

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。
		前年標準価格 25,700 円／㎡					[地域要因]	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。
		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／㎡					[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	%		

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） 一2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	10,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,400 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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
	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) 1 住居 (60, 200)
	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	(その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)	

近隣地域

(2)	①範囲	東 90 m、西 100 m、南 40 m、北 30 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 16.0 m、 規模 240 m ² 程度、 形状 ほぼ正方形										
	④地域の特性	特記	昭和40年代に区画整理が実施されている。		街	基準方位 北 8 m市道		交通	土岐市駅北東方 1.5km		法令	(都) 1 住居 (60, 200) 土砂災害警戒区域
		事項			路			施設			規制	
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり、現状のまま推移すると予測する。平野部にある駅徒歩圏内の既成市街地と比較してやや利便性が劣るが、地価には割安感があり、相応の需要を維持している。地価は横ばいで推移すると予測する。										

(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 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	40,400 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	同一需給圏は泉小学校区を中心とする土岐市北部の住宅地域。需要者の中心は、土岐市周辺市内又は名古屋方面に勤務する一次取得者層である。圏内では、平野部にある土岐市駅徒歩圏内の既成市街地の人気が高い。一方、近隣地域は駅から離れた丘陵地にあり、相対的に人気が悪る。しかし、街区が整然と整備され、徒歩圏内と比較して地価水準が低いため相応の需要を維持している。中心価格帯は、土地は８００万円程度、新築戸建では２，８００万円程度である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では居住環境に着目した自用目的の取引が中心となっている。また、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ため取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺には既存の共同住宅も存するが、近年、共同住宅の新築は殆ど見られない。このような地域で共同住宅を想定することは現実的ではないため収益価格は試算しない。従って、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) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 土岐 - 3	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
	公示価格 54,400 円/㎡	$\left[\frac{100.2}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{142.5} \right]$	$\left[\frac{105.1}{100} \right]$	40,200		交通	0.0		交通	+6.0
								環境	0.0		環境	+35.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)	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対象基準地の準価額 （円／㎡）		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-0.0 -0.0 +6.0 +2.0 -0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -2.8 +6.0 0.0 0.0 0.0
からの検討 指定基準地	前年指定基準地の価格 39,000 円／㎡	[$\frac{100}{100}$]	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100]}$	[$\frac{105.1}{100}$]	40,200							

(10) 対象基準地の前年標準価格等から	この検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 40,400 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	市の人口は減少傾向が続いている。土岐市駅、市役所等が立地する市北部の住宅地需要は堅調であるが、南部郊外の需要は総じて弱い。
		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 -					【地域要因】	区画整理により整然と整備された住宅地域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。
		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	0.0 %	半年間		%	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
土岐（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	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		3,530,000 円	1㎡当たりの価格	8,430 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 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)		
	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	(その他) (60, 188)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 90 m、南 50 m、北 60 m				②標準の使用	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	県道背後の住宅地であるも、かなり郊外に位置し、市中心部及び隣接市、県中心部にも利便性を欠く。高齢化等、特に不動産取得の誘引はなく、不動産取引も少ない。地価は弱含み傾向の継続を予測する。								
(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, 430 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、土岐市南部郊外の価格水準低位の住宅地域を包含する。需要者の中心は、同町に血縁又は地縁を有する一次取得者層である。圏内地域は、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、圏内地域から市中心部へ人口の流出が持続、高齢化及び過疎化の進行が一途をたどる。不動産市場は静態的で、取引は低調傾向で、取引当事者の属性及び取引規模等も様々で、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は、取引が低迷し、実際の取引は自己利用が大部分である。かなり郊外に所在しており、旧来からの農家集落を形成する近隣地域では、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、収益還元法の適用を断念した。他方、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り、取引事例を基盤とする比準価格の説得性は高い。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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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]	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]	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			③ 価格変動状況要因	【一般的要因】 人口減少化率は、県平均よりかなり高い。他市同様に、駅徒歩圏内の住宅地の需要が高い。分譲マンションの新規供給は見られない。					
	前年標準価格 8, 490 円／㎡				【地域要因】 県道背後の、かなり郊外の既存住宅地域である。価格形成に影響を与える地域要因の変動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。					
	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	中部圏不動産鑑定所（有）	
土岐（県） ー4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝	
鑑定評価額	7,020,000 円		1㎡当たりの価格	39,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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											
	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) 1 住居 (60, 200)									
	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		(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		戸建住宅地													
	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 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 5.5m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		農地が残存しており、宅地開発や住宅新築が進み住宅地域として熟成度を高めていくと予測する。地価水準は概ね安定的に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 +2.0												
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		39,000 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中央線沿線の地域も含む。主な需要者は市内在住の勤労一次取得者層である。利便性はまずまず良好ではあるが、古くに区画整理された地区内で田地も残存している。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2千万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		当該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。当該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標準として、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 標準地番号 土岐 - 1		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 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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 46,400 円／㎡		[100 / 100]		100 [100]		100 [120.9]		[102.0 / 100]		39,100											
(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 の前の年 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 変動 状況		[一般的要因] 市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。特に駄知等郊外部の人口減少が目立つ。市北部の既成市街地の宅地需要は堅調である。															
	前年標準価格 39,000 円／㎡						[地域要因] 周辺で住宅の新築が進み、低層住宅地域として緩やかに熟成度を高めている。近隣地域南方の丘陵地で、総合病院が開院した。															
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 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 0.0 % 半年間 %																					

(10) 対象基準地の前年標準価格等から	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。
	前年標準価格 19,000 円／㎡					[地域要因]	併用住宅、家内工業もみられる郊外の既成住宅地域として熟成しており、地域要因の変化は少ない。
	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／㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-1.6 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
土岐（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	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 吉村 寿也

鑑定評価額	3, 770, 000 円	1 ㎡当たりの価格	14, 500 円／㎡
-------	---------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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		土岐市駄知町字柿添 2 3 8 5 番 2				②地積 (㎡)	(260)		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) (その他) 土砂災害警戒区域						
	台形 1:1.5	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 6.9km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 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 20.0 m、規模 260 ㎡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	土岐市駅南東方 6.9km	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	既成市街地内の住宅地域として熟成しており、現状の住環境を維持すると予測する。近隣地域は郊外に位置し、利便性が劣る。加えて、駄知地区全体で人口減少が進んでおり、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 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		14,500 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	同一需給圏は土岐市南部郊外の住宅地域。需要者の中心は圏内に在住又は地縁性を持つ一次取得者層であり、外部からの転入者は少ない。圏内は、街区の整備が十分でない旧来からの住宅地域や交通利便性が劣る地域が多いため、市場での人気は低い。特に対象基準地の存する駄知町は、市内でも人口減少が顕著な地域の一つであり、不動産市場は低迷が続けている。中心となる価格帯は、土地は 4 0 0 万円以下、新築戸建では 2, 5 0 0 万円以下である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には小工場等も見られるが、居住環境に着目した自用目的の取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標とする傾向にあるため、比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域は利便性が劣り、賃貸需要が乏しい郊外に位置するため、共同住宅は殆ど見られない。このような地域で共同住宅を想定することは現実的ではないため収益価格は試算しない。従って、他の標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	標準地番号	土岐 - 2	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
	公示価格	27,600 円／㎡	[99.8 / 100]	[100 / 104.0]	[100 / 182.7]	[100 / 100]	14,500	交通 0.0		環境 0.0	行政 +4.0		行政 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 -1.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]				交通 0.0	環境 0.0		行政 +4.0	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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動状況要因の	[一般的要因]		市の人口は減少傾向が続いている。土岐市駅、市役所等が立地する市北部の住宅地需要は堅調であるが、南部郊外の需要は総じて弱い。						
	前年標準価格 14,900 円／㎡				[地域要因]		熟成した郊外の既成市街地内に位置し、周辺環境に特に大きな変動は見られない。一方、市平均を上回るペースで人口減少が進んでいる。						
	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				[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	-2.7 %	半年間	%								

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。
		前年標準価格 32,300 円／㎡					[地域要因]	地域要因に顕著な変動要因は見られない。
		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						
		標準地番号 -						
		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	0.0 %	半年間	%		

令和 8年 7月 14日 提出
土岐（県） 5－1 宅地-1

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 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					

(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3 5 番 2				②地積 (㎡)	(197)	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)商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)		
	1:1.5	店舗兼住宅 R C 3	低層の店舗、営業所 等が見られる駅前の 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 70 m、西 90 m、南 70 m、北 125 m				②標準的使用	低層の店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 220 ㎡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	1 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	熟成した既存商業地内に存するが、集客力が弱く、大型商業施設へ顧客が流出している。廃業する店舗等も認められるが、一方で駅徒歩圏内に位置し、利便性、希少性に有するため、地価は若干の強含み傾向を予測する。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の商業地域を中心に、住商混在地域も含まれる。需要者の中心は、専ら地元の事業者である。近隣地域内は中小店舗を主とする既成商業地域のため、顧客誘引力が弱く、市内では集客力のある郊外型大型店舗へ顧客が流出する傾向にある。一方で、近隣地域は駅徒歩圏内に位置し、堅固な周辺背後の住宅地需要の影響を受けているため、地価は底堅く推移している。商業地としての取引が低迷、散発的であるため、中心価格帯の把握は困難である。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には事業用賃貸物件も見られるが、事業用の建物賃貸市場は十分に成熟していない。土地需要の中心は自用の店舗、事務所等を目的とするものとなっており、近時、賃貸専用物件が新築されることは皆無に近い。よって、賃貸物件の利用を前提とする収益価格の説得性は劣る。よって、収益価格を参考に、さらに他の標準地との検討を踏まえ、現実の取引事例を基礎とし、より説得性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 の検討	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	[一般的要因]	市境の大型商業施設、アウトレット等、郊外型施設の集客力は強い。他方、国道等沿いの既存商業地域の商況は低迷している。
			前年標準価格 59,200 円／㎡	[地域要因]	駅周辺の既成商業地である。廃業、更地化等、商況は停滞気味である。静態的地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動はない。
			①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表基準地 ☐ 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 +0.5 % 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） 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	22,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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								
	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)								
	1.2:1	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			(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	13 m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		市街地中心部からはやや離隔するが、幹線国道や高速道路へのアクセスは良好な位置にある。陶磁器関連工場及び物流施設を中心に、店舗等も混在する常務団地であり、概ね現状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 22,500 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		工業地の場合は同一需給圏は広域的であり、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圏域である。自然災害に備えた工場立地の分散化需要や、円安やサプライチェーンの見直しによる工場国内回帰の影響などもあり、県内の工業用地需要は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、自社所有を中心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、隣接市も含めて、信頼性の高い事例を採用した。類似の標準地（公示地）との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の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 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 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 +20.9 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	多治見 9-1 公示価格 31,900 円／㎡		[100.5] 100		100 [103.0]		100 [138.2]		[100] 100		22,500									
(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 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	
	- 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 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 変動状況		[一般的要因] 市内産業生産では二次産業のウエイトが4割程度である。市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。													
	前年標準価格 22,500 円／㎡						[地域要因] 土岐ICに近い流通業務団地であるが、価格形成に影響を与える地域要因の変化は、特に認められない。													
	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 標準地番号 - 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 0.0 % 半年間 %																			