

鑑定評価書（平成 27 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 岐阜鑑定. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 27年 1月], 49,000 円/㎡, (2) 実地調査日, (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, 住宅 W1, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅等が建ち並び、利便性の良い既成住宅地域, ⑥接面道路の状況, 東6m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 950m, (その他).

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 0 m、西 100 m、南 30 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 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 特にない, 街路 基準方位北、6 m 市道, 交通 多治見駅 北東 950m, 法令 1住居 (60,200), ⑤地域要因の将来予測, JR 多治見駅徒歩圏内に位置して、人気のある校区を愛好する需要も根強く、市役所駅北庁舎の開設等利便性の増加もあり、地価の騰勢は今後もしばらくは続くものと予測される。

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 +1.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 64,000 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/㎡.

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。

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, 駐車場の必要等から土地利用効率が低い地方都市で、収益価格は試算できなかった。従って、最近では地価は幾分の上昇傾向であるものの収益価格の裏付けがなく、保有と売却コストや取引頻度等の流動性等のリスクも勘案し、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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ① 代表標準地 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/㎡), 61,800, ⑦ 内訳, 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 +2.0, 行政 +3.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (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 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.

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, 前年標準価格 61,000 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, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 +2.1%, 半年間 %, ③ 変動状況, [一般的要因] 景気良化の実感がなく、物価や消費税等の騰勢等、都市生活の萎縮傾向から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。 [地域要因] 隣接する駅北地区における街路整備や市役所駅北庁舎の開設により利便性等が増加した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 26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	特にない	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	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、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) 公示価格を	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	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) 対基準地の前	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気良化の実感がなく、物価や消費税等の騰勢等、都市生活の萎縮傾向から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。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		③ 変動状況		[地域要因] 住宅団地として安定しているが、居住者の高齢化や空家、建物の老朽化等の課題顕在化が懸念される。							
	②変動率		年間 0%	半年間 0%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
多治見（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 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 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 1 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	(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	特にない。	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 形状 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/㎡																	
	収益還元法	収益価格	18,300 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、主として多治見市西部の既存の住宅地域。需要者の中心は、市内に勤務する一次取得者層や当市に地縁や血縁のある居住者一般と推定される。駅の徒歩圏外であるが、丘陵地の住宅団地に比べ、需要は認められるが、開発の余地が少ない。よって、取引が少なく、あっても、画地規模も様々で、中心となる価格帯を推定することが困難である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は、低位に試算された。基準地近隣は既存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。よって、信頼性の高い比準価格を標準に、収益価格を参考に、公示地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地	標準地番号	多治見 -2	② 時点修正	[100.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [156.5]	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 +1.2 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	54,000 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 34,500 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 地価産業の不振が続いている。名古屋のベッドタウンとして、駅近の住宅地は堅調である。周辺の住宅地の地価は下げ止まりつつある。													
	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		<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]		県病院や市役所支所に比較的近い。ほぼ熟成した住宅地域で、発展の余地は限られている。													
② 変動率		年間	0 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（平成 27 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 不動産鑑定北川事務所. Includes details for 多治見 (県) and 岐阜県 岐阜第1分科会.

Table with 4 columns: 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

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) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 28,000 円/㎡, (9) 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) 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, (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.

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 印
鑑定評価額	8,350,000 円	1㎡当たりの価格	22,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 35 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	特にない	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	22,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	11,300 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600万円から800万円程度、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、新築されている共同住宅の多くは相続対策等の目的で自用地に建築され、収益対象として土地を購入し共同住宅を建築する場合はほぼ皆無である。したがって、収益価格は参酌することと、標準地等との検討を踏まえ、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 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 -1.5
	多治見 -12					22,100	標準化補正	交通 0.0	交通 +8.8	
(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	環境 0.0	環境 +5.0	
	多治見 -3					22,300	画地 +1.0	行政 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	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、郊外住宅地は弱含む。						
	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]		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	年間	-2.6%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 27 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, 株式会社水野総合鑑定. Values include 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

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, [平成 27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) 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.

Table with 4 columns: (2) 近隣地域, 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, 取引事例比較法, 比準価格, 30,300 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 13,500 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、主として、JR太多線の各駅周辺の住宅地域。需要者の中心は、市内や名古屋市方面に勤務する一次取得者層である。当近隣は人気はあるが、開発余地が少ないので取引は少ない。広域的に見ると丘陵地を中心に、新規のミニ開発が多く見られる。分譲面積も様々であるが、中心となる価格帯は、70坪程度の土地で700万円程度、新築戸建ては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, 基準地周辺は、駅近の利便性等を考慮すると、共同住宅適地と判断し収益還元法を適用した。収益価格は、賃料水準が低位のため、低く試算されている。一方、当基準地近隣は住宅地域であり、居住環境を重視した自用目的の取引が中心となる。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。よって、信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格は参考に、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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, 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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

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, ②変動率, ③変動状況, 変動状況, 変動要因, 変動要因.

鑑定評価書 (平成 27 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
多治見 (県) - 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	5,660,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円 / m ²	
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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	多治見市滝呂町 1 4 丁目 1 5 5 番 1 8 2				地積 (m ²)	179	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					
	1:1.2	住宅 W 2	中規模戸建住宅が多い住宅団地 (滝呂台団地)	南東 6m 市道	水道 ガス 下水	多治見 5.8km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	昭和 5 0 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	31,600 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 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 5 5 0 万円 ~ 7 0 0 万円程度、中古住宅は 1, 0 0 0 万円、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	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。土地取引件数は減少傾向にあるが依然市内では取引の多い地域であり、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) 公示価格を規準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	多治見 - 15							交通 0.0	交通 +2.0		
(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	環境 0.0	環境 +10.0	行政 +1.0	行政 +1.0
	-							画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 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 / m ²			[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。					
	-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が、取引件数は若干の減少傾向にある。					
	公示価格	円 / m ²			[個別的要因] 個別的要因に変動はない						
変動率		年間	-0.6 %	半年間							

鑑定評価書 (平成 27 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
多治見 (県) - 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	6,320,000 円	1㎡当たりの価格	31,600 円 / ㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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	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				地積 (㎡)	200	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					
	1:1.2	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	(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 0 m、南 20 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地					
	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									
	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 1 住居 (60,160) 規制			
	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	31,600 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 J R 太田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、人口が増加している。また近隣地域の平井町内の土地取引件数も増加しており、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 2,800 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、J R 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) 公示価格を規準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.1
	標準地番号 多治見 - 2	公示価格 54,000 円 / ㎡	[100.2 / 100]	[100 / 100]	[100 / 170.6]	[100 / 100]	31,700	街路 0.0	交通 +11.8	環境 +48.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号 多治見 - 3	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 34,500 円 / ㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 108.5]	[100 / 100]	31,800	交通 0.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 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 31,100 円 / ㎡	[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。 [地域要因] 市内の人口が減少する中、近隣地域及びその周辺では小規模宅地開発分譲地が増加している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない				変動状況 価格形成要因の				
	-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 多治見 - 3 公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 27 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 不動産鑑定北川事務所. Includes 多治見（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27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 report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 27 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）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,800 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 27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 10 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: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

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対象基準地の比準価格, ⑦内訳: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

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. Includes text: [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。 [地域要因] 地域は停滞傾向にあり、地域要因の変動は特にない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
多治見（県） -11	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	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	69,200 円 / ㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 27年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 27年 7月 18日	(6)路線価	[平成 27年 1月]	54,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 27年 7月 3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	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				地積 (㎡)	252	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					
	1:1.2	住宅 W2	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 下水	多治見 500m	(その他) 駐車場整備地区 (80,324)				
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 130 m、南 150 m、北 25 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 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	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) 駐車場整備地区			
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予測する。地価は将来の発展を見越した需要も見られ、上昇傾向にあると予測する。										
(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	71,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	41,600 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。近隣地域及びその周辺は需要は強いものの、供給が殆どなく土地取引は少ない。したがって、供給があると希少性からやや買い進んだ価格で取引される傾向にある。需要者の中心は多治見市内の住み替え等で、需要の中心は更地で1,500万円~2,000万円程度。地価は隣接する多治見駅北土地区画整理地域の発展に伴い、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、画地規模から共同住宅を想定したが、駅に近いがある程度の駐車場の確保が必要で、建物規模も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が価格形成に大きく影響しており比準価格を重視し、収益価格は参考に留めた。なお、比準価格で採用した多治見駅周辺の取引は希少性からやや先走った価格であることを考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格を規準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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	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	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 67,500 円 / ㎡		価格変動状況	[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。					
	-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		標準地番号 多治見 - 6			[地域要因] 隣接する多治見駅北土地区画整理事業地内に市役所分庁舎が完成。					
	公示価格 68,500 円 / ㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない						
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 +1.0 %								

鑑定評価書（平成 27 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. Includes details for 多治見 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,380,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,800 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 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地利用, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地, etc. (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: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, etc. Includes values for 多治見 -7 and 25,300 円/㎡.

Table (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, 時点修正, etc.

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価格形成要因.

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	4,630,000 円	1㎡当たりの価格	28,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	多治見市笠原町字古御所2098番12				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	28,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,300 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、笠原町内の旧来からの住宅地域のほか、隣接する滝呂町をはじめとする住宅地域である。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不成熟等により、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酌するに留めた。したがって、標準地等との検討を踏まえ、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 -0.9 交通 -0.5 環境 -11.0 行政 -2.0 その他 0.0
	多治見 -12					28,700					
(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 -3.4 交通 +27.9 環境 0.0 行政 -2.0 その他 0.0
	多治見 -3					28,500					
(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		29,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因]	笠原町は高齢化が相対的に進み、地価も弱含みである。地域要因に変動はない。		
② 変動率		年間	-2.1 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	58,800 円 / ㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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	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				地積 (㎡)	328	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					
	1:1.2	店舗兼住宅 W2	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 (その他) 駐車場整備地区 (100,400)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	中低層の店舗兼住宅地					
	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									
	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		
(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	25,500 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。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。なお、本年から角地として個別的要因がある。										
(8) 公示価格を規準とした	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.9
	多治見 5 - 2	公示価格 64,400 円 / ㎡	[100.2 / 100]	100 / 100	[100 / 110.6]	[101.0 / 100]	58,900	街路 0.0	交通 +8.7	環境 -3.0	行政 0.0
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.9
	多治見 5 - 2	前年指定基準地の価格 91,300 円 / ㎡	[100.8 / 100]	100 / 100	[100 / 158.3]	[101.0 / 100]	58,700	交通 0.0	環境 +40.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	-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 58,800 円 / ㎡		[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。				
	-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]		地域の中心施設である多治見市役所の一部が転出した。				
変動率		年間	0 %	半年間	%	[個別的要因]		隣接地と一体利用となり、角地となった。			

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	41,600,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市音羽町4丁目85番				②地積(㎡)	452	⑨法令上の規制等	商業(80,400)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(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	94,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	59,000 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は低い段階にある。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 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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.8
	多治見 5-2					91,200	標準化補正	交通 0.0	交通 +2.9	
(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 -30.0	
	-						画地 0.0	行政 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	③ 変動状況		[一般的要因] 景気良化の実感はなく、消費税や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。						
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	91,300 円/㎡	[地域要因]	隣接する駅北地区における街路整備や市役所駅北庁舎の開設により利便性等が増加した。					
	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"/>	標準地番号	-	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	② 変動率	年間 +0.8%	半年間 %							