

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 多治見（県）, -, 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 47,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） - 2 宅地-1

基準地番号	多治見（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌	印
-------	--------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	9,360,000 円	1㎡当たりの価格	35,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25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)
	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)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 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	特になし	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)
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	36,000 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市郊外の住宅団地で、隣接する可児市南部の住宅団地を含む。需要者の中心は市内に在住する一次取得者層で、多治見市北部郊外の住宅団地群での価格牽連性が高い。郊外住宅団地に対する需要は比較的安定しているが、高齢化及び旧耐震基準の木造住宅等の問題が潜在している。中心となる価格帯は、土地は1,000万円程度、中古住宅は1,500万円前後、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	戸建て賃貸市場が未熟成で、貸家想定収益価格はマイナスとなり試算できなかった。従って、継続する地価下落趨勢で収益価格の裏付けがなく、保有・売却コスト等のリスクが認められ、近隣地域等における取引頻度等の流動性リスクも勘案し、妥当性の高い比準価格をベースに手順の各段階について客観的な再吟味を加え、さらに当該基準地の地価体系上の位置と代表基準地である意義及び過年度等価格の推移等も検討して、鑑定評価額等を表記の通り決定した。								
(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/㎡)	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				
(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	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前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 利便性等の高い中心市街地の需要は堅調で、経済環境の変化への期待感等から、地価下落も緩和基調で推移している。					
	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 35,200 円/㎡			[地域要因] 既存の大規模住宅団地として熟成、良好な住環境を保持しており、地域要因に大きな変化は見られない。					
②変動率		年間 -1.1%	半年間 0%	[個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特になし。					

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
多治見（県） - 3 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 多治見（県）, -, 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加藤誠治, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 12 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 28,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 4 日, (5)価格の種類, 正常価格, 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

Table with 9 columns: (1) 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, 1住居 (60,200), ③形状, 台形 1:1.2, ④敷地の利用の現況, 住宅 S2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅の多い既成住宅地域, ⑥接面道路の状況, 北4m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 多治見 1.8km, (その他) (60,160)

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 東 50 m、西 190 m、南 100 m、北 30 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, 特記すべき事項はない, 街路, 基準方位 北 4 m市道, 交通施設, 多治見駅 南西 1.8km, 法令規制, 1住居 (60,160), ⑤地域要因の将来予測, 既成住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変化はない。今後も現状のまま推移すると予測する。駅徒歩圏内の住宅地と比較して利便性は劣るが、割安感があるため、地価の下落幅は徐々に縮小する、と予測する。

Table with 4 columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 標準価格 34,600 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 19,500 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は多治見市西部に広がる低層住宅地域である。需要者の中心は、市内在住者又は市内に勤務する一次取得者層である。近隣地域周辺は多治見駅から徒歩圏外であるため利便性が劣る。このため市場での人気は相対的に低い。しかし、このところ、多治見駅徒歩圏内の住宅地価格は下げ止まり、徐々に上昇を始めているため、近隣地域周辺の住宅地に割安感が出てきている。中心となる価格帯は、土地は900万円程度、中古住宅は1,500万円程度である。

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, 近隣地域は既成住宅地域であり、居住環境が重視される。市場参加者は取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にあり、比準価格の説得力は高い。一方、規模の大きい土地については共同住宅も見られるが、250㎡程度の標準的な規模の土地については、効率的な賃貸経営が困難であるため、戸建住宅としての利用が一般的である。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、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。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 標準地, 多治見 -15, ②時点修正, [100/100], ③標準化補正, [100/[101.0]], ④地域要因の比較, [100/[101.1]], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 34,500, 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 +3.1, 交通 -23.8, 環境 +30.0, 行政 -1.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 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/㎡), 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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 34,800 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, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, ②変動率, 年間 -0.6%, 半年間 %, 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は需要が堅調である。市街地内では分譲マンションの建築も行われている。他方、郊外住宅地の需要は未だ弱い。 [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化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） - 4 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 多治見（県）, - 4, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松原弘昌, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 8日, (5)価格の種類, 正常価格, 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of appraisal 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 of estimated prices and reasons for appraisal), (8) 公示価格 (Public prices), (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 standard prices, etc.)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） - 5 宅地-1

基準地番号	多治見（県） - 5	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下 健志	印
-------	------------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	8,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6)路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2)実地調査日	平成 25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市笠原町字中原 1 1 8 8 番 8				地積 (m ²)	376	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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、農地の見られる住宅地域	南西7m市道	水道、下水	多治見 6.7km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 30 m	標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 360 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	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)	
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されず、景気低迷のなか弱含みに推移するものと思料される。								
(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	+1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	23,300 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	12,500 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、笠原町及び隣接する滝呂町、市之倉町に渡る地域である。需要者の中心は、同地域内の地縁的選好性の強い需要者層が中心である。近隣地域は周囲に農地等も多く残るが、相対的に狭隘な市場規模からも取引は希薄な状況になっている。土地は約 3 5 0 m ² で 8 5 0 万円程度、戸建住宅は 2 , 5 0 0 万円前後の取引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	周辺地域においては共同住宅が散見されるが大半は自用のものが多い。市場は弱含みで今後ともしばらくは同様に推移するものと思料される。よって、比準価格を中心に収益価格を参考とし、代表標準地価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度価格の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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 -1.0 交通 +10.4 環境 +40.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号 多治見 - 15	公示価格 35,200 円 / m ²	[100 / 100]	100 [101.0 / 101.0]	100 [151.5 / 100]	23,200				
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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 / m ²	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]					
(10) 対年標準価格等の前	-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	24,100 円 / m ²		価格形成要因の	[一般的要因]	多治見市及び周辺地域における土地需要はいまだ回復が十分ではないものの、住宅地においては地価下落が底値と判断される。			
	-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]	地域要因については大きな変化は見られず、しばらくは弱含みの状況で推移するものと思料される。			
	公示価格 円 / m ²			[個別的要因]		特にない。				
	変動率	年間 -3.3 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

Table with 10 columns: 基準地番号, 多治見（県）, -, 6, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加藤誠治, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 12 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 4 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

Table with 9 columns: (1) 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 (㎡), 320, (9)法令上の規制等, 1住居 (60,200), (3)形状, 台形 1:1, (4)敷地の利用の現況, 住宅 W1, (5)周辺の土地の利用の状況, 一般住宅、小工場、最近開発された小規模住宅が混在する地域, (6)接面道路の状況, 西4.5m市道, (7)供給処理施設状況, 水道 下水, (8)主要な交通施設との接近の状況, 根本 500m, (その他) (60,180)

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 東 20 m、西 25 m、南 110 m、北 40 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 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, (4)地域的特性, 特記事項, 特記すべき事項はない, 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), (5)地域要因の将来予測, 既成住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変化はない。今後も現状の住環境を維持するものと予測する。多治見駅周辺の市街地と比較して需要回復の動きは鈍いが、地価の下落幅は徐々に縮小する、と予測する。

Table with 4 columns: (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 -1.0, 方位 0.0, (5)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 30,600 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 16,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏はJR太多線小泉駅、根本駅を中心とする多治見市北部の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、市外部からの需要は少ない。圏内ではミニ開発が多く見られ、周辺と比較して高い価格水準で取引されている。他方、既成住宅地域、旧来の住宅団地は新規の供給が少なく、また、居住環境も劣ることから需要も弱い。中心となる価格帯は、土地は900万円程度、新築戸建では2,500万円程度である。

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, 近隣地域は既成住宅地域であり、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り、比準価格の説得力は高い。一方、周辺に見られる共同住宅の多くは自己所有遊休地を転用した物件であるため、賃料水準が低く収益性は弱い。このため、賃貸経営収入を目的とした取引は少ない。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、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。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 標準地番号, 多治見 -15, ②時点修正, [100/100], ③標準化補正, [100/[101.0]], ④地域要因の比較, [100/[113.3]], ⑤個別的要因の比較, [99.0/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 30,500, (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 +2.0, 交通 -15.0, 環境 +32.0, 行政 -1.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 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 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 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 31,000 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 標準地番号, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -1.3%, 半年間 %, (3) 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は需要が堅調である。市街地内では分譲マンションの建築も行われている。他方、郊外住宅地の需要は未だ弱い。 [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化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） - 7 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 多治見（県）, - 7, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 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

Table with 9 columns: (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(m²), 179, ⑨法令上の規制等, 1低専(50,80), ③形状, 1:1.2, ④敷地の利用の現況, 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模戸建住宅が多い住宅団地(滝呂台団地), ⑥接面道路の状況, 南東6m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道ガス下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 多治見5.8km, (その他)

Table with 9 columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東 40m, 西 50m, 南 50m, 北 80m, 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50年代に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), ⑤地域要因の将来予測, 戸建住宅地域として熟成しており、今後とも現状の住環境を維持すると予測する。地価は代替関係にある宅地の供給も多いが、しっかりした需要もあり、地価もかなり回復傾向にある。

Table with 4 columns: (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)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 31,800 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/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は多治見市南部郊外の住宅団地。需要者の中心は多治見市及び隣接市内に在住する一次取得者層である。一部の高額な分譲地を除き、県外からの需要は減少しているが、滝呂小学校校区の人口は増加しており需要堅調。周辺は、開発時期、品等の異なる住宅地が混在し、現在も新規供給物件が数多く存している。需要の中心となる価格帯は土地は600万円～700万円程度、中古住宅は1,200万円、新築戸建は2,500万円程度である。

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, 戸建て住宅団地で、自用目的での取引が大半である。比準価格は、滝呂地区内の複数の住宅団地及び同程度の住宅団地の取引事例から試算しており信頼性は高い。なお、当該団地内においては、転勤等による賃貸はあるものの、規範性のある賃貸事例は殆ど無く、収益還元法の適用が困難であった。比準価格を採用し、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。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, ①代表標準地, 多治見 -15, ②時点修正, [100/100], ③標準化補正, [100/[101.0]], ④地域要因の比較, [100/[113.3]], ⑤個別的要因の比較, [104.0/100], ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 32,000, 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 +2.0, 環境 +10.0, 行政 +1.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (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, 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

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年の標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 32,000 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 -0.6%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 人口の社会動態では減少が続いている。郊外の住宅地の需要減少と中心部の住宅地需要増の二極化が見られる。[地域要因] 近隣地域が所在する滝呂小学校校区は、市内で人口が増加している2校区のうちの一つである。[個別的要因] 特にない。

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） - 8 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 多治見（県）, - 8, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地, (6) 接面道路, (7) 供給処理, (8) 交通施設, (9) 法規制, (2) 範囲, (3) 標準的画地, (4) 地域特性, (5) 地域要因, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式, (6) 市場特性, (7) 試算価格の調整

Table (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (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, 1-2基準地が共通地点, 2変動率, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） - 9 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 多治見（県）, -, 9, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 樹下 健志, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 6,400,000 円, 1 m²当たりの価格, 29,500 円 / m²

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円 / m², 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1日, (5)価格の種類, 正常価格, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with columns: (1) 基準地, 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, 地積 (m²), 217, 法令上の規制等, 1 低専 (50,80), 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, (その他), 1:1, 住宅 W 2, 新興の大規模住宅団地 (市之倉ハイランド), 北西6m市道, 水道、ガス、下水, 古虎深 2.5km

Table with columns: (2) 近隣地域, 範囲, 東 50 m、西 130 m、南 20 m、北 120 m, 標準的使用, 低層住宅地, 標準的画地の形状等, 間口 約 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模, 210 m²程度、形状 ほぼ正方形, 地域的特性, 特記, 特になし, 街路, 基準方位 北 6 m市道, 交通施設, 古虎深駅 東方 2.5km, 法令規制, 1 低専 (50,80), 地域要因の将来予測, 地域要因に大きな変化は予測されず、弱含みながら今後とも比較的安定的に推移するものと料される。

Table with columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格, 29,500 円 / m², 収益還元法, 収益価格, / 円 / m², 原価法, 積算価格, / 円 / m², 開発法, 開発法による価格, / 円 / m²

Table with columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏の範囲は、多治見市南部の丘陵地に開発された大規模な郊外の住宅団地である。需要の中心は従来は名古屋市及びその周辺からの転入者も見られたが、最近では多治見市内在住者が多く見られるようになった。新規の建売分譲は見られず供給形態としては中古戸建住宅が中心で概ね 1, 0 0 0 万円 ~ 1, 5 0 0 万円程度が市場の中心価格帯である。

Table with columns: (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熟成した住宅団地であり、開発後、相当期間が経過しているため原価法の適用は困難である。また中古戸建住宅の自用目的売買が取引の中心となっており、快適性を求める地域であり、賃貸市場は未熟成であるため収益還元法は採用しなかった。よって比準価格を標準とし、代表標準地価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度価格の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記のとおり決定した。

Table with columns: (8) 公示価格とした, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 多治見 - 15, 公示価格, 35,200 円 / m², 時点修正, [100 / 100], 標準化補正, 100 [101.0], 地域要因の比較, 100 [118.2], 個別的要因の比較, [100 / 100], 対象基準地の規準価格 (円 / m²), 29,500, 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 +9.4, 環境 +7.0, 行政 +1.0, その他 0.0

Table with columns: (9) 指定基準地からの検討, 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 円 / m², 時点修正, [/ 100], 標準化補正, 100 [/], 地域要因の比較, 100 [/], 個別的要因の比較, [/ 100], 対象基準地の比準価格 (円 / m²), 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, -1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格, 30,100 円 / m², -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 / m², 変動率, 年間 -2.0%, 半年間 %, 変動状況, [一般的要因] 多治見市及び周辺地域における土地需要はまだまだ回復が十分ではないものの、住宅地においては地価下落が底値と判断される。 [地域要因] 地域要因については大きな変化は見られず、今後とも弱含みながら比較的安定的に推移するものと料される。 [個別的要因] 特になし。

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） - 10 宅地-1

基準地番号	多治見（県）	- 10	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下 健志	印
-------	--------	------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	6,960,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6)路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市高田町4丁目103番外				地積 (㎡)	273	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況					
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか農地の見られる住宅地域	西6.7m市道	水道、下水	多治見 3.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 60 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	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 北東方 3.9km	法令規制	準工 (60,200)		
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されず、弱含みながら今後とも比較的安定的に推移するものと史料される。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	21,300 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	同一需給圏の範囲は多治見市内の住工混在する地域である。需要者の中心は市内在住の地産産業である窯業関連の事業者が多い。近隣地域は古くから陶磁器産業で栄えた住工混在する地域であるため、地縁的選好性が強い。近隣地域及びその周辺は幅員の狭い道路が多く系統連続性が劣り、隣接する県道沿いの地域に郵便局、店舗等が進出する程度で地域外からの需要は少ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域においては共同住宅が散見されるが大半は自用のものが多い。市場は弱含みで今後ともしばらくは同様に推移するものと史料される。よって、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、代表標準地価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度価格の相対的意義をも考量し、鑑定評価額を表記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -0.7
	多治見 - 15		[100 / 100]	100 [101.0]	100 [136.6]	[100 / 100]	25,500	標準化補正	交通 0.0	環境 +43.5	交通 -3.2
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[/ 100]	100 []	100 []	[/ 100]		標準化補正	交通	環境	交通
(10) 対年標準価格等の前	-1対象基準地の検討								[一般的要因] 多治見市及び周辺地域における土地需要はいまだ回復が十分ではないものの、住宅地においては地価下落が底値と判断される。		
	-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								[地域要因] 地域要因については大きな変化は見られず、今後とも弱含みながら比較的安定的に推移するものと史料される。		
	[個別的要因] 特にない。										
	変動率	年間 %	半年間 %								

鑑定評価書 (平成 25 年地価調査)

平成 25 年 7 月 17 日 提出
多治見 (県) - 11 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 多治見 (県), -, 11, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1 m²当たりの価格, 65,800 円/m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 15 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 51,000 円/m², (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 日, (5)価格の種類, 正常価格, 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

Table with 9 columns: (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 (m²), 252, 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, (その他) (80,324)

Table with 9 columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東 0 m、西 130 m、南 150 m、北 25 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 17.0 m、規模 240 m²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・4 m 市道, 交通施設, 多治見駅北西 500m, 法令規制, 商業 (80,324), ⑤地域要因の将来予測, 多治見駅北土地区画整理事業地区に隣接する既存の住宅地域。当該土地区画整理事業の影響下であり、今後土地需要が高まると見込まれる。地価は需要が底堅くやや上昇傾向にある。

Table with 4 columns: (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)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 67,400 円/m², 収益還元法, 収益価格 53,700 円/m², 原価法, 積算価格 / 円/m², 開発法, 開発法による価格 / 円/m²

Table with 2 columns: (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が、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 65,000 円/m²前後。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堅調に推移している。

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, 多治見駅に近い低層住宅地であり、賃貸用不動産の需要も強い。しかし、多治見市内においては、土地建物一体とした元本に見合う収益を上げるまで賃貸市場が成熟しておらず、比準価格を標準とした。なお、収益価格は、画地規模から共同住宅を想定したが、駐車場の確保等によりやや低く試算された、収益価格を参考に留めて、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。

Table with 10 columns: (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/m²), 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

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 多治見 - 1, 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/m²), 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, 数値

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ①継続, ②新規, 前年標準価格, 円/m², 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, ①代表標準地, ②標準地, 標準地番号, 公示価格, 円/m², ②変動率, 年間 %, 半年間 %, ③変動状況, 変動要因, [一般的要因] 人口の社会動態では減少が続いている。郊外の住宅地の需要減少と中心部の住宅地需要増の二極化が見られる。 [地域要因] 多治見駅北土地区画整理事業の進展の影響下にある。 [個別的要因] 特にない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
多治見（県） - 12 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 多治見（県）, - 12, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加藤誠治, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 25 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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), ⑨法令上の規制等, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況

Table with 9 columns: (2) 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) 鑑定評価方式等の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は多治見市北部の調整区域内住宅地を中心とし、周辺の地価水準の低い市街化区域内住宅地も含む。

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, 近隣地域は需要が乏しい農家集落地域であり、不動産取引は低調であるが、居住環境に着目した自用目的の取引が中心、と

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） - 13 宅地-1

基準地番号	多治見（県） - 13	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下 健志	印
-------	-------------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	4,780,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6)路線価	[平成 25年 1月]	円 / ㎡	
(2)実地調査日	平成 25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	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				地積 (㎡)	162	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300)			
	台形 1:1	住宅 W 2	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	範囲	東 70 m、西 120 m、南 30 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	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 南東方 5.8km	法令規制	近商 (80,300)		
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されず、弱含みながら今後とも比較的安定的に推移するものと思料される。									
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格		29,500 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格		16,900 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	同一需給圏の範囲は、笠原町及び隣接する滝呂町、市之倉町の住工混在する地域である。需要者の中心は、同地域に在住の地縁的選好性を有する需要者層である。近隣地域は、笠原町内の中心市街地に比較的接近し、街路条件、環境条件においても優るものの、相対的に狭隘な市場規模から取引は希薄な状況になっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域においては共同住宅が散見されるが大半は自用のものが多い。市場は弱含みで今後ともしばらくは同様に推移するものと思料される。よって、比準価格を中心に収益価格を参考とし、代表標準地価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度価格の相対的意義をも考量し、鑑定評価額を表記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -0.4
	多治見 - 15		[100 / 100]	100 [101.0 / 101.0]	100 [119.3 / 119.3]	[101.0 / 100]	29,500	標準化補正	交通 0.0	環境 +22.0	行政 -2.9
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[/ 100]	100 [/ 100]	100 [/ 100]	[/ 100]		標準化補正	交通	環境	交通
(10) 対年標準価格等の前	-1対象基準地の検討								[一般的要因] 多治見市及び周辺地域における土地需要はまだまだ回復が十分ではないものの、住宅地においては地価下落が底値と判断される。		
	<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規								[地域要因] 地域要因については大きな変化は見られず、しばらくは弱含みの状況で推移するものと思料される。		
	前年標準価格 円 / ㎡								[個別的要因] 特にない。		
	-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 / ㎡											
変動率		年間 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 多治見（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 松原弘昌, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月], 47,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 8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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation 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 of Trial Price and Reason for Final Valuation), (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前年標準価格 (Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
多治見（県） 5 - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 多治見（県）, 5 - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 松原弘昌, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 72,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 8日, (5)価格の種類, 正常価格, 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation 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 of Estimated Prices), (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).