

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

鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	75,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月17日	(6) 路線価	[令和6年1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月26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	多治見市上野町4丁目15番1				②地積 (㎡)	142	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) 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
	⑤地域要因の将来予測	既成市街地内の住宅地域として熟成しており、現状の住環境を維持していく、と予測する。各種施設との接近性が良好で人気が高い。また、新規供給が少なく、希少性もあるため地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。												
(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	75,800 円/㎡		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	75,300	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.2	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+6.5			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+11.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+2.0	行政	+3.0			
(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。需要者の中心は多治見市内、または名古屋圏内の事業所に勤務する勤労者である。熟成した既成の住宅地であり新規の土地供給は限定的で、最寄駅を含む各種施設への利便性に恵まれた地域であることから土地需要は高い。需要の中心は更地で1,500万円~2,000万円程度。尚、近隣内において新規の戸建分譲は見られない。													
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 公示価格とした	①代表標準地 <input 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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.2	
	多治見 - 6	[ 101.3 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 120.3 ]	[ 101.0 ] 100			環境	0.0	行政	+3.0	その他	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.2	
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通	0.0	交通	+6.5	環境	+11.0	行政
(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。多治見駅徒歩圏内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。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	73,800 円/㎡	[地域要因] 既成市街地内の熟成した需要の旺盛な住宅地域であり、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	+2.7%	半年間	%									

鑑定評価書（令和6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) ひだ高山総合事務所. Values include 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,000 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6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 (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 +1.0), (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).

鑑定評価書（令和 6 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, 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 27,000 円/㎡, 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) 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) 年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書 (令和 6 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) ひだ高山総合事務所. Row 1: 多治見 (県) -4, 岐阜県, 岐阜第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 28,000 円/㎡, 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, Route), (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) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (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	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

鑑定評価額	7,860,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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 (㎡)	434	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 40m、南 130m、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 20.0m、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 7m市道	交通施設	多治見駅南東 6.7km	法令規制	1住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	環境変化の特段の要因もなく、当面、現状のまま推移すると予測する。郊外に位置し、需要は弱い、地価は値ごろ感が出てきている。地価水準は下落傾向が継続するが、下落幅は徐々に縮小すると予測する。															
(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	18,100 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。圏内は利便性に劣る地域が多い。地場産業である窯業の不振が続いている。区画整理地等一部の地域を除き、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なか、徐々に地価に値ごろ感が出てきている。中心価格帯は、土地は300㎡で550万円程度、新築戸建は2,300万円程度である。											
	収益還元法	収益価格	8,930 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	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、比準価格の説得力は高い。一方、郊外に立地し利便性に劣る近隣地域周辺は賃貸需要が弱く、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格の説得力は相対的に低い。したがって、比準価格を採用し、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	多治見 -12	②時点修正	[ 99.4 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 125.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	18,200	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 -0.5 交通 +14.2 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	22,600 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 / [ 190.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	18,100	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 -5.9 交通 +38.0 環境 +47.0 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	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] 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。											
	前年標準価格		18,300 円/㎡			[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。											
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/㎡				[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	%												

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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)								
	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	(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	11,100 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、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、比準価格を採用し、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	[ 100.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 108.1 ]	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 -5.5 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	32,100 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	多治見（県） - 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	
	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	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 29,500 円/㎡		③ 価格変動要因の形成状況	[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] 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。 [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 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） - 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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月25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	1低専 (50,80)
	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) 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	基準方位 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㎡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、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 <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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +5.5 環境 +4.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 多治見 -15	公示価格 33,200 円/㎡	[ 99.4 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 110.8 ]	[ 104.0 ] / 100	30,700		
(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 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。				
	前年標準価格 30,800 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] 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。				
	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 0.0%	半年間 %						

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出  
多治見（県） - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
多治見（県） - 8	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	7,020,000 円	1㎡当たりの価格	35,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	多治見市平井町 4 丁目 6 9 番 3				②地積 (㎡)	200	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) 居住誘導区域内 (60, 160)				
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 70 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 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 4 m 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	中心市街地に比して地価の手頃感から人気が高く、小泉学区は人口が増加している。近年、強含み傾向にあり、今後の地価もやや上昇基調にある。										
(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						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,100 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	同一需給圏は専ら JR 太多線沿線で、特に JR 小泉駅利用を前提とした住宅地域である。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者層であり、市外からの需要は少ない。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学区は、中心部の精華学区とともに人気が高く、宅地需要は底堅く、人口も増加している。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 万円前後まで、土地建物で 2, 800 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、周辺には共同住宅も見られるが、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ものである。また、画地規模から、共同住宅等の収益建物建築物に適しておらず、収益還元法の適用を断念した。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、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	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	多治見 - 2					35,100		交通	0.0	交通	+11.4	
	公示価格	[ 101.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 182.5 ]	[ 100 ] / 100		環境	0.0	環境	+56.0		
	63,100 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0		
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	多治見（県） - 3					35,100		交通	0.0	交通	+10.2	
	前年指定基準地の価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 97.5 ]	[ 100 ] / 100		環境	0.0	環境	-11.5		
	34,200 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0		
							行政	0.0	その他	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 高齢化率が県平均を上回る傾向にある。市中心部の既成住宅地の需要が強い一方、郊外中古住宅団地は供給過剰気味の状況にある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 34,400 円/㎡			[地域要因] 近年新興住宅地域として、安定しており、価格形成に影響を与える地域要因の変動は格別認められない。								
	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 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 +2.0 %	半年間 %									



鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
多治見（県） - 9	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二

鑑定評価額	4,750,000 円	1㎡当たりの価格	21,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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	多治見市市之倉町 1 3 丁目 8 3 番 5 1				②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)  (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 100 m、西 40 m、南 30 m、北 70 m				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 15.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	大規模盛土造成地の調査結果で 10 m 以上の盛土と判定された。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	古虎溪駅東 2.5 km	法令規制	1 低専 (50, 80)		
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,900 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造成されているが、南部にある造成時期の古い団地は居住者の高齢化に伴い、若年層を中心に需要が減退している。中でも市之倉地区の住宅団地は市の最南端に位置し、交通利便性が劣るため需要の減退が顕著である。中心となる価格帯は、土地のみの売却は殆どなく、中古住宅の場合は概ね 800 万円以下である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規格外の公示価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +13.3 環境 +30.5 行政 +1.0 その他 0.0
	多治見 - 15	[ 99.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 149.3 ]	[ 100 ] 100	21,900					
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +13.3 環境 +30.5 行政 +1.0 その他 0.0
	多治見（県） - 2	[ 99.1 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 149.3 ]	[ 100 ] 100	21,900					
(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] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、多治見市住宅地において地価はほぼ横ばい傾向にある。							
	前年標準価格 22,400 円/㎡			[地域要因] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、市内郊外の住宅地の下落傾向は依然続いており、その他は特段の変動要因は認められない。							
	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 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									
	②変動率	年間 -2.2 %	半年間 %								

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出  
多治見（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
多治見（県） - 10	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	6,060,000 円	1㎡当たりの価格	22,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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 1 0 3 番外				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	準工 (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) 土砂災害警戒区域														
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	西 6.7m 市道	水道 下水	多治見 3.5km																
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 70m、南 45m、北 75m			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	特にない	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													
	⑤地域要因の将来予測	周辺には陶器関連工場が認められるが、廃業等に伴う住宅移行化が徐々に進行、周辺では建売分譲等も散見される程度で、今後の地価も下落傾向と予測される。																				
(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 0.0															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,200 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、高田町内の一般住宅又は住工混在地域を中心に、市郊外の住宅地域である。需要者の中心は、同町に地縁及び血縁を有する居住者で、町外からの転入者はかなり少ない。地場産業であるタイル業が不振で、空き家化、取壊しによる更地化、未利用地化も増加している。町内取引は散発的で、取引規模も様々のため、市場の中心となる価格帯を把握することを困難で、強いて言えば、土地は 600 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	近隣地域内を含む高田町は多治見市の郊外に所在、不動産の利用形態も自己利用が大半で、近年、収益不動産の建設はあまり見られない。また、画地の規模から、共同住宅建設を想定することは非合理で、収益価格を試算しなかった。一方、比準価格は、同一需給圏内の高田町内の事例を中心に収集し、試算したもので、説得力を有する。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地等からの検討を踏まえ、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	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 +1.1	交通 -9.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	
	多治見	- 4	[ 99.3 ]	100	100	[ 100 ]	22,300															
	公示価格		100	[ 100 ]	[ 86.5 ]	[ 100 ]																
(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 -5.7	交通 +16.5	環境 +40.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	34,200 円/㎡		[ 100 ]	100	[ 100 ]	[ 100 ]	22,200														
				100	[ 100 ]	[ 153.8 ]	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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,400 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 高齢化率が県平均を上回る傾向にある。市中心部の既成住宅地の需要が強い一方、郊外中古住宅団地は供給過剰気味の状況にある。 [地域要因] 周辺では新築等が認められ、総じて静態的な地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。 [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	-0.9%	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） - 11	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾

鑑定評価額	23,100,000 円	1㎡当たりの価格	91,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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		
	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 100m、南 150m、北 25m			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	91,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	45,300 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需要過多の状況が続く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。市内で最も需要がある住宅地域の一つであるが、供給不足から近隣地域内において戸建分譲はなく、地価は上昇傾向にある。									
(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、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及び階層が制約され、やや低く試算された。多治見駅に近い場所的優位性及び利便性等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採用し、近隣の市場動向及び前年価格からの推移等を踏まえたうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を	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対象基準地の標準価格 (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
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100		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
(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		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
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[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。						
	前年標準価格 88,000 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。					[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 多治見 - 6		公示価格 90,300 円/㎡				
②変動率		年間 +4.0%	半年間 +1.3%							

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出  
多治見（県） - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
多治見（県） - 12	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	3,730,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	多治見市大針町字起 4 7 7 番 1				②地積 (㎡)	261 ( )	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200)  (その他) 第 2 種地区 (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 W 2	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 40 m、西 40 m、南 120 m、北 30 m			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	特にない	街路	基準方位 北 3.5 m 市道	交通施設	姫駅南 1.6km	法令規制	「調区」(60, 160) 第 2 種地区								
	⑤地域要因の将来予測	土地利用の変化に乏しい静態的地域で、外部からの転入等も特に認められず、今後も地価は下落傾向が続くものと予測する。															
(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	14,300 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、郊外の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の主体は、周辺の地域に地縁又は血縁を有する者に限られ、転入者は概ね無い。近年、周辺は道路等が整備され、住宅地としての進展があるが、地域における不動産市場は静態的で、取引も親族間や隣地買増し等しかない。市街化調整区域内の既存集落地では、取引は散発的傾向にあり、取引当事者の属性及び画地規模等も様々で、市場での需要の中心となる価格帯を見いだせない状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を主体とする市街化調整区域内に所在、賃貸市場が成熟していないことから、収益還元法の適用を断念した。また、調整区域内の住宅地域のため、取引は極めて稀で、実際の取引は自用目的の取引が見られる程度である。一方、比準価格は、基準地と同様の市内の調整区域内の住宅地の取引事例を選択検討し、実証的で、説得性を有する。よって、公示価格からの検討を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格をもって、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	[ 100 / 100 ]	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 176.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,300	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 +6.6 交通 +14.8 環境 +44.0 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 14,500 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 高齢化率が県平均を上回る傾向にある。市中心部の既存住宅地の需要が強い一方、郊外中古住宅団地は供給過剰気味の状況にある。											
	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/㎡			[地域要因] 農家集落地域に在し、専ら静態的な地域で、価格形成に影響を与える地域要因の変動は見られない。											
	②変動率		年間	-1.4 %		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6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) ひだ高山総合事務所. Values include 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,700 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, [令和6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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 justification), (8) 規格外価格とした (Outlier price), (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's standard price).

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
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

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月17日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		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		
	④地域的要因の将来予測	多治見市役所本庁舎周辺に形成される既存商業地の一角に所在する。市内幹線街路沿線に商業中心が移動するに伴い、やや衰退傾向にあるも地価は横ばい基調で推移すると予測。									
(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	58,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	26,100 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土岐川以北の商業地に比して低迷し、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	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 +4.9 交通 +8.7 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 5-2	[ 100.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 119.7 ]	[ 101.0 ] 100	57,800					
(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 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 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見（県） 5-2	[ 102.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 186.4 ]	[ 101.0 ] 100	58,000					
(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] 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 58,000 円/㎡			[地域要因] 商業中心が土岐川右岸側の幹線沿道地域に移動する中、緩やかな衰退傾向にあるが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 □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。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	0.0%	半年間	%						

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出  
多治見（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
多治見（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	48,400,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		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)  (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 700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 40 m、南 70 m、北 180 m			②標準的使用	中層若しくは低層店舗兼事務所地						
	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	中層若しくは低層店舗兼事務所地				(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	109,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	61,300 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、駅周辺の商業地を主として、市街地内全域の商業地域を包含する。需要者の中心は、地元事業者を主に県内外の法人や金融機関等となる。駅南市街地再開発事業が完了、駅北土地区画整理区域内の商業地も熟成化等、駅周辺が市内商業地の中心の地位を獲得、規模を有する画地に対しては強い需要がある。商業地としての取引態様は、事業用借地が主体で、商業地取引も、当事者属性及び取引規模等が多様で、需要の中心となる価格帯を見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街地内の既成商業地では賃貸物件も見られるが、店舗等の賃貸市場の成熟は高くなく、不動産の収益性によつての地価が形成されておらず、収益価格は低く試算された。一方、比準価格は、多治見市内中心商業地で、価格高位のものを中心に選択し、試算した。また、個別取引に内在する状況を精査検討しており、実証的で、説得力を有する。よつて、比準価格を標準に、収益価格を参照して、公示価格からの検討を踏まえ、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 <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
	多治見 5-2	[ 100.8 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 63.5 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$	108,000		交通	0.0	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	環境	0.0	環境	-35.0	
	-	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			画地	0.0	行政	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 駅南地区第一種市街地再開発事業による高層建物の出現、駅北土地区画整理地内の商業地の熟成化等、駅周辺の発展は目覚ましい。								
	前年標準価格 104,000 円/㎡	④ 変動状況		[地域要因] 中心部の熟成した商業地で、価格形成に影響を与える地域要因の変動は見られない。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	⑤ 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号	-	⑥ 変動率										
公示価格	円/㎡	年間 +2.9 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和6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, 96,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 81,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price determination factors.