

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 岐阜鑑定	
多治見（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌	印
鑑定評価額	8,660,000 円		1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 100m、南 30m、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 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)			
(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	62,500 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	同一需給圏は多治見駅から徒歩圏内の市街地住宅地域で、需要の中心は人気のある校区を愛好する市内居住者である。特に在来画地を細分化したミニ分譲地が、高単価で取引されている。中心となる価格帯は、土地は1,000万円程度、中古住宅は2,000万円まで、新築戸建は3,000万円程度となっている。市街地で宅地供給に乏しく、需要が集中的であるため、地価は騰勢で推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比較的利便性の高い市街地であるが、賃貸市場の未熟成と駐車場確保の必要等により土地の利用効率が低い地域事情にある。従って、相対的に妥当性の高い比準価格をベースに収益価格を参考とし、手順の各段階について客観的に再吟味を加え、近隣地域及び近接地域等における取引市場の活性度に関する流動性等リスクを総合的に勘案し、さらに代表標準地との均衡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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 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 -0.6 交通 +6.7 環境 0.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	66,500 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [109.2]	[101.0] / 100	61,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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] 景気良化の実感はなく、消費税・相続税の増税化の影響が軽視できないが、利便性等に対する選考性が強く地価騰勢の地域も存する。							
	前年標準価格	59,700円/㎡			[地域要因]	特にない。(隣接する駅北地区における街路整備や市役所分庁舎の建築等が進められており、利便性等の増加が期待される。)						
	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] 特にない。							
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	+2.2%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 岐阜鑑定	
多治見（県） -2	岐阜県	岐阜第1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 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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)	
	1:1	住宅 W2	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 200m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 17.0m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	多治見駅 北西 4.3km	法令規制	2低専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測	当市北部の代表的な住宅団地で概ね熟成しており、現状のまま安定的・やや固定的に推移するものと予測される。地価もしばらくは概ね安定基調で推移するものと予測される。							
(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、隣接する可見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1,000万円まで、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、長年の下落趨勢下での横這い基調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、類似取引の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標準地等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	<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 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
	標準地番号	-	[] / 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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気良化の実感はなく、消費税・相続税の増税化の影響が軽視できない地方経済動向と観察される。				
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 特にない。(住宅団地として安定しているが、居住者の高齢化・空家等の課題顕在化が懸念される。)				
	標準地番号	多治見 - 15	公示価格			[個別的要因] 特にない。				
	② 変動率	年間	0%	半年間	0%					

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分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤誠治 印

鑑定評価額	9,070,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市池田町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	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 1.8km	(その他) (60,160)									
(2) 近隣地域	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)								
(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	34,500 円/㎡			形状	0.0										
	収益還元法	収益価格	18,800 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は多治見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にあり、利便性はやや劣る。しかし、多治見駅の周辺では、地価が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。このため、近隣地域周辺の需要はこのところ回復傾向にある。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。																
(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るため、取引事例を基礎とした比準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、規模の大きい土地の場合、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、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、他の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	多治見 -2	②時点修正	[99.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [156.0]	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 +0.2 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	53,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 34,600 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 多治見駅徒歩圏にある住宅地の需要は堅調に推移している。徒歩圏外の地域では、住吉地区で大規模な区画整理事業が進行している。											
	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	<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] 熟成した既成の住宅地域であり、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。											
②変動率	年間	-0.3%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 岐阜鑑定	
多治見（県） -4	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌	印
鑑定評価額	11,200,000 円		1㎡当たりの価格	37,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	多治見市平和町4丁目2番				②地積 (㎡)	304	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	多治見 1km	(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 130m、南 40m、北 30m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 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、6m市道	交通施設	多治見駅 南 1km	法令規制	1住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路 +3.0 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	38,000 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	同一需給圏は土岐川流域周辺の既成市街地の範囲である。需要の中心は幾分の地縁的選好性を有する市内居住者で、周辺地域に大規模な建売分譲地、分譲マンション等は見られず、散発的な宅地供給に留まっている。被災履歴地区内での取引事例は収集できないが、対策も講じられつつあって極端な回避選好は認められない。尚、市場の中心的価格帯は土地：1、200万円前後で、小区画化の傾向にあるものと判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の未熟成と駐車場確保の必要等により、土地の利用効率が低い地域事情にある。従って、相対的に妥当性の高い比準価格をベースに収益価格を参考とし、手順の各段階について客観的に再吟味を加えて、近隣地域及び近接地域等における災害対策の状況及び取引市場の活性度に関する流動性等リスクを総合的に勘案し、さらに当該基準地の地価体系上の位置と代表標準地及び指定基準地との均衡等も検討して、鑑定評価額等を表記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 -32.5 環境 +47.0 行政 -1.0 その他 0.0
	多治見 -15	[100] 100	100 [101.0]	100 [98.2]	[104.0] 100	36,900					
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -13.3 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見（県） -3	[99.7] 100	100 [100]	100 [96.7]	[104.0] 100	37,100					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③価格形成要因の		[一般的要因] 景気良化の実感はなく、消費税・相続税の増税化の影響が軽視できない地方経済動向と観察される。							
	前年標準価格 37,500円/㎡	変動状況		[地域要因] 特にない。(平成23年9月の台風15号の豪雨などによる複数の浸水被害があり、対策が取り組まれている。)							
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	②変動率		[個別的要因] 特にない。								
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	年間 -1.3%	半年間 %									
標準地番号											
公示価格											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
多治見（県） -5	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤誠治 印

鑑定評価額	8,570,000 円	1㎡当たりの価格	22,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市笠原町字中原1188番8				②地積 (㎡)	376	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)	
	1:2	住宅 W1	一般住宅のほか、農地の見られる住宅地	南西7m市道	水道 下水	多治見 6.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 150 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 25.0 m、規模 350 ㎡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 7 m市道	交通施設	多治見駅 南東 6.7km	法令 1住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	住宅の新築等の動きは弱く、当面は現状の住環境を維持していく、と予測する。郊外に位置し利便性が劣る近隣地域周辺の需要は低迷を続けており、地価水準は下落傾向が継続する、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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	11,500 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。圏内各地域は中心市街地から遠く利便性がやや劣る。また、地場産業である窯業の不振が続いている。これらの要因により圏内住宅地の人気は低く、不動産市場は低迷している。中心となる価格帯は、土地は800万円程度、中古住宅は1,200万円程度、新築戸建ては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の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、周辺に新築されている共同住宅の多くは自己所有遊休地の転用による物件であり、共同住宅の建築及び経営を目的とした取引は少ない。よって、収益価格の説得力は劣る。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、さら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 -1.5 交通 +8.8 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 -12	[99.1] 100	100 [101.0]	100 [111.5]	[101.0] 100	22,700					

(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	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 -4.0 交通 +37.8 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見（県） -3	[99.7] 100	100 [100]	100 [153.5]	[101.0] 100	22,700					

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 多治見駅徒歩圏にある住宅地の需要は堅調に推移している。徒歩圏外の地域では、住吉地区で大規模な区画整理事業が進行している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 23,300 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 周辺に農地等が多く残されているが、宅地化の進行は緩やかで、地域要因に大きな変化は見られない。							
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 多治見（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,300 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for site details, neighborhood characteristics, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for public price and designated standard land.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
多治見（県） -7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
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

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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

(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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 80 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、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 6 m市道	交通施設	多治見駅 南東 5.8km	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 +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/㎡										
(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または地縁関係のあ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。周辺は、開発時期、品等の異なる住宅地が混在しており、現在も新規供給物件は多い。しかし、需要は堅調で販売は好調である。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。												
(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。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	多治見 -15	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 +2.0 環境 +11.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	35,200 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [114.4]	[104.0 / 100]	31,700						
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	31,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	市内では人口の減少、特に県外への転出超が続いている。また、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進んでいる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-			[地域要因]	近隣地域周辺で、宅地開発が見られるが順調に販売されている。特に隣接する滝呂町12丁目の人口の伸びは著しい。						
②変動率	年間	0%	半年間	%	[個別的要因]	特にない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
多治見（県） -8	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	6,220,000 円	1㎡当たりの価格	31,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市平井町4丁目69番3				②地積 (㎡)	200	⑨法令上の規制等	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) (60, 160)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 0 m、南 20 m、北 80 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	特記すべき事項はない。	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)								
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域としてある程度熟成しており、今後も概ね安定的に推移するものと予測される。周辺のミニ開発分譲地は販売が好調。地価はやや上昇基調で推移している。															
(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	31,100 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	同一需給圏は主に JR 太多線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、市内に在住する一次取得者層であり、市外からの需要は少なくなっている。近隣地域が存する小泉小学校校区は、人口が増加しており、近隣地域の平井町4丁目地内も、人口、世帯数とも増加して、宅地需要は底堅い。ミニ開発による宅地分譲の販売も堅調である。土地は 1, 000 万円程度まで、土地建物で 2, 500 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	戸建て住宅のほか、周辺にはアパートも見られるが、賃貸用不動産は殆どが不動産の有効活用、相続税対策で土地建物一体の収益性は考慮されていない。また、対象基準地は戸建用地で、アパート等の収益建物建築に適しておらず、このため収益還元法は適用しなかった。比準価格は、JR 小泉駅周辺の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。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。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	多治見 -13	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [99.0]	④ 地域要因の比較	100 / [89.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	31,000	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 +0.4 交通 -1.7 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	27,600 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	多治見 -3	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [110.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	31,200	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 +10.7 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	34,600 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 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 市内では人口の減少、特に県外への転出超が続いている。また、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進んでいる。									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	[代表標準地] [標準地]		標準地番号 公示価格 円/㎡		[変動状況]		[地域要因] 市内の人口が減少する中、平井町4丁目の人口は増加傾向にある。									
	② 変動率	年間 %	半年間 %			[個別的要因]		特になし。									

鑑定評価書（平成 26 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. Row 1: 多治見（県）, -9, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,200 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, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (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 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 (Designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の比較 (Comparison of previous year's prices).

鑑定評価書（平成 26 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. Row 1: 多治見（県）, 岐卓県, 岐卓第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 隆吾 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,100 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 26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 reasoning table with 9 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, 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. (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.

Table (8) 公示価格とした: 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.

Table (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.

Table (10) 対象基準地の前年の検討: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③変動状況.

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） -11	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤誠治 印

鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	67,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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

(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	商業 (80,400)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	多治見 500m	(その他) 駐車場整備地区 (80,324)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 130 m、南 150 m、北 25 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	多治見駅北土地区画整理事業地に隣接した住宅地域	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) 駐車場整備地区
⑤地域要因の将来予測	熟成した既成市街地であり現状のまま推移する、と予測する。駅徒歩圏内にあり利便性が高い。また、隣接する区画整理事業地の事業進行に伴い、市場での人気が増している。このため、地価水準は上昇する、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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	67,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	34,800 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は多治見駅を中心とする既成市街地内の住宅地域である。需要者の中心は30代の一次取得者層であり、市内在住者のみならず、春日井市等、愛知県方面からの需要者も見られる。多治見駅から徒歩圏内にある既成市街地は新規の供給が少なく、希少で人気が高い。特に駅北側の住宅地は駅北土地区画整理事業の進行に伴い利便性が向上し、人気が増している。中心となる価格帯は、土地は1,500万円程度、新築戸建では3,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅も見られるが、いずれの物件も規模が大きい。250㎡程度の標準的な規模の土地については大規模な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専ら自用目的で行われている。従って、自用目的で行われた取引事例を基礎とし、対象基準地の特性により合致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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 多治見駅徒歩圏にある住宅地の需要は堅調に推移している。徒歩圏外の地域では、住吉地区で大規模な区画整理事業が進行している。				
	前年標準価格 65,800 円/㎡				[地域要因] 多治見駅北土地区画整理事業の進行、及び事業地内の施設の充実に伴い、近隣地域の利便性が向上し、市場での人気が増している。				
	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				[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 66,500 円/㎡								
②変動率		年間 +2.6%	半年間 +1.5%						

鑑定評価書（平成 26 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. Row 1: 多治見（県）, 岐卓県, 岐卓第 1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 隆吾 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,440,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,000 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, [平成 26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 10 rows: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 個別的要因

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 個別的要因

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 個別的要因

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） -13	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾 印

鑑定評価額	4,730,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市笠原町字古御所 2 0 9 8 番 1 2				②地積 (㎡)	162	⑨法令上の規制等	近商 (80,300)		
	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 30 m、西 40 m、南 30 m、北 160 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.4 m 市道	交通施設	多治見駅 南東 5.8 km	法令規制	近商 (80,300)		
(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 形状 -1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	29,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,200 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、笠原町内の旧来からの住宅地域のほか、隣接する滝呂町及び市之倉町の旧来からの住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する需要者層である。近隣地域は、笠原町内の中心市街地に比較的近接し、街路条件においては優るものの、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	近隣地域及びその周辺では、共同住宅が散見されるも、大半が自用の建物である。収益価格は、共同住宅を想定したが、駐車場確保の必要性と賃貸市場の未熟成等により、土地の利用効率が低い地域事情にあるため相対的に低廉に試算され参考するに留めた。標準地等との均衡を考慮し、笠原町における土地需要の希薄度も勘案し、比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.9 交通 -0.3 環境 -12.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号	多治見 -12				29,400					
(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 -3.4 交通 +22.7 環境 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格					29,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 多治見市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇している。駅徒歩圏の市街地は価格が堅調であるのに比し郊外住宅地は弱含み。							
	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			[地域要因] 多治見市との合併により市街化区域に編入されたが、笠原町は高齢化が相対的に進み、地価も弱含みである。							
	② 変動率			[個別的要因] 特にない。							
	代表標準地	標準地	年間	-1.0%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
多治見（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
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

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	多治見市小路町14番				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火		
	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 1.2km	(その他) 駐車場整備地区 (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 100 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	特になし	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		
(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	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	61,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は多治見市内の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。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、この場合、概ね60,000円/㎡程度の取引となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は商業地として繁華性も衰退傾向にあり、容積率を全て消化するような、中層建物の2階以上の店舗需要は、殆どなく、収益価格は低い。一方で、住宅地としての潜在需要や、古くからの多治見市の中心地としての場所的優位性が見られ、これらを総合的に考慮した市場性を的確に反映した比準価格の妥当性は高い。さらに当該基準地の地価体系上の位置と指定基準地等との均衡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	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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 5-2	[100.4] 100	100 [100]	100 [110.6]	[100] 100	58,400					
(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 +5.8 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 5-2	[100.9] 100	100 [100]	100 [154.9]	[100] 100	59,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 市内の既存商店街は長期衰退傾向にある。一方で、利便性が見直された地域は、住宅地への移行見られる。						
	前年標準価格	58,800 円/㎡		[地域要因]	特になし。						
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		② 変動率		年間 0%		半年間 %		[個別的要因] 特になし。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 岐阜鑑定	
多治見（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌	印
鑑定評価額	41,300,000 円		1㎡当たりの価格	91,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市音羽町4丁目85番				②地積 (㎡)	452	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 駐車場整備地区	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 35m、南 55m、北 100m			②標準的使用	中低層の店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 32.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m国道	交通施設	多治見駅西 850m	法令規制	商業 (80,400) 駐車場整備地区
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	93,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	55,300 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、可児市を中心とした主に路線商業地域である。需要者の中心は市外・県外を含む事業者であるが、幹線道路沿いに大型店舗等が集積する動向で新規進出余地も少なく、新陳代謝的土地利用も散見される程度となっている。需要は駅周整備事業による街路の再整備等の影響もあって、概ね底堅く推移している。尚、中心となる価格帯を見出すことは画地規模の相違等から困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準利用階層と収益最適階層とのギャップや駐車場の必要等により、土地の高層化及び利用効率が低い段階にある。従って、相対的に妥当性の高い比準価格をベースに収益価格を参考として手順の各段階について再吟味を加え、近隣地域等における取引頻度等の流動性リスクを勘案し、さらに当該基準地の地価体系上の位置と指定基準地である意義及び代表標準地との均衡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) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.8
	多治見 5-2	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [70.7]	[100] / 100	91,300		街路 0.0	交通 0.0	交通 +2.9	環境 -30.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0

(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景気良化の実感はなく、消費税・相続税の増税化の影響が軽視できない地方経済動向で、用地需要は根強いが店舗等の進出は低調である。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[地域要因]	特にない。(隣接する駅北地区における街路整備や市役所分庁舎の建築等が進められている。)	
前年標準価格	90,500 円/㎡	④ 地域要因の比較	[個別的要因]	特にない。	
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	-	前年指定基準地の価格	[] / 100		
標準地番号	-	年間	+0.9%	半年間	%
公示価格	円/㎡				