

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） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月13日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	多治見 950m	(その他) 都市機能誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 65m、南 50m、北 65m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 14.0m、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 6m市道	交通施設	多治見駅北東 950m	法令規制	1住居 (60,200) 都市機能誘導区域			
(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	比準価格	72,000 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、主に多治見駅を中心とする市街地内の低層住宅地域である。需要者の中心は、市内又は名古屋圏に通勤する一次取得層である。圏内は、新規に流通する物件が限定的であるため取引は少ない。しかし、各種施設との接近性が良好であるため市場での人気は高く、地価は上昇傾向にある。一方、総額が高いため、画地規模は細分化される傾向にある。中心価格帯は、土地は1,000万円から1,500万円程度、新築戸建ては3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では自己用の戸建住宅を目的とする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。取引事例を基礎とする比準価格は、このような市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、対象基準地は共同住宅用地としては規模が小さく、共同住宅の想定が困難である。従って、収益価格は試算せず、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもっ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	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 -1.2 交通 +6.5 環境 +9.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	多治見 - 6	[100.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [118.1]	[101.0] / 100	71,600						
(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	③価格形成要因の		[一般的要因] 多治見市街地の住宅地、マンション需要は堅調に推移している。他方、住宅団地を中心とする郊外の住宅地需要は弱含みで推移している。								
	■継続 □新規	前年標準価格	70,300 円/㎡		[地域要因] 既成市街地内の熟成した住宅地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。							
	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	③価格形成要因の		[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 +2.4%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 4 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. Values include 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,600 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, [令和 4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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

鑑定評価書（令和 4 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） -3 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 (8,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,200 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 27,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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. Includes detailed analysis of land characteristics and valuation methods.

鑑定評価書（令和 4 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. Values include 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,200 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 28,000 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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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 (8,030,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,500 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.

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 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, (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, (10) 対象基準地からの検討.

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

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

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） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾

鑑定評価額	9,530,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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									
	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) 居住誘導区域 (60,180)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 40m、北 40m			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 17.0m、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 4.5m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	形状方位	-1.0 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	3,200 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よりも新規のミニ開発地を好む傾向にある。また、新規供給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、周辺の既成住宅地より高い価格水準で取引されている。中心価格帯は、土地は250㎡で700万円から800万円程度、新築戸建は2,600万円程度である。																
(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である。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。よって、収益価格の説得力は劣るため、比準価格を標準とし、収益価格は参酌するに留め、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	標準地番号	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 / [106.1]	⑤個別的要因の比較	[99.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,500	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 +3.1 交通 -8.1 環境 +12.0 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 / [114.9]	⑤個別的要因の比較	[99.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	29,500	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 -2.1 交通 +8.7 環境 +8.0 行政 0.0 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		29,600 円/㎡		③価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 多治見駅徒歩圏の住宅地の需要堅調に対し、郊外住宅地需要減の二極化が進む。物価上昇に伴う建築費の高騰が必要減退の懸念材料。						
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 既成の住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。				
②変動率		年間	-0.3%	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	みずほ不動産鑑定事務所
多治見（県） - 7	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	多治見市滝呂町14丁目155番182				②地積 (㎡)	179	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低専 (50,80) (その他) 居住誘導区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	昭和40年代後半から50年代にかけて開発された大規模住宅団地	街路	標準方位 北 6m市道	交通施設	多治見駅南東 5.8km	法令規制	1低専 (50,80) 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 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,800 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郊外に開発された住宅団地群である。需要者の中心は市内又は隣接市に在住する一次取得者層である。圏内には多数の住宅団地が存在するが、造成時期の新しい団地については、比較的安定した需要が見られるものの、造成時期の古い団地では、居住者の高齢化に伴い街が熟成し需要が減退している。中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で600万円程度、中古住宅は1,000万円程度、新築戸建は2,600万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅団地内にあり、周辺では自用の戸建住宅を目的とした取引が中心である。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は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、近隣地域周辺に共同住宅は殆どなく、対象基準地は共同住宅用地としては規模も小さいため、収益価格は試算しなかった。したがって、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもっ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 <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	0.0	
	標準地番号 多治見 -15	公示価格 33,800 円/㎡	[99.4 / 100]	100 [101.0]	100 [112.4]	[104.0 / 100]		30,800	交通	0.0	環境	+5.0	
(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	環境	0.0	画地	+1.0	行政	+1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			行政	0.0	その他	0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 30,800 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 多治見駅徒歩圏の住宅地の需要堅調に対し、郊外住宅地需要減の二極化が進む。物価上昇に伴う建築費の高騰が必要減退の懸念材料。							
	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 -			[地域要因] 熟成した郊外の大規模住宅団地内に位置し、地域要因に大きな変動は見られない。							
	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	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） - 8	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾

鑑定評価額	6,760,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	多治見市平井町4丁目69番3				②地積 (㎡)	200	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										
	1:1.2	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										
						1住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域 (60,160)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 30m、北 70m			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 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	1住居 (60,160) 居住誘導区域							
	⑤地域要因の将来予測	小泉小学校校区は人口が増加しており、地価の手頃感から人気が高い。新型コロナの影響もあり、地価は横這い傾向であったが、新型コロナ慣れもあり、強含み傾向。今後の地価動向を注視。														
(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	33,800 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。市全体では人口が減少しているなか、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。宅地需要は底堅く、ミニ開発による宅地分譲の販売も総じて堅調である。土地は800万円程度まで、土地建物で2,600万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用しておらず、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、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。したがって、比準価格を採用し、代替関係にある標準地、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	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 / [179.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,800	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 +5.3 交通 +12.1 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	60,000 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 / [101.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	33,600	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 0.0 交通 +10.7 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	34,200 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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 33,200 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 多治見駅徒歩圏の住宅地の需要堅調に対し、郊外住宅地需要減の二極化が進む。物価上昇に伴う建築費の高騰が需要減退の懸念材料。 [地域要因] 市内の人口が減少するなか、近隣地域周辺では人口が増加している。 [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 +1.8%	半年間 %													

鑑定評価書（令和4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. Values include 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,900 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, [令和4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 rows. (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4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. Values include 多治見（県）, 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, 6,170,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,600 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) 路線価又は倍率. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月8日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月12日, 正常価格, [令和4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) 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. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和 4 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. Values include 多治見 (県), 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 (21,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (85,400 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 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 (1-10) detailing land characteristics, location, and pricing. Includes sub-sections like (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

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
多治見（県） - 12	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀

鑑定評価額	3,840,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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																					
	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		「調区」(60,200) (その他) 第2種地区 (60,160)																					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 120m、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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																											
	④地域的特性	特記事項	市街化調整区域であるが、条例により、開発許可基準が緩和されている。	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) 第2種地区																				
(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	14,700 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、多治見市外縁部の市街化調整区域及び調整区域周辺の住宅地域である。主たる需要者は、地域在住者や出身者等地域性を有する者に限定され、地域外からの転入可能性は極めて低い。調整区域内の土地取引は少なく、また発生する取引は、親族間売買や隣地売買等が大部分を占め、バラツキが大きく、中心価格帯を掴みにくい状況であるが、周辺市街化区域内での取引価格水準から土地総額400万円程度と推察する。																												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の賃貸物件は見受けられず、賃貸市場が形成されていないため、本件では収益価格を試算できなかった。取引事例比較法の適用に当たっては、近隣地域の位置する市内北西部の市街化調整区域内の5事例を採用可能であったことから、信頼性の高い比準価格を試算し得た。したがって、周辺市街化区域内の価格水準等も参考に、公示価格との均衡に留意の上、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。																												
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	多治見 - 7	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [171.6]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,700	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 +7.1	交通 +16.1	環境 +38.0	行政 0.0	その他 0.0		
	公示価格	25,000 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	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/㎡																											
(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 14,900円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 多治見駅周辺の住宅地域では旺盛な需要により、地価上昇も見受けられるが、一部エリアに限られ、郊外住宅地域の需要は弱含んでいる。																							
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③変動状況		[地域要因] 近隣地域南方の国道248号背後では、リニア中央新幹線のトンネル・非常口工事が進捗している。																							
②変動率		年間	-1.3%	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 4 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） -13	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛

鑑定評価額	3,970,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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 2 0 9 8 番 1 2				②地積 (㎡)	162	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		近商 (80, 300) (その他) 都市機能誘導区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 45 m、北 100 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) 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	笠原地区市街地の旧来からの住宅地域である。笠原地区の主産業である窯業（タイル製造）は年々減少しており、この影響が地価に与える影響は少なくなく、地価は弱含み傾向で推移するものと予測する。												
(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	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	24,500 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 2 0 0 ㎡程度で 5 0 0 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、賃貸用不動産は相続税対策や遊休土地活用の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	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	地域要因	街路	+0.1
	多治見 -12	公示価格	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [94.0]	[100] / 100	24,500		街路	0.0	交通	0.0	交通	+4.7
(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	地域要因	街路	-5.4
	前年指定基準地の価格	34,200 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [139.5]	[100] / 100	24,500		交通	0.0	交通	+28.1	交通	+17.5
(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] 多治見市は人口減少傾向が続いている。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。									
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 地場産業であるタイル製造の低迷が続いている。最近 5 年間で人口が 6.5 % 減少。市内でも減少率が大きい地域。									
	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	-2.0 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和 4 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. Values include 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 46,000 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use Type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Verification), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

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

鑑定評価額	45,700,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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 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	103,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	68,300 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も、新規出店等の余地は少ない。供給が限定的であるなか、店舗入れ替えも早く需要は根強い。新型コロナの影響は軽微であり、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、収益価格を参酌するに留め、比準価格を標準として、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 <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 -0.3 環境 -32.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 多治見 5-2	公示価格 66,400 円/㎡	[100.3] 100 [100]	100 [100]	100 [66.6]	[100] 100 [100]	100,000					
(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] 多治見駅周辺の地価は堅調。新型コロナの影響による需要の減退は軽微。							
	前年標準価格 98,500 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] 土地の需要は旺盛ななかで、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 +2.5%	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）5-3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也	

鑑定評価額	93,000,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月13日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	78,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	多治見市住吉町6丁目4番1外				②地積 (㎡)	921	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		準工 (60,200) (その他) 都市機能誘導区域 (70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 310 m、南 55 m、北 180 m			②標準的使用	低層店舗地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	県道には中央分離帯が設けられている。	街路	2 2 m 県道	交通施設	多治見駅北 1.2km	法令規制	準工 (70,200) 都市機能誘導区域								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地 0.0 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	62,700 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市内の路線商業地域を中心とする商業地域全般である。需要者の中心は沿道サービス業を営む企業である。圏内の商業地域のうち、土岐川以南の商業地域は衰退傾向にある。一方、土岐川以北の商業地域は路線商業地域、駅北の区画整理地を中心に良好な繁華性を維持しており、これらの地域の中には地価が上昇傾向にあるエリアも少なくない。商業地の取引は少なく、取引価格帯は規模等によりまちまちであるため、中心価格帯の判定は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺に見られる店舗等の多くは自用物件となっている。近隣地域周辺では建物賃貸市場が成熟しておらず、賃貸専用物件が建築されることは少ない。取引が行われる場合も自己利用を目的とする取引が中心であるため、賃貸物件の経営を基礎とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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 標準地番号	多治見 5-4	② 時点修正	[100.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [77.3]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	101,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.7 交通 -18.1 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	77,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	多治見（県）5-2	② 時点修正	[102.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [103.4]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	101,000	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 -1.3 交通 +5.3 環境 -7.0 行政 +7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	98,500 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 99,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内では、多治見駅周辺の商業地域や路線商業地域が堅調な需要を維持している。一方、既成商業地域に対する店舗需要は低迷している。 [地域要因] 店舗の新規出店、閉店等は殆どなく、地域要因に大きな変動は見られない。 [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 +1.3 %	半年間 %											