

鑑定評価書 (令和 2 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 (9,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,000 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) [令和 2 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 rows and columns. Includes sections for (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.

鑑定評価書 (令和 2 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 (9,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,400 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) [令和 2 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-sections for ① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, ③ 形状, ④ 敷地の利用の現況, etc.

鑑定評価書（令和2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 (9,020,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,300 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.

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) 公示価格を標準とした, (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の検討.

鑑定評価書（令和2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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,600 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「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: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (7)内訳.

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (7)内訳.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討, (3)価格形成要因の.

鑑定評価書（令和2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 (7,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,100 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, location, and valuation methods. Includes sub-sections for ①-⑤ and ⑦-⑩.

鑑定評価書（令和2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 (9,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,800 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) 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（令和2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） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,900 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 地積, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地, etc. (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の検討.

鑑定評価書（令和2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, 鑑定評価額. Values include 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾, 6,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,200 円/㎡.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 6,640,000 円, 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. Values include 令和2年7月1日, 令和2年7月15日, 令和2年7月2日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

鑑定評価書（令和2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 (5,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,300 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.

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) 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with columns: 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）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 6,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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 columns: (1)所在地, (2)地積, (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, (9)法令上の規制等, (10)標準的画地の形状等, (11)標準的使用, (12)地域的特性, (13)地域要因の将来予測, (14)最有効使用の判定, (15)鑑定評価の手法の適用, (16)市場の特性, (17)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (18)公示価格, (19)指定基準地, (20)対年標準価格等

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） -11	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	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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) 都市機能誘導区域 (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 ガス 下水	多治見 500m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 160m、南 150m、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 14.0m、奥行 約 17.0m、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) 都市機能誘導区域	
	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利便性の良い既存の住宅地域。当該土地区画整理事業の影響下において今後土地需要が高まると予測する。地価は将来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	81,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	41,800 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、R4年竣工予定）の進展。						
	前年標準価格 79,400 円/㎡			[地域要因] 基準地周辺の地域要因に大きな変動はないが隣接する土地区画整理事業地内において駐車場用途から事業用途建物への移行が徐々に進展。						
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	多治見 - 6								
	公示価格	80,600 円/㎡								
	②変動率	年間 +2.6%	半年間 +1.1%							

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (多治見 (県) -12), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (クニタチ鑑定事務所), 氏名 (山村 寛) with 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,970,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地 (多治見市大針町字起477番1), (2) 標準的画地の形状等 (間口約15.0m, 奥行約16.0m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (多治見市北部の集落を形成する調整区域内の住宅地域), (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), (8) 公示価格 (25,200 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等からの検討 (前年標準価格 15,600 円/㎡).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with columns: 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）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 4,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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 columns: (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)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討

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
多治見（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	58,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月11日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月21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								
	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) 都市機能誘導区域 (100,400)								
(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	59,000 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	同一需給圏は市内「小路町」の他「平和町」、「栄町」などの他隣接の「土岐市」駅付近の既成商業地全般。需要者は近隣地域周辺に地縁性をもつ法人又は個人事業者が中心と考えられるが、駅前 비해、既成商業地での商況は厳しく、店舗需要は低迷から脱出できない状況が続いている。この為、店舗から住宅への転用も散見され、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難であるが、総じて、概ね60,000円/㎡前後と推定される。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	両試算価格には相応の差が生じた。反面、近隣地域は自用の低層店舗併用住宅が主体であるが、建物は小規模で老朽化が鮮明で、賃貸市場としての熟成も低い地域事情にある。他方、比準価格は市内「小路町」や「平和町」などの近時の取引事例を収集、「一対比較法」にて求めた価格で、「実証性」は高く、相対的信頼性も大きい。この為、本件では、比準価格を中心に、収益価格は比較考量とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記価格に決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	多治見 5-2	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [114.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	58,600	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 +4.9 交通 +8.7 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	66,100 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	多治見（県） 5-2	②時点修正	[101.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [170.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	58,100	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 +6.9 交通 +9.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	96,800 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	58,800 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 駅南地区で、市街地再開発が進行するも、新型コロナウイルスによる外出自粛による美濃焼の出荷減など地場産業での影響が懸念されつつある。 [地域要因] 商業の中心は、川北、とりわけ、駅北の駅前や路線沿道地域に移動。地域全般に衰退化が進行中。 [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	
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	44,300,000 円	1㎡当たりの価格	97,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	多治見市音羽町4丁目85番				②地積 (㎡)	452	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) (その他) 都市機能誘導区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 40m、南 70m、北 180m			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 14.0m、奥行 約 32.0m、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) 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	99,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	71,200 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いが、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 <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	地域要因	街路	-1.8	
	標準地番号 多治見 5-2					97,700		交通	0.0	環境	-31.0	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	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							標準化補正	街路		地域要因	街路	
(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 96,800 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 多治見駅周辺の地価は堅調。一方で新型コロナウイルスによる商業地需要の減退が懸念材料。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間	+1.1%	半年間	%								

鑑定評価書（令和2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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 多治見（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 91,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 99,100 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) 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, (10) 対年標準価格等からの検討.