

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	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	9,660,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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)			
	⑤地域要因の将来予測	J R 多治見駅に近い既存の住宅地である。駅への徒歩圏内に位置する住宅地内には土地の細分化による小規模開発地が散見される等近年需要が高まっており地価の上昇傾向は今後、しばらくは継続するものと予測される。															
(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 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,000 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1,000万円～1,500万円程度である。建売住宅は基準地周辺には見られない。分譲マンションは基準地周辺には見られないがJ R 多治見駅周辺部で3LDK-3,000万円前後である。土地供給に比して土地需要が強い。																
(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、更に代表標準地等との検討を踏まえ、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	多治見 - 6	② 時点修正	[ 102.1 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 117.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	67,100	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 -1.2 交通 +6.5 環境 +8.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	① 指定基準地番号	多治見（県） - 11	② 時点修正	[ 104.1 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 102.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 117.0 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	67,200	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 -1.2 交通 +6.5 環境 +8.0 行政 +3.0 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		■継続 □新規		前年標準価格		66,000 円/㎡		③ 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、R4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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-			[地域要因] 既存の住宅地域で地域要因の変動はないが駅北土地区画整理事業の進展、市役所駅北庁舎の事業地内での開設等により利便性等が向上。							
②変動率		年間	+3.0 %	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 元年地価調査）

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 address: 多治見（県） -2 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,260,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,800 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) [平成 31年 1月] 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

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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price analysis.

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	
多治見（県） - 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也	印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	多治見市池田町4丁目65番2外				②地積 (㎡)	263	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	多治見 1.8km	(その他) (60, 160)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 190 m、南 100 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、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	基準方位 北 4 m市道	交通施設	多治見駅 南西 1.8km	法令規制	1住居 (60, 160)							
(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 形状 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	9,440 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西部に広がる低層住宅地域である。需要者の中心は、市内に在住する一次取得者層である。近隣地域は街区が整然としない既成市街地内に存し、周辺には狭小街路も多い。また、多治見駅から徒歩圏外に位置し、やや利便性が劣る。しかし、駅周辺部の地価上昇に伴い、近隣地域周辺の住宅地には割安感が出てきているため市場では相応の人気を維持している。中心となる価格帯は、土地は900万円程度、新築戸建ては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	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、規模が大きい画地では共同住宅が建てられる例も見られるが、250㎡程度の標準的な規模の土地では戸建住宅としての利用が一般的である。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、他の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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	多治見 - 2	②時点修正	[ 101.0 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 168.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,300	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 +5.3 交通 +1.3 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	57,300 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の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	34,500 円/㎡			③ 価格形成要因の									
	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	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[一般的要因] 多治見駅徒歩圏の住宅地需要は堅調で、マンションの販売状況も良好である。他方、郊外、特に南部郊外の住宅地需要は低迷している。 [地域要因] 既成の住宅地域として熟成している。住宅の建て替え等が、若干、見られる程度で、地域要因に大きな変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%												

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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	多治見市平和町4丁目22番				②地積 (㎡)	304	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) 居住誘導区域 (70,200)								
	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	多治見 1km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 90m、南 20m、北 30m				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 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	近隣地域の周辺は平成12年、平成23年に大規模な浸水被害が発生している。	街路	基準方位 北 5.6m市道	交通施設	多治見駅 南 1km	法令規制	1住居 (60,200) 居住誘導区域								
⑤地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域である。平成23年の浸水被害発生後、地価は大幅に下落したが最近では落ち着いている。本年2月に土岐川左岸浸水対策事業が竣工したが、心理的な影響から横ばい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 +3.0 二方路 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	37,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	16,600 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土岐川以南に位置する低層住宅地域である。需要者の中心は、市内に在住する一次取得者層である。近隣地域は駅徒歩圏に位置し、利便性の比較的良好な住宅地であるが、平成12年に続き平成23年に大規模な浸水被害が発生し、その後需要は低下した。本年2月に浸水対策事業として土岐川左岸ポンプ場が完成し、徐々に需要は回復しつつある。中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で750万～900万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は多治見市内の住宅地として一定の需要があり、市場参加者は取引価格水準を指標に価格決定を行う傾向にある。このため市場性を反映した比準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、土地所有者による賃貸経営のため元本である土地を無視して建物のみで収支を考えて賃料水準が形成されており、収益価格の説得力は劣る。従って、比準価格を採用し、指定基準地、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	多治見 - 14	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 130.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 104.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	36,900	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 +0.8 交通 -2.1 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	②標準地	-															
(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 / [ 97.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 104.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	36,900	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 -4.2 交通 -11.7 環境 +15.0 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からの検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	37,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 平成20年以降人口の減少が続いている。多治見駅徒歩圏の住宅地の需要が堅調に対し、郊外の住宅地需要は減少し2極化が進んでいる。 [地域要因] 平和町地区の周辺で、土岐川左岸浸水対策事業が完了した。 [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	%													

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	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	7,370,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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	多治見市笠原町中原1188番8				②地積 (㎡)	376	⑨法令上の規制等	1住居 (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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 35 m、南 150 m、北 30 m				②標準の使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 350 ㎡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	多治見駅 南東 6.7 km	法令規制	1住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	住宅の新築等の動きは弱く、当面は現状の住環境を維持していくと予測する。多治見市南部郊外に位置し利便性がやや劣る。近隣地域周辺の需要は低迷を続けており、地価は下落傾向が継続すると予測する。															
(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		19,600 円/㎡													
	収益還元法	収益価格		5,550 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笠原町及びその周辺に位置する農地も見られる住宅地域である。需要者の中心は市内に在住する一次取得者層であり、特に地縁関係を持つ者が多い。圏内地域は中心市街地から遠く利便性がやや劣る。また、地場産業である窯業の不振が続く。これらの要因により圏内住宅地の人気は低く、不動産市場は低迷している。中心となる価格帯は、土地は600万円から800万円程度、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	近隣地域は居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。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るため比準価格の説得力は高い。一方、新築されている共同住宅の多くは相続税対策等の目的で自用地に建築され、収益対象として土地を購入し共同住宅を建築する場合はほぼ皆無である。したがって、収益価格は参酌することとどめ、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	標準地番号	多治見 -12	② 時点修正	[ 98.8 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 126.6 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	19,500	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 -0.5 交通 +13.6 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	24,800 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 / [ 177.9 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	19,600	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 -5.9 交通 +38.0 環境 +37.0 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 20,200 円/㎡		③ 価格変動要因	[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。 [地域要因] 周辺に農地等が見られるが、宅地化の進行は緩やかで、地域要因に大きな変化は見られない。 [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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			② 変動率	年間 -3.0 %	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
多治見（県） -6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也 印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	多治見市根本町1丁目80番3				②地積 (㎡)	323	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) 居住誘導区域 (60,180)								
	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	根本 500m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 25 m、南 110 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 15.0 m、奥行 約 17.0 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 4.5 m市道	交通施設	根本駅 南 500m	法令規制	1住居 (60,180) 居住誘導区域								
(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	形状	-1.0	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	30,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	5,820 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JR太多線根本駅を中心とする低層住宅地域である。需要者の中心は市内に勤務する一次取得者層である。需要者は既成住宅地域や既存の古い住宅団地よりも新規のミニ開発地を好む傾向にある。また、市場に供給される物件もミニ開発地が多い。このため、圏内ではミニ開発地が取引の中心となっており、周辺の既成住宅地と比較して高い価格水準で取引されている。中心となる価格帯は、土地は900万円程度、新築戸建ては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	既成の住宅地域である近隣地域周辺では居住環境に着目した自己利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比準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、地価に見合う賃料水準が形成されていないため、共同住宅の経営を目的とした取引は少ない。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	多治見 -13	②時点修正	[ 100.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 105.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 99.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,800	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 +3.1 交通 -8.1 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	31,600 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 / [ 113.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 99.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	30,000	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 -2.1 交通 +8.7 環境 +7.0 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からの検討	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 30,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	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/㎡				①一般的要因 多治見駅徒歩圏の住宅地需要は堅調で、マンションの販売状況も良好である。他方、郊外、特に南部郊外の住宅地需要は低迷している。 ②地域要因 近隣地域の南方に大型スーパーが開業した。 ③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 元年地価調査）

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 (5,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,100 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.

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 ①-⑧ and ①-⑤.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (6,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,200 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 31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 sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) comparison of standard prices.



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (5,470,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,200 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) [平成 31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

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 多治見市市之倉町 1 3 丁目 8 3 番 5 1.

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 price adjustments and final valuation.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Includes 代表標準地, 標準地, and 公示価格 details.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Details for the designated standard land review.

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の検討. Includes 前年標準価格, 変動率, and 変動状況.

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	6,420,000 円	1㎡当たりの価格	23,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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 40m、西 50m、南 70m、北 150m			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 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	近隣地域周辺では、長瀬テクノパークのほか、高田テクノパークの計画もある。	街路	基準方位 北6.7m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	23,500 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	9,000 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500万~700万円程度である。															
(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	[ 99.0 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 90.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,600	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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	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 / [ 146.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	23,600	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 +18.5 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	23,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 平成20年以降人口の減少が続いている。多治見駅徒歩圏の住宅地の需要が堅調に対し、郊外の住宅地需要は減少し2極化が進んでいる。 [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 -1.3%	半年間 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 address: 多治見（県） - 11 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (79,400 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 61,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices and trends).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. 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, 4,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,600 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 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, (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)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (10)対年前標準価格等の検討, (3)価格形成要因の状況.

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） -13	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	4,240,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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)  (その他) 都市機能誘導区域							
	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 5.8km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、南 30m、北 160m			②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 16.0m、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 6.4m市道	交通施設	多治見駅 南東 5.8km	法令規制	近商(80,300) 都市機能誘導区域							
(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	26,200 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、笠原町内の旧来からの住宅地域のほか、隣接する滝呂町、市之倉町をはじめとする多治見市南部の住宅地域である。需要者の中心は、地縁の選好性を有する需要者層である。主産業であるタイル製造は最近15年間で半減しており地域の衰退を招いている。近隣地域は、笠原町内の中心市街地内に存し、住環境は比較的優るものの、相対的に狭い市場規模から取引は低調である。中心となる価格帯は、土地200㎡で500万円程度。															
(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、大半が自用の建物であり、賃貸用不動産は共同住宅が散見される程度である。近隣地域は居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。収益価格は、対象基準地の規模が戸建住宅用であり、市場性ある賃貸住宅の床面積を確保することができないため試算できなかった。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) 公示価格とした	①代表標準地	多治見 -12	②時点修正	[ 98.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 93.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,200	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 +0.1 交通 +4.0 環境 -8.5 行政 -2.0 その他 0.0
	②標準地															
(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 / [ 131.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	26,200	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 -5.4 交通 +28.1 環境 +11.0 行政 -2.0 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	26,800 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	平成20年以降人口の減少が続いている。多治見駅徒歩圏の住宅地の需要が堅調に対し、郊外の住宅地需要は減少し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	-		[地域要因]	地場産業であるタイル製造の低迷が土地需要減少の一因となっている。									
②変動率	年間	-2.2%	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	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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	47,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	多治見市小路町14番外				②地積 (㎡)	328	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		商業 (80,400) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,400)						
(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
	⑤地域要因の将来予測	商業中心が土岐川以北、幹線街路沿線に移動するにつれ商業地としての衰退傾向に歯止めがかからない状況にある。地価は背後の住宅地の需要が堅調でこれが下支えとなっている。												
(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	24,200 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	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	+6.9	+9.0	
	多治見（県） 5-2											+43.0	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	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %	③変動状況									
	前年標準価格 58,800 円/㎡	[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、R4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] 緩慢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/㎡													

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	43,800,000 円	1㎡当たりの価格	96,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	76,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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	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) 都市機能誘導区域			
(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	1 8 m 国道	交通施設	多治見駅 西 700m	法令規制	商業 (80,400) 都市機能誘導区域		
(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	98,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	60,100 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) 公示価格を標準とした	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 -1.8	
	標準地番号 多治見 5-2					96,700	標準化補正	交通 0.0	環境 -31.0	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 -1.8	
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	交通 0.0	環境 -31.0	交通 -0.3	
(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 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 94,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 円/㎡				② 変動率		年間 +2.4 %		半年間 %			

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. 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, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 90,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,200 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 12日, 正常価格, [平成 31年 1月], 75,000 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) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.