

鑑定評価書（令和3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 (9,980,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,300 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) 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, (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.

Table with 5 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 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 価格形成要因の要旨.

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） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	9,040,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30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) 居住誘導区域		
	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 4.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 25m、南 190m、北 30m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 17.0m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	昭和中年代後半から開発された郊外の大規模住宅団地（明和団地）。	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	多治見駅北西 4.3km	法令規制	2低専(60,150) 居住誘導区域		
(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	基準価格	34,000 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郊外の戸建住宅団地。需要者の中心は市内に在住する一次取得者である。圏内でも近隣地域の存する明和団地は小中学校に近く利便性が高いため相対的に需要を維持している。しかし、造成時期が古いため、道路との高低差がある画地には需要がなくなりつつある。中心価格帯は、土地は900万円程度、築40年程度の中古住宅は供給が増え価格が下落しており、リフォーム前で600万円～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	近隣地域及びその周辺は戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅団地内に位置しており、賃貸用不動産は見当たらず、収益還元法を適用できなかった。取引事例比較法の適用においては、明和町地内を中心に代替競争関係の強い事例を採用した結果、地域の実態を反映する規範性の高い比準価格を試算し得た。したがって、比準価格の信頼性は高く、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	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 価格形成要因の	[一般的要因] 住宅地は新型コロナウイルス感染症拡大の影響は少ない。多治見駅徒歩圏の需要が堅調に対し、郊外の需要は減少し住宅地の2極化が進んでいる。							
	前年標準価格 34,400 円/㎡			[地域要因] 北栄小学校区は高齢化率は市内3番目に高く、人口も減少傾向にある、宅地需要は徐々に弱まっている。							
	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 - 15 公示価格 34,200 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -1.2%	半年間 -0.6%								

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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） -3	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	8,990,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	28,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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	多治見市池田町4丁目65番2外				②地積 (㎡)	263	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		1 住居 (60, 200) (その他) (60, 160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 130 m、北 50 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	多治見駅南西 1.8 km	法令	1 住居 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	旧来から市街地が形成された既成住宅地域であり、新規の土地供給は散発的で、また集落地の名残を残しやや地縁性が強く現時の用途的特性を維持しつつも新型コロナの影響もあって地価は弱含み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	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	34,200 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は、土岐川以北の市街地内に形成される既存の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者ないしは名古屋方面の事業所に勤務する勤労者であるが一定規模以上の土地については分譲住宅を目的とした不動産業者等も需要者となる。住宅地として熟成しており土地供給は散発的。地縁性がやや強く街路が狭隘で需要は弱い。需要の中心は土地は400万円～600万円前後、近隣地域内には新規の戸建住宅分譲はないが周辺住宅地では2,500万円前後。								
	収益還元法	収益価格	13,700 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例を収集、信頼性の高い資料を選択、採用して試算しており実証的である。収益還元法については、周辺には低層共同住宅等の収益不動産の立地も見られ、同手法適用に妥当性が認められるが、土地価額に見合う収益をあげているとは言えず、需要者は自用目的での取引が中心である。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	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	+5.3
	多治見 -2	公示価格	[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [172.8]	[100] / 100	34,200		交通	0.0	交通	+1.3	環境	+62.0
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通	0.0	交通	0.0	環境	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		③変動状況	[一般的要因] 平成20年以降人口の減少傾向が続いている。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極化が進行。										
	■継続 □新規			[地域要因] 既存の普通住宅地域として用途的に熟成、安定、散発的に住宅の建て替え等が見られる程度で、地域要因に大きな変動はない。										
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
□代表標準地 □標準地		標準地番号												
公示価格 円/㎡														
②変動率		年間	-0.3 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和3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, 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,400 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月30日, 令和3年7月15日, 正常価格, [令和3年1月], 28,000 円/㎡, 倍.

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. Values include 多治見市平和町4丁目22番, 304, 1住居(60,200), 住宅W2, 一般住宅のほか、共同住宅、営業所等が混在する住宅地域, 南5.6m市道、背面道, 水道下水, 多治見1km, (その他)居住誘導区域(70,200).

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. Values include 東 30m、西 60m、南 50m、北 45m, 低層住宅地, 間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形, 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, 熟成した既成住宅地域である。平成23年の浸水被害発生直後は、地価は大幅に下落した。土岐川左岸浸水対策事業が竣工したが、家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されており、心理的な影響は大きいと予測する。

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. Values include 低層住宅地, 方位 +3.0, 二方路 +1.0, 取引事例比較法 36,400 円/㎡, 収益還元法 21,100 円/㎡, 原価法 / 円/㎡, 開発法 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 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。浸水対策事業として土岐川左岸ポンプ場が完成したが、水防法改正等により再び需要に影響が出ている。中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で700万～900万円程度である。

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. Value: 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。

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討. Values include 多治見 -14, 46,200 円/㎡, [100/100], 100, [104.0/100], 36,300, 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.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 多治見（県） -3, 34,300 円/㎡, [99.7/100], 100, [104.0/100], 35,900, 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.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討. Values include 前年標準価格 36,600 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, 前年標準価格 円/㎡, ②変動率 年間 -0.5%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和3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） - 5	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	8,160,000 円	1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21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	多治見市笠原町字中原1188番8				②地積 (㎡)	434	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	多治見 6.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 15m、南 160m、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 28.0m、規模 420㎡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 7m市道	交通施設	多治見駅南東 6.7km	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	基準価格	18,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	1,780 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南部郊外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り、特に地縁関係を持つ者が多い。圏内は、中心市街地から遠く利便性が劣る地域が多い。また、地場産業である窯業の不振が続いている。このため、圏内に存する住宅地の人気は低く、地価は下落傾向が続いているが、一方で地価に割安感を感じる需要者も出始めている。中心価格帯は、土地は600万円程度、新築戸建ては2,300万円程度である。												
(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基準価格の説得力は高い。一方、近隣地域は利便性が劣る郊外に立地するため賃貸需要が弱く、共同住宅の経営を目的とした取引は少ない。よって、収益価格の説得力は劣る。従って、基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	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 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 +13.9 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	多治見	-12	[99.0] 100	100 [100]	100 [126.9]	[101.0] 100	18,800						
(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	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 -5.9 交通 +38.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	34,300 円/㎡	[99.7] 100	100 [100]	100 [184.4]	[101.0] 100	18,700						
(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		19,100 円/㎡		③ 価格形成要因の	[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、住宅団地を中心とする郊外の住宅地需要は弱い。			
	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] 周辺に広がる農地で住宅の建築が散発的に行われている程度であり、地域要因に大きな変動は見られない。	[個別的要因] 地籍調査が実施され、登記が完了した。		
②変動率	年間	-1.6%	半年間	%									

鑑定評価書（令和3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. 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,560,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,600 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討.

鑑定評価書（令和3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 (5,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,800 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3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. 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.

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, (7)倍率. Values include 令和3年7月1日, 令和3年7月10日, 令和3年7月1日, 正常価格, [令和3年1月], 路線価又は倍率, 1.1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, (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. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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, 5,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,500 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 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) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（令和3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, 渡邊カンテイ事務所. Includes details for 多治見（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,800 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) [令和3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) 規格外の価格, (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の検討.

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	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	83,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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			
	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 (80,324)			
(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		
(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	83,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,800 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。尚、近隣内において戸建分譲はない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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ものの、一定規模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、更に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	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] 平成20年以降人口の減少傾向が続いている。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極化が進行。							
	前年標準価格 81,500 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	82,300 円/㎡									
	②変動率	年間 +2.0%	半年間 +1.0%								

鑑定評価書（令和3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, 渡邊カンテイ事務所. Includes address: 多治見（県） -12, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,890,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,900 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) [令和3年1月] 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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	4,050,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30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 50m、西 100m、南 45m、北 100m			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	基準価格	25,000 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、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、地縁的選好性を有する者である。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㎡程度で500万円前後。															
(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、基準価格を採用し、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 -12	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 / [94.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	25,000	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 +0.1 交通 +4.0 環境 -7.5 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	23,800 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	[99.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [136.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	25,000	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 -5.4 交通 +28.1 環境 +15.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	34,300 円/㎡														
(10) 対年前標準価格等の検討	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 25,500 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅地は新型コロナウイルス感染症拡大の影響は少ない。多治見駅徒歩圏の需要が堅調に対し、郊外の需要は減少し住宅地の2極化が進んでいる。 [地域要因] 地場産業であるタイル製造の低迷が続いており、土地需要減少の一因となっている。 [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 -2.0%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 3 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) 5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 正雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (58,000 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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 47,000 円/㎡, 倍, 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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 address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 44,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 98,500 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. Includes date: 令和3年7月1日, 令和3年7月10日, 令和3年1月, 79,000 円/㎡, 倍, 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) 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. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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) 5-3, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 91,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 99,700 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, (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 report 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からの検討.