

(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

1:1.2

住宅
W1

一般住宅等が建ち並び
る利便性の良い既成
住宅地域

東6m市道

水道
下水

多治見
950m

(2)
近隣地域

①範囲

東 1 m、西 65 m、南 50 m、北 65 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 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)
都市機能誘導区域

⑤地域要因の将来予測

市の中心市街地内の既成住宅地域。街区は整備されていないが、最寄り駅や公共施設等との関係位置が良好で根強い需要がある。但し、供給の余地が限られている。今後とも地価は上昇傾向で推移するものと予測する。

(3) 最も有効使用の判定

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

78,900 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、主として市の中心市街地内の既成住宅地域。一般住宅を主体に、多様な用途が見られる。需要者の中心は、主として市内や名古屋方面へ就労する一次取得者層。事務所等の開設を目指す士業従事者等も含まれる。最寄り駅等への利便性が高く、根強い需要はあるが、住宅等の密集地で供給の余地は限られる。売り物件が出れば、その希少性から高値で取引されるものと予測する。取引は少なく、市場の中心となる価格帯を把握することは困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

近隣周辺には、共同住宅も散見されるが、戸建住宅を主体とする住宅地域である。当基準地は、共同住宅の敷地としては、画地規模等を考慮すると経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。比準価格は、市内全域より類似性の高い事例を採用し試算した価格で、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格としての価格

① 代表基準地 標準地

標準地番号

多治見 -6

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 +6.8
環境 +14.3
行政 +3.0
その他 0.0

公示価格

[100.9 / 100]

100 [102.0]

100 [123.9]

[101.0 / 100]

78,900

97,800 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

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 +2.0
行政 0.0
その他 0.0

地域要因

街路 0.0
交通 0.0
環境 0.0
行政 0.0
その他 0.0

前年指定基準地の価格

[/ 100]

100 [/]

100 [/]

[/ 100]

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

77,400 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

代表標準地 標準地

標準地番号

-

公示価格

円/㎡

②変動率

年間 +1.9 %

半年間 %

③ 価格形成要因の変動状況

一般的要因

陶磁器やタイル製造が盛んな人口10万人都市。駅前再開発が進捗している。中心市街地周辺の住宅地需要は堅調で、郊外の需要は弱い。

地域要因

最寄り駅や公共施設等への利便性が高い既成住宅地域。供給の余地は限られているが、根強い需要があり地価は上昇基調にある。

個別的要因

個別的要因に変動はない。

(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 4 5 1					②地積 (㎡)		266	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		2 低専 (60, 150)				
	1:1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	多治見 4.3km		(その他) 居住誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 25 m、南 190 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 16.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	昭和 4 0 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 6 m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			
	⑤地域要因の将来予測	熟成した大規模住宅団地であり、緩やかに団地内居住者の高齢化が進行しているが、市街地中心部からのアクセスが比較的良好なため、中古住宅の需要は安定しており、今後、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。										
(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 32, 400 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、多治見市郊外の住宅団地であるが、特に北部の大規模住宅団地との価格牽連性が強い。需要者の中心は、市内在住あるいは通勤の子育て世帯を中心とする一次取得者である。居住者の高齢化や相続等に伴う中古住宅の供給が増加しているが、建築費の高騰を背景に需給は比較的安定している。中古住宅の取引が大半であり、中心となる土地総額の把握が難しいが、6 0 0 ～ 9 0 0 万円の売物件が多くを占める。									
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地に位置しており、賃貸市場が形成されていないため、比準価格のみの試算となった。団地内の取引に当たっては、専ら周辺での取引実例や他の売物件との比較検討により購入の意思決定が行われていることから、比準価格の説得力は高い。したがって、時系列的な価格検討を踏まえ、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価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 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 前年標準価格 32, 700 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 多治見駅を中心とする市街地中心部と郊外縁部との二極化傾向は、強まりつつある。						
	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 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 多治見 - 15 公示価格 32, 600 円／㎡					[地域要因] 住宅団地間における格差は拡大傾向にあり、特に市外縁部の大規模団地に対する需要は弱い。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 -0.9%	半年間 -0.6%								

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
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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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所在地及び地番並びに「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)																
	台形 1:1.2	住宅 S2		一般住宅が多く見られる 既成住宅地域		北4m市道		水道 ガス 下水	多治見 1.8km			(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		戸建住宅地																		
	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		多治見駅南西方 1.8km		法令 規制		1住居 (60, 160)											
	⑤地域要因の 将来予測		熟成した既成住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持する、と予測する。街路条件等は劣るが、多治見駅徒歩圏内の 中心市街地と比較して地価に割安感が出てきている。地価水準は強含みで推移する、と予測する。																									
(3) 鑑定評価の手法 の適用	①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 形状																		
	②鑑定事例比較法		③比準価格		34, 200 円/㎡																							
	④収益還元法		⑤収益価格		/ 円/㎡																							
	⑥原価法		⑦積算価格		/ 円/㎡																							
(4) 市場の特性	①開発法		③開発法による価格		/ 円/㎡																							
	同一需給圏は多治見市西部に広がる低層住宅地域。需要者の中心は、市内に在住する一次取得者層である。圏内では、J R 太多線鉄道線路の東側に位置し、街区が整然とした地区の人口が高まっている。一方、近隣地域周辺は街区や街路が十分に 整備されていないため圏内では相対的に人口が劣っている。しかし、中心市街地の地価上昇に伴い、近隣地域の地価には割 安感が出てきている。中心価格帯は、土地は900万円程度、新築戸建では2,800万円程度である。																											
	(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とする 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、賃貸用の共同住宅は規模が大きい画地に建てられる 傾向にあり、250㎡程度の標準的規模の画地では戸建住宅としての利用が一般的となっている。よって、収益価格は試算 しない。従って、他の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		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		標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他		+1.3 +2.1 0.0 0.0 0.0 0.0	
	標準地番号		多治見 - 1																									
	公示価格		35, 300 円/㎡		[99.8] 100		100 [100]		100 [103.4]		[100] 100		34, 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 標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		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	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] 市の人口は減少傾向で推移している。中心市街地からその周辺に かけての住宅地需要は堅調に推移しているが、郊外の需要は総じて弱い。																			
	前年標準価格		34, 200 円/㎡						[地域要因] 既成の住宅地域として熟成している。既存の住宅の取り壊し、建 て替え等が散発的に見られるが、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				[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/㎡																					
(11) 変動率	②変動率		年間 0.0 %		半年間 %																							

(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2番番				②地積 (㎡)		304		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)								
	1:1.5		住宅 W 2		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) 居住誘導区域内 (70, 200)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 45 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 20.0 m、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		J R 多治見駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当地域は景気がやや回復傾向になりつつある中で需要があり、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位 二方路				+3.0 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		36, 200 円／㎡																
		収益還元法		収益価格		12, 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。土岐川左岸ポンプ場が完成し浸水対策されたが、水防法改正等により再び心理的な影響が出ている。中心価格帯は、土地は200㎡程度で800万円前後、総額で3,000万円前半。																				
(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、駅徒歩圏の需要の高い住宅地域でありアパート等の収益物件も散見されるものの、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。他方、収益物件は地主の土地活用が中心であり、収益性によって地価形成されるには至っていない。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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) 公示価格とした価格	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路		0.0		地域要因	街路		+0.8	
	標準地番号 多治見 - 14													交通		0.0			交通		-2.1	
(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対象基準地の標準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正	環境		0.0		地域要因	環境		+36.0	
	公示価格 46, 800 円／㎡		$\left[\frac{100.1}{100} \right]$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{134.2}$		$\left[\frac{104.0}{100} \right]$		36, 300			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 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格形成要因の		[一般的要因] 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。															
	前年標準価格 36, 200 円／㎡						[地域要因] 駅近等の利便性の高い土地は需給が逼迫している。その反面、郊外住宅団地等の利便性が低い地域は下げ止まりがみられない。															
	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 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	板津不動産鑑定株式会社
多治見（県） ー5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也
鑑定評価額	7,680,000 円	1㎡当たりの価格	17,700 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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所在地及び地番並びに「住居表示」等		多治見市笠原町字中原 1 1 8 8 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)			
	1:2	住宅 W 1	一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域	南西7m市道		水道 下水	多治見 6. 7km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 10 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 28.0 m、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 7 m市道	交通施設	多治見駅南東方 6. 7km		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	環境に大きな変化はなく、現状のまま推移すると予測する。郊外に位置し、利便性が劣るため市場での人気は低い、地価には割安感が出てきている。地価水準は下落傾向が続くが、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	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			17, 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	同一需給圏は笠原地区を中心とする多治見市南部郊外の住宅地域。需要者の中心は圏内に在住又は地縁性を持つ一次取得者層である。圏内は中心市街地から遠く、利便性の劣る地域が多い。このため、区画整理地等、一部の地域を除き、圏内の住宅地域の人気は低く、地価は全般に下落を続けている。一方、一部の地域では地価に割安感が出てきている。中心となる価格帯は、土地は2 0 0 ㎡程度で4 0 0 万円程度、新築戸建では2 , 5 0 0 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	近隣地域周辺は居住環境に着目した自用目的の取引が中心となっており、市場参加者は取引価格水準を指標とする傾向にある。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、近隣地域周辺は賃貸物件が少なく、賃貸市場が未だ成熟していない。このような地域で共同住宅を想定することはやや現実的ではない。従って、収益価格は試算せず、指定基準地等との検討を踏まえ、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価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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	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 -0.4 交通 +4.4 環境 +4.4 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 - 12 公示価格 19, 000 円／㎡	[99. 5] 100		100 [100]	100 [108. 6]	[101. 0] 100	17, 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対象基準地の標準価格 (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 +50. 0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 (県) - 3 前年指定基準地の価格 34, 200 円／㎡	[100] 100		100 [100]	100 [194. 8]	[101. 0] 100	17, 700					
(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 前年標準価格 17, 900 円／㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 市の人口は減少傾向で推移している。中心市街地からその周辺にかけての住宅地需要は堅調に推移しているが、郊外の需要は総じて弱い。							
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 周辺で見られる住宅の新築等は散発的で、その数は少ない。地域要因に大きな変動はない。							
	②変動率 年間 -1. 1 % 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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
多治見（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
多治見（県）	－6	岐阜県	岐阜第1	氏名
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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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		倍率種別				
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)				
	台形 1:1	住宅 W 1	一般住宅を中心に、小工場等も見られる既成の住宅地域	西4.5m市道	水道 下水	根本 500m	(その他) 居住誘導区域内 (60, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 40 m		②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 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		
	⑤地域要因の将来予測		最寄り駅やスーパーなどへの利便性の高い既成の住宅地域。住宅団地に囲まれ、かつ、工場に近いことから、周辺の住宅地に比べ住環境が劣る。売り物件は少ないが、需要も弱い。地価は横ばい傾向での推移を予測する。								
(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	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		／ 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、主として J R 太多線根本駅を最寄り駅とする住宅地域。需要者の中心は、市内や名古屋市方面へ就労する一次取得者層である。周辺では既存の大型住宅団地群のほか、小規模宅地開発も進捗しており、供給量は豊富であり、取引も多い。当基準地近隣は、既成の住宅地で、供給は限られ、需要も新規の開発地へ流れる傾向にあるので、取引は少ない。あっても画地規模や用途も様々で、取引の中心となる画地規模や価格水準の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣周辺は、共同住宅は殆ど見られない戸建住宅を主体とする住宅地域。取引も自用目的の取引が中心である。また当基準地は敷地面積がやや小さく、経済合理性に見合う賃貸物件の建築想定が困難であり、収益還元法の適用を断念した。居住の快適性や利便性を重視する住宅地域であり、市の郊外の信頼性の高い取引事例から試算した比準価格を採用し、指定基準地価格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	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 +3.1 交通 -5.5 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 多治見 -13										
(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 -2.1 交通 +8.7 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 (県) -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 ☒ 継続 ☐ 新規			[一般的要因] 陶磁器やタイル製造が盛んな人口 1 0 万人都市。駅前再開発が進捗している。中心市街地周辺の住宅地需要は堅調で、郊外の需要は弱い。							
	前年標準価格 29,500 円／㎡			[地域要因] 住宅団地等に介在する既成の住宅地域。周辺では小規模開発が進捗する中で、当地域は駅等への利便性が高いが、需要は相対的に弱い。							
	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			[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 %								

(10) 対象基準地の前 年の検査 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。中心市街地及びその周辺部の住宅地需要は堅調であるが、郊外の需要は総じて弱い。
						[地域要因]	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地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。
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
多治見（県） - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	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	7,220,000 円	1㎡当たりの価格	36,100 円／㎡	

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 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	多治見市平井町 4 丁目 6 9 番 3	②地積 (㎡)	200	③法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) 居住誘導区域内 (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
	1:1.2	住宅 W 2	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 10 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	街路	基準方位 北 4 m 市道	交通 小泉駅南西 800m	法令 1 住居 (60, 160) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	やや郊外に位置し、市街地の住宅地と比較すると格安感から人気が高い。強含み傾向が継続的な状態で、今後の地価も強含み基調にある。				
(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	36,100 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、J R 太多線沿いで、主に J R 小泉駅の利用を前提とした住宅地域。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者層で、市外及び県外からの需要者も存する。中心部の精華学区とともに、近隣地域が存する小泉学区は、市全体では人口が減少しているなか、人気が有り、宅地需要は堅調で、人口も安定している。ミニ開発による宅地分譲の販売も比較的好調である。市場での需要の中心帯は、土地は 7 5 0 万円前後、土地建物で 2, 8 0 0 万円前後となる。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も散見されるが、戸建住宅を主とした既成住宅地で、賃貸用不動産の殆どが相続税目的で、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、共同住宅等の収益性建築物に適合しておらず、収益還元法の適用を断念した。他方、比準価格は、同一需給圏内の価格率連性を有する事例を収集選択しており、信頼性は高い。したがって、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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／㎡)
	標準地番号 多治見 - 2					
	公示価格 66,400 円／㎡	[101.1 / 100]	[100 / 100]	[100 / 186.0]	[100 / 100]	36,100
(9) 指定基準地	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／㎡)
	前年指定基準地の価格 34,200 円／㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 94.8]	[100 / 100]	36,100
(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 価格変動要因	[一般的要因] 人口減少化率、高齢化率ともに県平均より高い。分譲マンションは好調で、市街地内と郊外住宅地では、地価の二極化が鮮明になった。			
	前年標準価格 35,600 円／㎡		[地域要因] 行き止り、道路幅員等の欠点も、改善しつつあるほか、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は認められない。			
	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 円／㎡					
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %					

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 らの検討	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] 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。	
		前年標準価格 21,400 円/㎡					[地域要因] 駅近等の利便性の高い土地は需給が逼迫している。その反面、郊外住宅団地等の利便性が低い地域は下げ止まりがみられない。	
		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地）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	-2.3 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
多治見（県） - 10 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分会名		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		5,950,000 円		1㎡当たりの価格		21,800 円/㎡			
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日		(6) 路線価 [令和 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡		
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 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		多治見市高田町 4 丁目 1 0 3 番外			②地積 (㎡)	273 ()	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)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	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		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 70 m、南 45 m、北 75 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 20.0 m、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 6.7 m 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	周辺は、農地等も多く認められるが、工場等廃業に伴う住宅移行化も見受けられる。新築住宅も皆無ではないが、例外的である。今後の地価も弱含み傾向にあると予測される。							
(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		21,800 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、高田町各丁目内の住工混在地域を主に、市郊外で近隣に工場、作業所等も認められる住宅地域である。需要者の中心は、同町に地縁、血縁を有する既存居住者で、圏外からの転入者は概ねない。主産業である窯業が不振で、空き家化、更地化及び未利用地化も増加している。町内取引は散発的で、取引目的、規模等も多様で、市場の中心となる価格帯を把握は困難で、敢えて指摘すれば、土地は 6 0 0 万円程度、新築戸建は 2, 5 0 0 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	近隣地域を含む高田町は、多治見市の郊外に位置し、不動産の利用形態も自己利用が大半で、収益不動産の建築は、希である。また、画地の規模から、共同住宅建設を想定することは合理的ではなく、収益還元法を非適用とした。一方、比準価格は、同一需給圏内の、郊外の住工混在地内の事例を中心に選択、試算し、説得性を有する。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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 +1.1 交通 -9.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 多治見 - 4 公示価格 18,800 円/㎡	[99.2] 100	100 [100]	100 [85.6]	[100] 100	21,800			
(9) 指定基準地	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 -5.7 交通 +16.5 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0	
	多治見（県） - 3 前年指定基準地の価格 34,200 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [157.1]	[100] 100	21,800			
(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 変動状況	【一般的要因】 人口減少化率、高齢化率ともに県平均より高い。分譲マンションは好調で、市街地内と郊外住宅地では、地価の二極化が鮮明になった。					
	前年標準価格 22,000 円/㎡			【地域要因】 既成住宅地域のため、総じて静態的な地域で、地域要因は安定的であり、価格形成に影響す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 ☐ 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 -0.9 %	半年間 %						

基準地番号		提出先	所属分会名		業者名	板津不動産鑑定株式会社						
多治見（県）		－ 11	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也						
鑑定評価額		24,900,000 円			1㎡当たりの価格		98,700 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	77,000 円／㎡		
(2) 実地調査日		令和 8 年 6 月 24 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 1 6 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 特別用途地区 (80,324)			
	1:1.2	住宅 W 2	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 10 m、西 100 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性		特記事項	区画整理地に隣接している。	街路	基準方位 北 5.4 m 市道	交通施設	多治見駅北西方 500m	法令規制	商業 (80,324) 都市機能誘導区域 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測		熟成した既成市街地内の住宅地域であり、今後とも現状の住環境を維持する、と予測する。駅に近く利便性が高い。また、市場に流通する物件が少なく、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		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 98,700 円／㎡									
		収益還元法	収益価格 38,500 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既成市街地内の住宅地域。需要者の中心は、市内又は名古屋圏に勤務する一次取得者層である。圏内には各種施設が配置され、利便性に優るため、市場での人気は高い。供給面では、市場に流通する物件が限られ、希少性もある。これらの要因から地価は上昇傾向が続いている。一方で、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 2,000 万円程度、新築戸建では 4,000 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		近隣地域周辺には共同住宅も見られるが、その殆どは規模が大きい敷地に建てられている。250 ㎡程度の標準的な規模の土地では大規模共同住宅の建築が困難であるため、戸建住宅としての利用が一般的となっている。また、同程度の規模の土地の取引も戸建住宅等の自用を目的とする場合が多い。従って、自己使用目的で行われた取引事例を基礎とし、市場の実態をより反映する比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、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	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	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	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 価格変動状況要因	[一般的要因] 市の人口は減少傾向で推移している。中心市街地からその周辺にかけての住宅地需要は堅調に推移しているが、郊外の需要は総じて弱い。							
	前年標準価格 95,100 円／㎡				[地域要因] 熟成した既成市街地内の住宅地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。市場に流通する物件が少なく、地価は上昇傾向にある。							
	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 ☒ 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 97,800 円／㎡											
②変動率		年間 +3.8 %	半年間 +0.9 %									

令和 8年 7月 14日 提出
多治見（県） 一 12 宅地-1

1 基本的事項

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		
	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)				
	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	(その他) 第2種地区 (60, 160)				
(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		圏外からの転入者の存在は例外的であり、市街化調整区域内に所在した静態的地域に所在する。今後も継続して地価は弱含み傾向が続くものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	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 13,900 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、多治見市内で、かつ、市街化調整区域全域の住宅地域である。需要者の中心は、近隣地域に地縁又は血縁を有する者に絞られ、転入者は概ね無い。近時、インフラ等が充実し、地域の発展が認められるが、周辺の不動産市場は停滞的で、取引も親族間や隣地買増し等が主体となる。市街化調整区域内で、既存集落地では、取引は散発的、偶発的で、取引当事者の属性、取引目的及び取引規模等多様で、市場での需要の中心となる価格帯の判定が難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内に存し、利用形態は自己使用が大半のため、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。また、調整区域内の住宅地のため、取引は極めて偶発的で、実際の取引は自用目的の取引が散見される程度である。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、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) 公示価格の標準とした	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 +2.0 交通 +2.6 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 多治見 - 8										
(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／㎡										
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少化率、高齢化率ともに県平均より高い。分譲マンションは好調で、市街地内と郊外住宅地では、地価の二極化が鮮明になった。							
	前年標準価格 14,100 円／㎡			[地域要因] 農家集落地域に位置し、総じて静態的な地域で、近年住宅の新築建て替えもなく、価格形成に影響を及ぼす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 ☐ 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 -1.4 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「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	
	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)
	台形 1:1	住宅 W2		一般住宅が建ち並び 既成住宅地域		南西6.4m市道		水道 下水	多治見 5.8km		(その他)
(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 6.4m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
	⑤地域要因の 将来予測		多治見市郊外にある笠原地区の住宅地域であり、業態の衰退に伴い、人口の流出が続くものと予測される。当地域は市内中心部の土地の値頃感から、地価は弱含み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
	⑤鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 23,000 円/㎡		-1.0					
			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) 公示価格を 標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 多治見 -12		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 標準化補 正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.1
	公示価格 19,000 円/㎡		[99.2] 100	100 [100]	100 [82.2]	[100] 100	22,900		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	環境 0.0	環境 -20.0	
	前年指定基準地の価格 34,200 円/㎡		[100] 100	100 [100]	100 [148.4]	[100] 100	23,000		画地 0.0	行政 -2.0	
(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 23,300 円/㎡			③ 価格形成 要因の 変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。						
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 駅近等の利便性の高い土地は需給が逼迫している。その反面、郊外住宅団地等の利便性が低い地域は下げ止まりがみられない。						
	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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
多治見（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
多治見（県） 5－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文
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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	46,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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1 4 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)					
	1:1. 2	店舗兼住宅 W 2	小規模な小売店舗の多い中に銀行等も介在する商業地域	東8m市道、南側道	水道 下水	多治見 1. 2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 95 m、北 110 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	多治見市役所本庁舎周辺の、かつての市の中核的商業地。令和 1 2 年に駅北の北庁舎の隣接地に移転開庁が計画されている。繁華性は減退傾向にあるが、地価は今のところ横ばい基調で推移するものと予測する。										
(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, 000 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 32, 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、主として市内の既存商業地域。需要者の中心は、市内の小規模店舗等を展開する事業者のほか、まとまった規模の画地については、ドラッグストアや飲食店舗等の全国展開を図る県外資本も含まれる。新規店舗の出店は少なく、空き店舗が散見される。取引は少なく、あっても画地規模や用途等が様々で、市場の中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣は、地銀の基幹店舗も見られるかつての中核的商業地。多様な業種の店舗が見られるが、自用物件が主体で、収益性を重視した賃貸物件は少ない。賃料水準も土地価格に見合っておらず収益価格は低位に試算された。比準価格は、市内全域から類似性の高い事例から試算したもので、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、収益価格を参考に、指定基準地価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。											
(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 +4. 9	
	標準地番号 多治見 5- 2							交通 0. 0	交通 +8. 7			
(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 +9. 3			
	多治見 (県) 5- 2							画地 0. 0	行政 0. 0			
	前年指定基準地の価格	[100. 8] / 100	100 / [100]	100 / [124. 6]	[101. 0] / 100	58, 000		行政 0. 0	その他 0. 0			
	71, 000 円／㎡							その他 0. 0				
	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 +6. 9
	多治見 (県) 5- 2								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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 +68. 8			
	多治見 (県) 5- 2							画地 0. 0	行政 0. 0			
	前年指定基準地の価格	[102. 7] / 100	100 / [100]	100 / [196. 7]	[101. 0] / 100	58, 000		行政 0. 0	その他 0. 0			
	110, 000 円／㎡							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(11) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(12) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(13) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(14) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(15) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(16) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(17) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(18) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(19) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(20) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(21) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(22) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(23) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(24) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(25) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(26) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(27) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0	その他 0. 0			
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %							その他 0. 0				
	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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 +6. 9
	前年標準価格 58, 000 円／㎡								交通 0. 0	交通 +9. 0		
(28) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +68. 8			
	標準地番号 -							画地 0. 0	行政 0. 0			
	公示価格 円／㎡							行政 0. 0				

(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8番5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)							
	1:2	事務所兼倉庫 S3	国道沿いに店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域	東18m国道	水道 下水	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		低層店舗兼事務所地								
	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					
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏の国道沿線の路線商業地域であり、供給物件が限定的であるため、希少性による地価の押上も見受けられ、今後とも強含みで推移するものと予測する。													
(3) 最も有効使用の判定	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			115,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格			76,200 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、市内の商業地域及び住商混在地域である。主たる需要者は、地元企業のほか県内外の法人、金融機関、開業医等である。企業収益の改善や賃上げの進展を背景として事業用不動産に対する需要は底堅く推移している。一方、売却物件の供給は限定的で、市場に顕在化しない相対取引も少なくないことに加え、高止まりする建築費の影響から既存物件への需要も認められ、高位な取引も散見されることから、中心価格帯の把握が困難な状況にある。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前商業地域であっても、中層階の賃貸需要は弱く、十分な容積率消化ができるだけの市場が形成されていないため、本件収益価格はやや低位に試算された。未成熟な賃貸市場を背景に収益性重視の度合いは低く、実際の取引に当たっては、周辺の取引水準や売物件価格との比較により、物件選定が行われている。したがって、比準価格を重視して収益価格を比較考量するとともに、公示価格との均衡に留意の上、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価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+0.9		
	多治見 5-6								交通	0.0		交通	+7.7		
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		[101.3] 100	100 [105.0]	100 [136.9]	[100] 100	113,000	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+26.6		
	160,000 円/㎡								画地	+5.0		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 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		地域要因	街路			
	-								交通			交通			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境			環境			
									画地			行政		その他	
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 多治見駅を中心とする市街地中心部と郊外縁部との二極化傾向は、強まりつつある。										
	前年標準価格 110,000円/㎡				[地域要因] 近隣地域の周辺では地元金融機関本店の移転建て替え工事が完了し、高い商業繁華性が維持されている。										
	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 - 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	+2.7%		半年間	%									

(10) 対象基準地の前	年の検討 年標準価格等か	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]	多治見駅周辺や路線商業地域の繁華性は良好で、需要は堅調に推移している。一方、既存の商店街は集客力が弱く、商況は低迷している。
		前年標準価格 107,000 円／㎡					[地域要因]	店舗の閉店等は殆どなく、既存の店舗等が営業を続けている。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／㎡						
		②変動率	年間	+1.9 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。