

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
多治見（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	8,990,000 円	1㎡当たりの価格	63,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	多治見市上野町4丁目15番1				②地積 (㎡)	142	⑨法令上の規制等	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 0 m、西 100 m、南 30 m、北 40 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 11.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 150 ㎡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、6 m 市道	交通施設	多治見駅 北東 950m	法令規制	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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,300 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	同一需給圏は市街地内に形成される既存の住宅地域全般。需要者の中心は市内、あるいは名古屋方面の事業所に勤務する勤労者である。多治見駅に近い立地から分譲マンションの潜在需要も根強い。需要の中心は土地2,000万円程度である。建売住宅は3,000万円前後。分譲マンションの供給はあるが新規分譲は一段落し、中古マンションの供給も希少である。市街地で宅地供給に乏しく、需要が集中的であるため、地価は騰勢で推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。収益還元法については、地域内には共同住宅等収益建物も立地するが当該地域の需要者の中心は戸建住宅の自己利用を目的とする個人である。更に対象基準地の規模を考慮するに収益建物を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.6 交通 +6.6 環境 +2.0 行政 +3.0 その他 0.0
	多治見 -6	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [111.3]	[101.0] 100	63,500					
(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) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向。多治見駅南地区第一種市街地再開発事業計画（約2ha・商業施設・マンション・立駐場、H32年竣工予定）の進展。							
	前年標準価格	62,300 円/㎡		[地域要因] 隣接する多治見駅北土地区画整理事業地の工事進行、市役所駅北庁舎の開設等により利便性等が増加した。							
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		[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 +1.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
多治見（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印
鑑定評価額	9,360,000 円	1㎡当たりの価格	35,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	多治見市明和町4丁目5番451				②地積 (㎡)	266	⑨法令上の規制等	2低専 (60, 150) (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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 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 17.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	多治見駅 北西 4.3km	法令規制	2低専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測	市街地北部近郊の住宅団地で概ね熟成しており、用途的にも安定していることから固定的に推移するものと予測される。地価も概ね安定基調で推移するものと予測される。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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	同一需給圏は主に多治見市郊外の住宅団地である。需要者の中心は市内に在住する一次、ないしは二次取得者で、多治見市北部郊外の住宅団地群での価格牽連性が高い。郊外住宅団地に対する需要は比較的安定しているが、開発後相当期間経過した住宅団地で中古住宅としての供給が中心である。需要の中心となる価格帯は、土地は1,000万円程度、中古住宅は1,000万円～1,500万円前後、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	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。収益還元法については、基準地は住宅団地内において需要者は自用目的での取引が中心で収益建物としては転勤等に伴う一時的な戸建住宅の賃貸がまねに見られる程度であり、収益建物を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、前年価格からの推移などを踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての	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			
	公示価格	[] / 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	[] / 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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は減少傾向。多治見駅南地区第一種市街地再開発事業計画（約2ha、商業施設・マンション・立駐場、H32年竣工予定）の進展。									
	前年標準価格 35,200 円/㎡		[地域要因] 熟成した住宅団地で用途的に安定しており地域要因の変動はない。		[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		年間 0% 半年間 0%												
標準地番号 多治見 - 15														
公示価格 35,200 円/㎡														

鑑定評価書（平成 28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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 多治見（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,500 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for site details, neighborhood characteristics, market characteristics, and price determination factors. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Includes details for 多治見 (県) and 岐阜県 岐阜第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,000 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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, (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.

鑑定評価書（平成 28 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. Row 1: 多治見（県）, -5, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 水野隆吾, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,600 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

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, (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) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 28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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 多治見 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,660,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,200 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for 'Basic Land' and 'Nearby Area'.

鑑定評価書（平成 28 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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 多治見 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,620,000 円), 1㎡当たりの価格, 31,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns for site details, neighborhood characteristics, market characteristics, and price determination reasons.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
多治見（県） -8	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	6,400,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	多治見市平井町4丁目69番3				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等 1住居 (60, 200) (その他) (60, 160)
	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、共同住宅が見られる郊外の住宅地域	西4m市道	水道 下水	小泉 800m		

(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 0 m、南 20 m、北 80 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 13.0 m、奥行 約 16.0 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4m 市道	交通施設	小泉駅 南西 800m	法令 規制
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域としてある程度熟成しており、今後も概ね安定的に推移するものと予測される。小泉小学校校区は人口が増加しており、地価はやや上昇基調で推移している。						

(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	32,000 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
同一需給圏は主にJR太多線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、市内に在住する一次取得者層であり、市外からの需要は少なくなっている。市全体では人口減少している中、近隣地域が存する小泉小学校校区は、人口が増加している。また近隣地域の平井町内の土地取引件数も増加しており、宅地需要は底堅く、ミニ開発による宅地分譲の販売も堅調である。土地は1,000万円以下、土地建物で2,800万円前後の需要が中心となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
戸建住宅のほか、周辺にはアパートも見られるが、賃貸用不動産は殆どが不動産の有効活用、相続税対策で土地建物一体の収益性は考慮されていない。また、対象基準地は戸建用地で、アパート等の収益建物建築に適しておらず、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、JR小泉駅周辺の価格牽連性の高い取引事例を採用しており、信頼性は高い。比準価格を採用し、代替関係にある標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格としての	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	+3.1
	多治見 -2						32,000		交通	0.0	交通	+11.8	環境	+49.0
	公示価格		[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [171.7]	[100] / 100		環境	0.0	環境	+49.0	行政	0.0	
	54,700 円/㎡							行政	0.0	行政	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	0.0
	多治見 -3							交通	0.0	交通	+10.7	環境	-3.0
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [107.4]	[100] / 100	32,100		環境	0.0	環境	-3.0	行政	0.0
	34,500 円/㎡							行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0	その他	0.0		

(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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]	市内では人口の減少、特に県外への転出超が続いている。また、郊外の住宅地需要減少と中心部の住宅地需要増の二極化が進んでいる。
	継続		[地域要因]	市内の人口が減少する中、近隣地域周辺では小規模宅地開発分譲地が増加している。
	前年標準価格	31,600 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 +1.3 %	半年間 %	

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Includes address 多治見（県） and name 北川 彰.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,050,000 円), 1㎡当たりの価格, 27,900 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for land characteristics, location, and price analysis. Includes details like '多治見市中之倉町13丁目83番51' and various price comparison metrics.

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
多治見（県） -10	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	6,690,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3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	多治見市高田町4丁目103番外				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 70 m、北 150 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 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 6.7 m市道	交通施設	多治見駅 北東 3.5km	法令規制	準工 (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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,000 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	同一需給圏は多治見市内の旧来からの住工混在地域。需要者の中心は、地場産業である窯業関連の事業者のほか戸建住宅地として地縁のあるファミリー層。近隣地域は古くから陶磁器産業で栄えた住工混在地域である。隣接する県道沿いの地域に、郵便局、店舗等が進出している程度で、近隣地域周辺では過去に無秩序に宅地化された経緯から、幅員の狭い道路が多く、地域外からの需要は低調である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では、共同住宅が散見されるが、大半は自用の建物である。収益価格は共同住宅を想定したが、駐車場確保の必要と賃貸市場の未熟成等により、土地の利用効率が低い地域事情にあるため相対的に低廉に試算され、参酌するに留めた。標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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.3 交通 +9.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	多治見 -13					24,500						
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.7 交通 +19.3 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	多治見 -3					24,600						
(10) 対象基準地の前年の検討	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		24,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 多治見市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇している。駅徒歩圏の市街地は価格が堅調であるのに比し、郊外住宅地は弱含み。				
	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		-			[地域要因] 地域は停滞傾向にあり、地域要因の変動は特にない。				
	②変動率		年間	-1.2 %	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	クニタチ鑑定事務所
多治見（県） -11	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	71,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 5 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	多治見市音羽町1丁目16番4				②地積 (㎡)	252	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他) 駐車場整備地区 (80,324)			
	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	一般住宅、マンション等が見られる住宅地域	南東5.4m市道	水道 下水	多治見 500m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 130 m、南 150 m、北 25 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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	多治見駅北土地区画整理事業地に隣接	街路	基準方位 北、5.4m市道	交通施設	多治見駅 北西 500m	法令規制	商業 (80,324) 駐車場整備地区			
	⑤地域要因の将来予測	多治見駅北土地区画整理事業地区に隣接する既存の住宅地域。当該地区画整理事業の影響下であり、今後土地需要が高まると予測する。地価は将来の利便性の発展を見越した需要も見られ、上昇傾向にあると予測する。										
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	26,500 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	同一需給圏は多治見駅から徒歩圏内の既成市街地の住宅地域。隣接する多治見駅北土地区画整理事業地内の宅地ではやや先走った価格での取引が散見され近隣地域はその影響下にある。また、事務所等業務用地としても需要が見込める地域である。需要者の中心は多治見市内の住み替え等である。需要の中心は更地で1,500万円～2,000万円程度。地価は市内で最も需要がある住宅地域の一つであるが供給不足から上昇傾向で推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多治見駅に近い低層住宅地で、賃貸用不動産の需要も強い。収益価格は、共同住宅を想定したが、駅に近くでもある程度の駐車場の確保が必要で、画地規模から建物規模、階層も制約されやや低く試算された。多治見駅に近い場所的優位性、利便性が価格形成に大きく影響しており、これらを考慮した不動産市場を的確に反映している比準価格を採用し、収益価格は参考に留めた。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	① <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	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] / 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	[] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 69,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 市内では人口の減少、特に県外への転出超が続いている。また、郊外の住宅地需要減少と中心部の住宅地需要増の二極化が進んでいる。					
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 多治見 - 6		[地域要因]		駐車場等の暫定的利用が十分な収益を上げており、土地の供給が殆ど見られない。					
	標準地番号 多治見 - 6		公示価格 70,700 円/㎡		[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 +1.0 %									

鑑定評価書（平成 28 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 details for 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,330,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,600 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (261), ③形状 (1:1), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (農地が見られる中に農家住宅...), ⑥接面道路の状況 (東3.5m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (姫 1.6km), ⑨法令上の規制等 (「調区」(60,200)). (2) 近隣地域: ①範囲, 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 16.0 m, 規模 240 ㎡程度), ④地域的特性 (特記事項: 市条例で開発許可基準が緩和され...), ⑤地域要因の将来予測 (開発許可基準は緩和されたが、地縁性が強く...), (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 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 16,600 円/㎡, 収益還元法, 積算価格, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、多治見市北部の集落を形成する調整区域内住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は需要が乏しく不動産取引は低調である...).

Table (8) 公示価格: ①代表標準地 (多治見 -7), 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 (16,600), ⑦内訳 (街路 +4.1, 交通 +16.4, 環境 +26.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table (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, ⑦内訳 (街路, 交通, 環境, 行政, その他).

Table (10) 対象基準地の前年の検討: ①-1対象基準地の検討 (前年標準価格 16,800 円/㎡), ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率 (年間 -1.2%, 半年間 %), ③価格形成要因の状況 (一般的要因: 多治見市の人口は微減傾向にあり... 地域要因: 地域要因に変動はない。 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
多治見（県） -13	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	4,550,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 3 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	多治見市笠原町字古御所2098番12				②地積(㎡)	162	⑨法令上の規制等	近商(80,300)			
	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 30 m、西 40 m、南 30 m、北 160 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 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 6.4 m市道	交通施設	多治見駅 南東 5.8 km	法令規制	近商(80,300)			
(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	+1.0	形状	-1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,400 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、笠原町内の旧来からの住宅地域のほか、隣接する滝呂町をはじめとする住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する需要者層である。近隣地域は、笠原町内の中心市街地内に存し、街路条件においては優るものの、相対的に狭隘な市場規模から取引は希薄な状況になっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では、共同住宅が散見されるも、大半が自用の建物である。収益価格は、共同住宅を想定したが、駐車場確保の必要性と賃貸市場の未熟成等により、土地の利用効率が低い地域事情にあるため相対的に低廉に試算され、参酌するに留めた。したがって、標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 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.9
	多治見 -12						28,000	交通 0.0	環境 -11.0	行政 -2.0	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 -3.4	
	多治見 -3					28,200	交通 0.0	環境 +1.0	行政 -2.0	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 変動要因		[一般的要因] 多治見市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇している。駅徒歩圏の市街地は価格が堅調であるのに比し、郊外住宅地は弱含み。							
	■継続 □新規		前年標準価格 28,600 円/㎡		[地域要因] 笠原町は高齢化が相対的に進み、地価も弱含みである。6月、笠原町役跡地に多治見市モザイクタイルミュージアムがオープンした。							
	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		[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	-1.7%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所		
多治見（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 正雄	印
鑑定評価額	19,300,000 円		1㎡当たりの価格	58,800 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	多治見市小路町14番外				②地積 (㎡)	328	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (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 30 m、西 20 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	中低層の店舗兼住宅地			
	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	8 m市道	交通施設	多治見駅 東 1.2km	法令規制	商業 (100,400) 防火 駐車場整備地区
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗又は店舗兼住宅				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	24,400 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	同一需給圏は多治見市内の既成商業地域及び幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性をもつ法人又は個人事業者である。既成商業地における店舗需要は低迷し、空き店舗が増加する一方で、新規出店は乏しい状況にある。需要の中心となる価格帯を見出すことは画地規模の相違等から困難である。近隣地域周辺では店舗から住宅への転用も見られ、この場合、概ね60,000円/㎡程度の取引となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。収益還元法については、地域内では自用の低層店舗併用住宅が主体であり、既存の収益建物は老朽化が顕著で更新期を迎えた建物も多い。しかしながら未熟成ではあるが事業者向け賃貸市場が見られ同手法適用の妥当性を有する。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格も総合考量し更に指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格としての標準価格	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	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
	多治見 5-2					58,800			
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 5-2					58,500			
(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		③価格変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向。多治見駅南地区第一種市街地再開発事業計画（約2ha、商業施設・マンション・立駐場、H32年竣工予定）の進展。					
	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			[地域要因] 緩やかな衰退傾向にある商業地であるが地域要因の変動はない。					
代表標準地 標準地番号		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
公示価格		円/㎡							
②変動率		年間	0%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
多治見（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	41,800,000 円	1㎡当たりの価格	92,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 5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	多治見市音羽町4丁目85番				②地積 (㎡)	452	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) (その他) 駐車場整備地区		
	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	事務所兼倉庫 S3	国道沿いに店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域	東18m国道	水道 下水	多治見 700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 35 m、南 55 m、北 100 m			②標準的使用	中低層の店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m国道	交通施設	多治見駅西 700m	法令規制	商業 (80,400) 駐車場整備地区		
⑤地域要因の将来予測	市街地の幹線道路沿い位置し、多治見駅北土地区画整理事業地の好影響下にある。県外等からの店舗需要等により、地価は若干の上昇傾向が続いているが、供給は殆どないことから繁華性は停滞的となっている。										
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地				(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	95,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	42,500 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	同一需給圏は多治見市、可児市を中心とした主に路線商業地域である。需要者の中心は市外・県外を含む事業者であるが、幹線道路沿いに沿道サービス店舗等の集積が進む中で新規進出余地は少ない。従って閉店後の後継店舗も短時間で決まっており需要は強い。地価は、底堅く推移している。尚、中心となる価格帯を見出すことは画地規模の相違等から困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗事務所も多く、賃貸を目的とする建物は投資と収益のバランスから小規模の低層建物が多い。また、需要者も視認性、店舗の連担性等を重視しており、結果として収益価格は、土地価額に見合う価格には達していない。よって、商業地であるが比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、地代の動向、その利回り等を参考にして、更に代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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	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 -1.8 交通 +0.6 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 5-2	[100] / 100	100 / [100]	100 / [69.2]	[100] / 100	93,100					
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 商業中心は路線商業地に移行しているが、年々需要の中心となる画地規模が大きくなっている。						
	前年標準価格	92,000 円/㎡			[地域要因] 店舗需要は底堅いが、土地の供給は殆ど見られない。						
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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>											
標準地番号											
公示価格											
② 変動率	年間 +0.4 %	半年間	%								