
	前年指定基準地の価格		100	[102.0]	[197.8]	100		画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	38,700 円/㎡		100	[102.0]	[197.8]	100		その他 0.0	その他 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の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少率は県平均よりかなり高い。中央線と国道 1 9 号線間の住宅地の人気が高く、供給不足の状態にある。郊外住宅地取引は低迷。							
	■継続 □新規		④ 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成住宅地で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化はない。							
	前年標準価格 19,600 円/㎡		⑤ 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 -1.5 %	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） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

鑑定評価額	3,980,000 円	1㎡当たりの価格	15,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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 (㎡)	260	⑨法令上の規制等	(都) 準工 (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域		
	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 30m、西 20m、南 20m、北 120m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 19.0m、規模 250㎡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	標準方位北、7m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	15,300 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、土岐市南部の住宅地域を中心として、広域的には肥田地区・土岐津地区郊外の住宅地域をも含む。需要者は、駄知地区に地縁性を有する市内在住の勤労一次取得者、もしくは近隣在住者の隣地買い増し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、住宅用地の需要は弱く、取引の中心価格帯も不安定であり、住宅用地70坪で350万円～400万円程度である。										
(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、郊外山間の既成の市街地内にあり賃貸市場は未成熟であるほか、基準地の地積では、経済合理性のある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。駄知町では居住の快適性等を重視した自用目的の取引が中心であり、少ない事例のうち信頼性のある取引事例を採用し慎重に比準している。よって、市場実態を反映し実証性に優れた比準価格を採用し、公示価格及び指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 +7.7 環境 +64.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	土岐 - 2	[99.8] 100	100 [104.0]	100 [174.9]	[100] 100	15,300				
(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	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 +30.1 環境 +95.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	土岐（県） - 4	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [248.6]	[100] 100	15,300				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格		15,800 円/㎡		③ 価格変動要因の				
	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] 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。物価上昇に伴う建築費の高騰が必要減退の懸念材料。 [地域要因] 特段の変動要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-3.2%	半年間	%						

鑑定評価書（令和6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, (有) 不動産インベストラサー. Values include 土岐（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,680,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,400 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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月10日, 正常価格, [令和6年1月], 26,000 円/㎡, 倍.

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, (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, (10) 対年標準価格等. 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） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	58,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	土岐市泉町久尻中央町35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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 90m、南 70m、北 125m			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	近隣地域で金融機関が開業	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		
(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	59,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	48,900 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	同一供給圏は、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が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用借地が大半である。また、画地規模もさまざま、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、収益価格は相対的に規範性に劣る。比準価格は、市内の商業地を中心に事例を収集し、取引市場を反映しており、信頼性は高い。よって、収益価格は参酌するに留め、比準価格を標準に、代表標準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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.3 交通 -4.9 環境 -9.0 行政 -2.9 その他 0.0	
	標準地番号 土岐 5-2	公示価格 46,900 円/㎡	[100 / 100]	100 [98.0]	100 [81.3]	[100 / 100]	58,900				
(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	
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]					
(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 58,400 円/㎡		③ 価格変動要因						
	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/㎡		[一般的要因] 都市計画道路等が進展するも、駅前商業地の空洞化は進行。 [地域要因] 駅前周辺は、道路整備等が進捗するなか、駐車場が増加しているものの、利便性から住宅地としての需要は堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間 +0.7%	半年間 %									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

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） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
鑑定評価額	151,000,000 円		1㎡当たりの価格	22,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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)		
	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	(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)		
(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	基準価格	22,400 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、工業地の場合には広域的であり、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、設備投資に伴う工業用地需要も、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、信頼性の高い事例を採用した。周辺市の工場適地の販売価格水準等を考慮しつつ、類似の標準地との比較検討を踏まえ、取引市場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 +21.4 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 9-1	[100.7] 100	100 [103.0]	100 [134.0]	[100] 100	22,300					
(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標準価格等からの検討	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] 人口の減少傾向は続いている。工業誘致を積極的に進めてきており、また商業施設では近年イオンモール土岐が開業している。						
	前年標準価格 22,300 円/㎡		変動状況		[地域要因] 土岐ICに近接した流通業務団地で、価格形成に影響を与える地域要因の変化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 □代表標準地 □標準地		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間 +0.4 %	半年間 %									