

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes details for 多治見 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes details for 多治見 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,100 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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections for 基準地, 近隣地域, and 公示価格.

鑑定評価書（平成 30 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) 倍率.

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) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 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 (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 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.

鑑定評価書（平成 30 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 (7,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,200 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, [平成 30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 report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. 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) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 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 (9,690,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,000 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

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. Includes details for 多治見市根本町1丁目80番3.

Table with 9 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. Description of the market characteristics in the area.

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. Reasoning for the final valuation.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地. Comparison of public and designated standard prices.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Comparison of designated standard prices from previous years.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等. Analysis of price changes and reasons.

鑑定評価書（平成 30 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 (5,580,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,200 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, (7) 倍率.

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, (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) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 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, 氏名. Values include 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1, クニタチ鑑定事務所, 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,540,000 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. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 18 日, 正常価格, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率.

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) 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) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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 (5,660,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,100 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

Main evaluation 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, (10) 対年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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） -10	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	6,500,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	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) (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	多治見 3.5km									
(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) 土砂災害警戒区域							
(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	23,800 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	6,360 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、多治見市郊外の高田町、小名田町、市之倉町、滝呂町、生田町等の中小工場等も混在する住宅地域。需要者の中心は、地縁性を有する者である。地場産業である窯業の景況が地価に与える影響は少なく、近時の窯業の低迷により不動産需要は低調で取引は減少している。無秩序に市街化しており、道路幅員の狭い地域も多く、道路幅員による需要格差は大きい。市場での需要の中心価格帯は、土地は500～700万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多治見市市街地中心部から離れた郊外に位置し、賃貸市場が弱いことから収益価格は相当低く試算された。一方、自用目的の取引が大半であることから比準価格の説得力は高い。取引事例比較法においては、多治見市全域から類似地域の取引事例を採用しており、実証的で信頼性は高い。以上により、比準価格を採用し、指定基準地、標準地との検討を踏まえ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	多治見 -4	② 時点修正	[99.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [91.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,900	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 +1.1 交通 -9.8 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	21,900 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	多治見（県） -3	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [144.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	23,800	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 -5.7 交通 +18.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	34,500 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	■ 継続 □ 新規		前年標準価格	24,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[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。 [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。 [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	-1.7 %	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） -11	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	76,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 28 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	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 5.4 m 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		
(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	76,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	44,700 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1,800万円～2,200万円程度。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、駅に近いが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、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 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 73,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 平成20年以降人口の微減が続いている。多治見駅徒歩圏の住宅地の需要堅調に対し、郊外の住宅地需要減の2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 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 多治見 - 6 公示価格 74,900 円/㎡			[地域要因] 強い宅地需要に対し、駐車場等の暫定的利用でも十分な収益を上げており、土地の供給が殆ど見られない。					
	②変動率		年間 +3.5 %	半年間 +1.9 %		[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） - 12	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	4,180,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	多治見市大針町字起477番1				②地積 (㎡)	261	⑨法令上の規制等	「調区」(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	住宅W2	農地が見られる中に農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域	東3.5m市道	水道 下水	姫 1.6km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 100m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 16.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	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、第2種低層住居専用地域並の規制となっている。	街路	基準方位 北 3.5m市道	交通施設	姫駅 南 1.6km	法令規制	「調区」(60,160)								
	⑤地域要因の将来予測	開発許可基準は緩和されたが、地縁性が強く利便性が劣る近隣地域周辺の需要は弱く、新規の住宅着工等は見られない。今後とも現状のまま推移すると予測する。地価は弱含み傾向で推移すると予測する。															
(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 +1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 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、多治見市北部の集落を形成する調整区域内住宅地域。需要者の中心は、地縁性を持つ近隣の居住者であり、外部からの転入者は少ない。同一需給圏内に存する住宅団地内での取引は若干見られるが、集落地域では地縁的選好性が強く閉鎖性もあり、取引は少ない。中心となる価格帯は、土地は400万円程度、中古住宅は1,000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は需要が乏しく不動産取引は低調である。取引の中心は、居住環境に着目した自用目的と考えられる。縁故取引等による特殊な価格形成も見られるが、市場参加者は取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にあり、比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺に賃貸物件は殆どなく、賃貸市場が形成されていないため収益価格を試算できなかった。したがって、標準地との検討を踏まえ、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	多治見 - 7	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [159.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,000	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 +6.6 交通 +14.8 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	25,200 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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		16,300 円/㎡		③価格変動要因の		[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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		地域要因に変動はない。						
	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。				

鑑定評価書（平成 30 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 (4,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,800 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, [平成 30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 (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes data for 多治見市笠原町字古御所 2 0 9 8 番 1 2, 近隣地域, and various valuation metrics.

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	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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	多治見 1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 50m、北 100m				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 10.0m、奥行 約 20.0m、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	8m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	23,100 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。未熟成ではあるが事業者向け賃貸市場も見られ同手法適用の妥当性はある程度有する。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は参考に留め、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
	多治見（県） 5-2	[101.7] / 100	100 / [100]	100 / [161.8]	[101.0] / 100	59,000					
(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 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	58,800 円/㎡		[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。							
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		[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	0.0%	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
多治見（県） 5-2	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	42,700,000 円	1㎡当たりの価格	94,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 3 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	多治見市音羽町4丁目85番				②地積 (㎡)	452	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)		
	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	多治見 700m	(その他) 駐車場整備地区			
(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	18 m 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		
(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	96,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	50,000 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路線商業地域を中心とする商業地域である。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、飲食店舗等の集積が進むなか、新規出店等の余地は少ない。供給が限定的ななか、店舗入れ替えも早く需要は根強い。地価は、底堅く推移している。なお、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、路線商業地域であることから、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。結果として収益価格は、比準価格に比してやや低廉な価格が試算された。したがって、商業地であり、地代の動向、その利回り等を参考にしながら、収益価格を関連づけるに留め、比準価格を標準として、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) 公示価格とした	① 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	標準地番号 多治見 5-2					94,600	標準化補正	交通 0.0	環境 -30.0	交通 -0.3	
(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	地域要因	街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	交通 0.0	環境 -30.0	交通 -0.3	
(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 商業中心は路線商業地に移行しており、需要の中心となる画地規模が年々大きくなっている。						
	前年標準価格 92,900 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		[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。					
	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 +1.7 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 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, 氏名. Values include 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1, クニタチ鑑定事務所, 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 88,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,300 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 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 6 月 28 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 18 日, 正常価格, [平成 30 年 1 月], 74,000 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.