②変動率 年間 +1.9 % 半年間

円/㎡

%

公示価格

#### 鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 19日 提出

							多治見 (県)	<del>-</del> 1	七地□
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ラインオ	下動産鑑定所			
多治見 (県)	-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤正旗	É		印
鑑定評価額			9,160,000 円	1 ㎡当	たりの価格			64, 500	円/㎡
1 甘土的市西	•								

	多	治見(県)		-1	岐阜	.県	岐阜第	育1分科	会	氏名	不動	産鑑別	定士	伊藤	正加	雄				印
鑑定	と評価	額					9, 10	60, 000	円	1 ㎡当	たりの	つ価格						6	4, 500	円/㎡
1	基本	的事項																		
(1)	価格	侍点	7	平成 29年	5 7月 1日	<b>1</b> (4	4) 鑑定詞	平価日		平成	29年	7月	18日	一路		29年 西 <b>又は</b> 船			50, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	6月 27日	目 (!	5)価格の	の種類		正常	価格			線量		率種別				ПП
(3)	鑑定	評価の条件	更地	としての	鑑定評個	<u> </u>														
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		多治見言	<b></b> 上野町	4丁目	15番	1						②地積 (m²)	-	14	2	9法	令上の	規制等
基準地	3#	/状	④敷地	也の利用の		5 周辺 状況	1の土地の	の利用	の ⑥接	面道路	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	久	力供給 処理施 设状況	8主要 接近	更な交 fの状		との	(7	1住 (60, 2	
		1:1.2	住宅 W1			一般住 ぶ利便 住宅地	宅等が 性の良 地域	建ち並 い既成		市道			水道 下水	多治見 950m	,			. (~	の他)	
(2)	①範	5囲	東	0 m, E	<b>5</b> 100	m, F	有 3	30 m.	北	40 m	②棋	票準的	使用	低層住	宅地			-		
近隣	3標	<b>製準的画地の</b>	杉状等	間口	約 1	1.0 n	n、 奥	行 糸	1	4.0 r	n,	規模		150	m⁴∄	星度、	形状	ほぼ長	長方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基準方	位北、	6 m	交通		見駅			法令	1 1	注居(60	, 200)
			事項					路	1,1-2			施設	北井	₹ 950m			規制			
		2域要因の 子来予測	JR 見され	多治見駅 る等近年	に近い関	死存の信 高まって	主宅地でており地	」 がある。 は価の」	駅への行	徒歩圏 は今後	 内に位 、しは	Z置すん 『らくん	る住宅は継続	地内にはするもの	は土地 のとう	也の細分	汁化によ いる。	る小芽	見模開多	 Ě地が散
(3) 量	是有效	使用の判定	低層住	宅地								(4)	対象基	準地の	方信	拉				+1.0
		価の手法	取引事	<b>F例比較法</b>	比為	隼価格			64,	500 F	¶∕m <sup>°</sup>	1	個別的	要因						
"	の適用	1	収益還	元法	収益	益価格			/	F	9/m²									
			原価法	<del>-</del>	積算	草価格			/	F	9∕m²									
			開発法	<del>-</del>	開発	発法に。	よる価格	Š	/	F	9∕m³									
(6) ਜ	市場の	)特性	同 一 者 売 生 市 地	給圏は市 ある。多 宅は3, で宅地供	街地内に 治見駅に 000万 給に乏し	こ形成さ こ近い5 万円前後	される既 立地から 後。分譲 需要が集	だ存の信 分譲で ラマンシ 中的で	E宅地域マンション マンションの(であるたび	全般。 ンの潜 供給は め、地	需要者 在需要 ある は 臓	かり いました。 が新規で ので	心は市 強い。 分譲は 推移し	内、あっ 需要落 一段落	るいに中心に	は名古屋は土地 2	屋方面の 2,00 /ション	事業所の 万円の供給	所に勤和日程度で	らずる勤 である。 シである。
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	比域 集価 に 集 た は ま た に れ に に れ に れ に に に に に に に に に に に に に	格は同一 は共同住 地の規模 準価格を	需給圏内 宅等収益 を考慮す 標準とし	り、類似 益建物や するにい し、更に	以地域内 も立地す 又益建物 こ代表標	の取引   るが当  を想力    準地と	事例を  	収集、 の需要 と踏ま	選択し 者の中 理性を え、鑑	て試 つ 心 は 次 会 定 評	算して 戸建住 ので同 価額を	おり実 宅の自 手法は 上記の	証的で 己利用 非適用 とおり	ごある。 目を目的 目とした () 決定し	収益還 りとする こ。よっ った。	元法( 個人 て市場	こついて である。 場の実態	ては、地 更に対 点を反映
(8) 公示価格を	現価権とし	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 多治	<b>□標準</b> 5 5見 -		诗 点 修 正	③標準 補正		④地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の	け象基準 り規準価 (円/n	i格   (/ 内	標準化補正	街路 交通 環境	<b>通</b> 0.	0 因	街 交 環 切	有 +6.6 专 +4.0
준 1	11.0	公示価格	72, 800	円/m	.   —	101. 5 100	[ 102.		100 [ 113. 5		01.0]		64,	500		画地 行政 その他	<b>t</b> 0.	0	その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	_		诗 点 修 正	③標準 補고		4)地域要 因の比 較	要	別的 因の 対	<sub>o</sub>	象基準  比準価 (円/n	i格   ⑦	標準化補正	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
準地記	検 計	前年指定基	基準地の	)価格 円/m	<u>[</u>	100	100	0	[ 100	[	00				正	画 <sup>均</sup> 行政 その他	Þ		行政その他	
(10) 名材2 信材等が	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準継続前年標準価に ①-2基準地点)で表標準 一代表番号 で表標準地元会を表	画新規格 格 が共通地 場合の相	見 63,3 也点 (代表	<u>b</u>		一地 一地 の の の の の の の の の の の の の の の の の	3 変動状況	一般的要 地域要因 固別的要	]	約2h の進 接 済 き で	a. 「 る多) 開設	商業施 治見駅 等によ	設・マ	ンショ <b>区画</b> 性等か	ョン・ゴ を理事業	☑駐場. と地の工	H3:	2 年竣]	等計画( 二予定) 设所駅北
		ム小川山へ			1	1/ 111	1 -	1												

②変動率 年間

0.0 % 半年間

0.0%

#### 鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 19日 提出 多治見(県) - 2 **宅地-1** 

ATI			2.1.	!= !=		 
多治見(県) -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正	雄	印
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所	f	
					21170 (717)	 U-U .

				<u></u>															
	評価					9,	360, 00	0 円	1 m	当たり	りの個	格					35,	200 <b>F</b>	∄∕m³
		的事項											(6)			- 7			□ / m²
(1)1	価格的	寺点	平月	成 29年 7月	1日	(4)鑑定	?評価日		Ä	区成 25	9年 7	7月 18日	攺		: 29年 西 <b>又は</b> 僧	H		1.1	円/m <sup>*</sup> 
(2) 3	実地፤	調査日	平成	戈 29年 6月	27日	(5) 価格	の種類	Į	Œ	常価格	<b>支</b>		価		·率種別	- 1		1.1 ,	
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	しての鑑定	評価				l							<u>.</u>			
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	要旨													Т		
(1) 基準 地		f在及び地番s 住居表示」等		多治見市明和	四町4丁	目5番4	5 1						②地程 (㎡)		26	ô )	9法令	产の規	制等
地	③形	状	④敷地の	の利用の現況	3 ⑤周: 状況	辺の土地	也の利用	用の	⑥接面词	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	O	要な交 丘の状	₹通施設 ₹況	との		2 低専(60, 150	
		1:1	住宅 W 2			住宅が殞 な住宅地		.,	西6m市道	<u>É</u>		水道 ガス 下水	多治見 4.3km	L			_ (その	'他 <i>)</i>	
(2)	①範	i囲	東 10	00 m、西	100 m.	南 ;	200 m.	北	100	m (	2標準	 善的使用	戸建住	宅地					
l L	3標	準的画地の刑	<b>杉状等</b>	間口 約	16. 0	m, !	奥行 持	約	17. 0	m,	規	模	270	) m²	程度、	形状	ほぼ正フ	5形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にない			街	基準市	準方位北 首	. 6 r	n 交		台見駅			法令	2低	専(60,	150)
			事項	 			路		_			i設	西 4.3k	m		規制	i I I I I I		
	©₩	!域要因の		地北部近郊の		h~atm か.		T+>1	и ну	·44.1~ ¾			~ 1. A.	<b>с</b> ш.	<b>シがり</b> シャゼ		1		h Z
		来予測		現れ安定基調						: ዘህ ( ር. የ	)女化	<u>:</u> U (V)a	1 C C 1/13	り回り	たけいてお	E1多9 G	9606	1′側さ	いる。
(3) 振	是有效	使用の判定	戸建住宅	 E地							(	(4) 対象基	準地の	方	位				+1.0
		価の手法	取引事例	列比較法	比準価格	 }			35, 200	円/	m	個別的	要因						
0.	D適用	,	収益還元	t法	収益価格	<u> </u>			/	円/	m								
			原価法		積算価格	}			/	円/	m²								
			開発法		開発法に					円/									
(6) 市	ī場の 	)特性	同一需 市北部郊 した住宅 1,00	<ul><li>結圏は主に</li><li>郊外の住宅団</li><li>団地で中古</li><li>○ 0万円~1</li></ul>	多治見市 地群での 住宅とし , 500	が外の() の価格室 での供う 万円前	住宅団: 連性が 給が中 後、新	地でな 高い。 シンシ	ある。需 郊外住 ある。需 建は 2 ,	要者の 宅団地 要の「 50(	)中心 也に対 り万円	\は市内に けする需要 :なる価格 ]程度であ	在住すば比較帯は、	る一次 的安第 土地の	欠、なV 定してV は1, (	いしは□ いるが、 ) 0 0 万	二次取得 開発後 可円程度、	者で、 相当期 中古	多治見 間経過 住宅は
· 詔 理	·検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	比準価格 準地は住 れに見ら た比準個	路は同一需給 E宅団地内に られる程度で 面格を標準と	圏内、類 あって、類 あり、前年	[似地域] 要者は 【益建物 E価格か	内の取り 自用目 を想定 らの推	引事例 的での する な と	列を収集 の取引が ことは合 どを踏ま	、選抜 中心で 理性を え鑑え	マしてご収益 と欠く と評価	   試算して   建物とし   ので同手   「額を上記	おり実 ては転 法は非 のとお	証的 勤等に 適用。 り決	である。 こ伴うっ とした。 主した。	収益還一時的な よって	還元法に よ戸建住 で市場の	ついて( 宅の賃 <u>*</u> 実態を,	は、基 貸がま 反映し
(8) 公示価格を	見価 ₤格 <u>:</u>	① □代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正		準化 正	_	の比	個別的 要因的 比較		③対象基準 の規準値 (円/I	西格 人	標準化補正	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	
	=	公示価格		円/mi	100	] 1	00]	1	00 [	100	]			"	画地 行政 その他	Z.	-	行政 その他	
(9) 指定基準地	) )	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正		準化 正	④地 <sup>5</sup> 因( 較	の比	個別的 要因的 比較		の比準値 の比準値 (円/I	西格   ク	標準化補正	街路 交通 環境	<u>a</u>	地域要因	街路 交通 環境	
华 杉	†	前年指定基	≛準地の値	西格 円/㎡	100	] 1	00	[	] 00	100	]				画地 行政 その他	Σ <u>b</u>		行政その他	
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か	F票権を	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	□新規 格 が共通地』	35, 200 P 点(代表標準			③ 価 変	一般に	的要因] 要因]	約2	2 h a 進展。	(沙傾向。 . 商業施 :住宅団地	設・マ	ンショ	ョン・ゴ	茁岩.	H 3 24	年竣工	予定)
一地の前		■代表標準標準地番号 公示価格		<b>標準地</b> 多治見 35, 20	- 00 円/n		要田	個別	的要因]	個別	刂的要	因に変動	はない。	o					

平成 29年 7月 19日 提出

多治見(県) **-**3 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	板津	不動產	産鑑定権	朱式会社					
	多	治見(県)		<b>-</b> 3	岐	阜県		岐阜第	¥ 1	氏	名	不動	産鑑	定士	吉村	寿也				印
鑑定	2評価	額					9	, 070,	000 <b>F</b>	<del>၂</del> 1	m³当	たりの	の価格	ř				34,	500	円/㎡
1	基本的	的事項	I																	
(1)	価格田	寺点	平	成 29年	7月 1	L日	(4)鑑5	定評価	日		平成	29年	7月	14日	一路	平成 29年 <b>路線価又は</b>		28		円/m <sup>*</sup> 倍
(2)	実地記	周査日	平月	戊 29年	6月 26	6日	(5) 価村	各の種	類		正常	西格			線	(日本種)				10
(3)	鑑定詞	平価の条件	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	O	在及び地番 住居表示」		多治見市	<b></b>	丌4丁目	∄65	番2外							②地積 (m²)	2	63	9法令	注の	規制等
地	3形	状	4 敷地(	の利用の	)現況	⑤周:	辺の土	地の和	川用の	⑥接面	道路	の状況	ļ	⑦供給 処理施		要な交通施 iの状況	設との		1住) (60, 20	居 00)
		台形 1:1.2	住宅 S2			一般住宅	主宅の	多い思	无成	北4m市	道		7	<b>設状況</b> 水道 ガス	多治見 1.8km			(その	)他) (60, 16	30)
		1.1.2	3 2			住七	也以					1	-	下水	1. OKIII					
(2)	<b>①</b> 範	进	東 2	20 m、		90 m.	南	100 r	n、北	3	80 m	2	票準的	使用	低層住	宅地				
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口:		14. 0	m,	奥行			0 n		規模		250	㎡程度、	形状	ほぼ長	• / //	
地 域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:11				<b>封</b> 4	基準方位 加市道			交通	南西	台見駅 写 1.8kr	n	法令	1 住	居(60	, 160)
			事項	! ! ! !				i	各				施設	1 1 1 1			規制			
		域要因の 来予測	既成の信で利便性	E宅地域 挂は劣る	として が、地	熟成し 価に割	ており  安感か	い、今には出て	後とも きてい	.現状の いるため	住環:	竟を維 価水準	辪し は横	ていく ばいで	、と予注 推移す	則する。駅 る、と予測	徒歩圏内  する。	の住宅	地域と	:比較し
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	三地										対象基	-	方位 形状				0. 0 0. 0
	監定評 D適用	価の手法 I	取引事件			準価格				34, 50	00 <b>P</b>	∃∕m²		個別的	安囚					
			収益還	元法		益価格				17, 00			-							
			原価法開発法			算価格  発法に		I +47				∃∕m° ∃∕m°	_							
(6) ਜ	 5場の	特性	同一需約は街区が	が整然と しかし	治見市しない、駅周	西部に 市街地 辺部の	広がる 内に有 地価上	が低層で をし、 に昇にで	周辺に 伴い、		る。行な街域周辺	需要者 路も見 辺には	- かの中 いられ は割安	る。ま 感が出	た、多れてきてい	 生住する一 怡見駅から いる。この 00万円程	徒歩圏タ ため、†	トにあり ī場では	, <i>や</i> 々	利便性
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	行う傾向る例も見	司にある 見られる	ため、 が、2	取引事50㎡	例を基 程度σ	【礎と )標準[	する比 的な規	:準価格  模の土	の説を	得力に は戸廷	は高い 建住宅	。一方 として	、敷地の利用:	加者は取引 規模が大き が一般的で 記のとおり	い場合にある。従	土井同住 とって、	字が硅	きてられ
(8)		① 【代表榜	,	標準地		)時 点		票準化		- 01	5個			·足叶屾  象基準	E tith			. 0 地	街路	+3.1
公示価格を	見価	標準地番号	多治			修正	*	甫正		因の比 較	要	因の 較		)規準値 (円/r	格内	》 準 文	通 0	. 0 域 要 . 0 因	交通環境	+1.0
格 し を <i>†</i>		公示価格	55, 400	円/m	.	100. 7	-   -	100	1 [	100 161. 4 1		00 ]		34,	600	行	政 0		行政 その他	
(9) 指 <i>t</i>	1)	① 指定基準		127		時点	③ 核	票準化	_ ④ 排		5個	別的		対象基準 )比準価	Б±友 (7.	) # .	路	.0 地域	街路	
指定基準地	0			-		修正	*	甫正	車	図の比 交		因の 較		(円/r	.   [짓	·│補 塚	通 境	域要因	交通 環境	
準力地言	矣 寸	前年指定基	を 準地の 値	西格	[		]	100		100	[	]				正画	地 政		行政 その他	
		@ 4±1@±1	# III = 12	円/m	ٲٛ	100	[	_	] [ [	]		00	I E→ ''	(le torr	A	その	他		m n⊷-′	*.15.7= 1
(10)		①-1対象基準 ■継続	準地の検 ■新規	討				3	L—相	设的要因		良好て				需要は堅調 . 特に南部				
対象基準地の前	手票 検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である <sup>5</sup>	が共通地	点(代表	500 円/ 長標準地		司一地	価変格重	h runta	或要因]	ļ	ハ。 既成σ られな		地域と	して熟り	成しており	、地域要	医因に大	きな変	き動は見
地の前が	A 等 ))	一代表標準 標準地番号 公示価格		標準地	<u>t</u>	- 円/m	ำ	形成要因の	[個別	削的要因	]] 1	固別的	要因	に変動	はない。					
				0.0%	半年間		%													

平成 29年 7月 19日 提出

																	多治	見 (県	ŧ)	<b>-</b> 4	宅	地-1
		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	板津	不動産銀	監定核	朱式会社	Ł						
	多	治見(県)		<b>-</b> 4	岐	阜県	į	皮阜第	1	氏	名	不動	産鑑定	士	吉村	† <i>≱</i>	<b></b>					印
鑑定	:評価	額					11,	200, 0	00 円	1	m³当	たりの	)価格							37, 000	円	∕ m³
1 ;	基本區	的事項																				
(1)∤	西格田	寺点	平	成 29年	三 7月 1	日	(4) 鑑5	E評価E	3		平成	29年	7月 1	4日	一路		式 29年 <b>ほ価又は</b> (			28, 000	倍	
(2) §	実地記	周査日	平月	戈 29年	6月 26	日	(5) 価村	各の種類	頁	:	正常	価格			線		ドロンで 倍率種別				ID	
(3)	濫定詞	平価の条件	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		在及び地番s 住居表示」		多治見す	市平和町	Ţ4丁目	122章	¥							②地和 (㎡)		30	)4	_	法令上0	力規制	制等
基準地	3形	 :状	<b>④敷地</b> (	の利用の	D現況		辺の土地	地の利	用の	6接面	道路	の状況	兄 ⑦1	供給	<b>⑧主</b>	要な	交通施設	との		1 (60,	E居 200)	
						状況							/-	理施 伏況	接迫	近の	状況			その他)	200)	
=		1:1.5	住宅 W 2			一般信	主宅のは	まか、業所等		南5. 6r 背面道		ĺ,	水		多治見 1km	L				その他) (70,	200)	
		1.1.0	W 2			混在	する住	宅地域	,,,					,10	TKIII							
(2)	<b>①</b> 範	囲	東 2	20 m、i	西 9	00 m.	南	20 m	、北	3	80 m	②標	<b>票準的</b> 使	用	低層住	宅地	<u>h</u>					
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口		15.0		奥行			0 n		規模		300	) <b>m</b>	<b>『程度、</b>	形状	ほほ	長方形		
地 域	④地	!域的特性	特記	年にナ	也域の周 に規模な こいる。	辺は平  没水被	成 2 3 害が発	} 善街		準方位 6 m			交通	多 治 南	台見駅 1km			法令		1 住居(6	60, 20	00)
			事項	エレ、	~ V · ′aJo			路	.				施設	1 1 1 1 1 1				規制				
		!域要因の  来予測	既成住宅下落した	E地域と 上が、居	して熟 ]辺で行	成して われて	おり、 いる対	今後と 策工事	も現状の進展	犬の住 展に伴	環境・	を維持 地価下	してい 落に歯	く、	と予測 がかか	する る、	。浸水社 と予測	波害のき する。	発生後	後、地価	は大	幅に
(3) 最	人有效	使用の判定	低層住宅	三地									(4) 対	象基	準地の		 7位 二方路					+3. 0
		価の手法	取引事件	列比較沒	<b>法</b> 比	準価格				37, 00	00 F	∃∕m³	個	別的	要因		→ <i>/</i>					11.0
σ,	適用		収益還	元法	収	益価格				18, 20	00 F	∃∕m³										
			原価法		積	算価格				/	P	∃∕m³										
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	F	∃∕m <sup>*</sup>										
(6) 市	場の	特性	同一需約 近隣地域 は駅後 心となる	战周辺で ⊧歩圏に	*は平成 :あり.	23年 元来	に大規 利便性	模な浸  が高い	と 水被 シュ まか	事が発 ┣	生しば	たため 准行し	、当時、ている	、市対策	場での T事の	人気 影響	ほれあり.	く低下 霊要ル	した。 は回犯	しかし	、近	隣地
	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域にあるためが形成さ	战周辺は こめ取引	居住環	境に着 基礎と	目した する比	自用目	的の耳	取引が 导力は	中心	である 、一方	。市場	参加には	者は取 共同住	引促	が 格水準を 見られる	を指標しるが、よ	こ価を	こ見合う	賃料	水準
珥	曲	(0)///E0)	とし、中	な益価格	は参考	にとど	姓の大指	定基準	地等と	との検	対を	踏まえ	、鑑定	評価	額を上	記の	とおり	決定し7	É	九中川	11 T	小小子
(8) 公 報	3 価	① 【代表標標準地番号	標準地	標準:	地 ②	時 点修 正		標準化 開正	_	域要		別的	⑥対象の規	某基準 見準価	14女   (/	月	票 街路		0.0			+0.4
公示価格を した	格	保华地笛方	多治	見 -	14	沙正	TF.	HTC.	較	]の比 §		因の 較		 ⊣⁄r	<u> </u>	村	交通		). 0 5 ). 0 5	或 要 因 環		-3. 6 +34. 0
格しをた	=	公示価格	46, 200	円/m	.	100	·	100		00		4. 0 ]		37,	000	П	行	女 (	0. 0	行 その		0.0
(9)		① 指定基準				時 点			4地		5個		<ul><li>⑥対象</li></ul>			人根	その作		0.0 0.0 ±	也 街	路	-2. 6
指定基準地	)	多》	台見(県)	_	3	修 正	補	匪	因( 較	の比		因の 較		上準価	.   [7]	] /i	É 文i		). 0	或 交 要 理	_	-14.0
基 0.	Ò								収		IL	牧	(1	刊/r	11) 🔛		東 E 画地		0. 0 0. 0	D 環 行		+16.0
地高	†	前年指定基	基準地の( 34,500	西格 円/n	.	100	- T I	100		7. 2 ]		4. 0 ] 00		36,	900		行i そのf		0. 0	その	他	0.0
(10)		①-1対象基準	準地の検 □新規	討			'		[一般	的要因							は堅調で					
(10) 対 年	Εĥ	前年標準価		37,	000 円/	⁄ m <sup>‡</sup>		3 #= #s				\\`.	<i>u</i>	10/0		, ,,	, ( — [ ] ] H [ ]	162   12			,,,,,,	
対象基準地の前の特別を	の検討	①-2基準地流)である	が共通地	点(代表			一地	価格形成 数動状況	[地域]	要因]			地区内		ポンプ	場の	新設、汽	可川改何	修等0	)浸水対	策事	業が
学権の	山 討 3 5	代表標準	_	標準比	也			形 状 成 要 因			,	_,, ∪	2	,								
前が	1	標準地番号公示価格	各			- 円/mi	ٱ	因 の	[個別	的要因	1] 1	固別的	要因に	変動	はない	0						
			<u>-</u> 年間	0.0 %	半年間		%															

平成 29年 7月 19日 提出 多治見(県) **-**5 **宅地-1** 

		基準地番	号		提	出先		所属分	斗会名	業	者名	みず	ほ不良	動産鑑り	定事務所	-	Ø1□.	兄(宗	,	0	七地一
	多	5治見(県)		<b>-</b> 5	岐	阜県	ļ	岐阜第1	分科会	氏	名	不動	力産鑑	定士	水野	隆吾					印
鑑知	定評価	額						7, 860,	000 <b>F</b>	円 1	l ㎡当	たりの	の価格	<u>\$</u>						20,900	円/㎡
1	基本	的事項													(0)						
(1)	価格	诗点 ————————————————————————————————————	7	☑成 29	年 7月	1日	(4)	鑑定評価	日		平成	29年	三 7月	10日	124		29年 1 <b>又は倍</b>	-		1. 1	円/㎡ 倍
(2)	実地	調査日	Ā	☑成 29	年 7月	1日	(5)	価格の種	類		正常	価格			価		∞種別			1.1	П
(3)	鑑定	評価の条件	更地	としての	の鑑定詞	平価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基	-	f在及び地番st 「住居表示」等		多治見	L市笠原	町字中	原 1	188番	8						②地積 (m³)	i (	376	)	9	法令上の	規制等
基準地	3#:	/	④敷地	の利用	の現況	⑤居状炎	到辺σ	)土地の和	利用の	⑥接面	面道路	ろの状況	:	⑦供給 処理施 設状況	8主要 接近	な交i の状i		との		1 住. (60, 20	
		1:2	住宅 W1			一般地域	発生宅 3見ら	Eのほか、 oれる住宅	農	南西7	'n市道	<u> </u>		水道 下水	多治見 6.7km					その他)	
(2)	①新	·····································	東	30 m,	西	35 m,	卥	150	n、北		30 m	② <b></b>	<b>三進</b> 於	勺使用	低層住?	字批					
		ュー 標準的画地の <del>別</del>		間口		14. 0					. 0 r		規模			m²程	度.	形状	IEIE	長方形	
近隣地域			特記	特に		11.0				基準方位 7 m市道	1. 北		交通	多	台見駅		~`	法令		1 住居(60	, 200)
							i	路	1111117	-		施設	İ	₹ 6.7km	1		規制	1 1 1 1 1 1			
		地域要因の 野来予測					面は現状 けており								見市南	部郊外	に位置	置し禾	便性がや	や劣る。	
(3)	最有效	加使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基	準地の	方位					+1.0
(5)	鑑定評	 評価の手法	取引事	例比較	法	比準価を	格			20, 90	00 F	9∕m²	1	個別的	要因						
	の適用		収益還	元法	Ц	又益価	格			10, 90	00 F	9/m²									
			原価法		Ŧ	責算価	格			/	F	9/m²	1								
			開発法		ı	発法	によ	る価格		/	F	9/m²									
(6)	市場の	)特性	取得者の	層であ 不振が	り、特に 続いてい	こ地縁	関係され	を持つ者	が多い により	、圏内 圏内住	]地域  字地	は中心 の人気	い市街 こけ低	が けんから たんで 不	遠く利何 動産市場	更性が	ややす	ころ。ま	きた、	Nに在住す 地場産業 いとなる価	きである
'	• 検証	T格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	あスた	めい淮	価核の言	6得力1	ナ直に	ハーギ	新筑	こされて	いろ	共同台	上字の	(名く)け	相続執行	音竿の	日的で	泊田 田	りして 猫	と決定する 建築され、 ごめ、標準	マスタ
(8) 公示価格を	規 価準格	① 二代表標標準地番号		標準		2時 点	Į.	③標準化 補正	4:	地域要 因の比 較	⑤ 個 要	別的 因の 対	<b>6</b> \$	対象基準 の規準値 (円/r	地格内	抽	街路 交通 環境	\$ 0. <b>i</b> 0.	. 0 . 0 . 0 . 0 . 0	h 往記	-0.5 1 +13.3
格を	し た	公示価格	26, 100	円/	_	99.0	]	100 [ 100	] [	100 125. 1		01.0]		20,	900		画地 行政 その他	τ 0.	. 0 . 0 . 0	行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	<b>地番号</b> 多治	見 -	. 3	2時 点修 1		③標準化 補正	Ð	地域要 団の比 交	要	別的 因の :較		対象基準 の比準値 (円/r	格内		街路 交通 環境	<u>i</u> 0.	. 0 . 0 . 0 . 0 . 0		+37.8
準地	検 討	前年指定基	基準地の 34, 500	価格円/	_	100		100 [ 100	] [	100 166. 7		01.0]		20,	900	正	画地 行政 その他	τ 0.	. 0 . 0	行政 その他	
(10) 対象基準地	)年標準価格等からの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である <sup>1</sup> 一代表標準	□新規格 格 が共通地 場合の検	記 21 !点(代			同一	③ 価格形成要因(		设的要因 或要因]		徒歩圏 み。 周辺に	圏の市 に農地	ī街地は 2等が見	価格がり	図調で び、宅	あるの	に比し	<i>、、</i> 交	:昇してV B外住宅地 Pかで、地	性は弱含
の前	<del>等</del> か	標準地番号公示価格	各	-3. 2 <b>9</b> /		円 <i>/</i> 間		要 因 の %	[個別	削的要因	<u>[</u> ]	個別的	<b></b>	旧変動	はない。						

平成 29年 7月 19日 提出

,,,,,,								• `		•	•		— н.	/			多治	見(県	)	<b>-</b> 6	宅	地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所	f属分和	4会名	業	者名	板津	不動產	産鑑定	株式会	社						
	多	治見(県)		<b>-</b> 6	岐	阜県		岐阜第	<b>第</b> 1	氏	名	不動	<b>力産鑑</b>	定士	吉木	寸 夛	<b></b>					印
鑑力	と評価 と評価	額					-	9, 630,	000	Д 1	l ㎡当	たりの	の価格	ξ.					:	30, 100	円	∕ m <sup>2</sup>
		的事項								•			- 1 1-									
(1)	価格問	寺点	平	成 29年	三7月 1	H	(4) 鑑	定評価	日		平成	え 29年	三 7月	14日	(6) 路 線		式 29年 <b>ほ価又は</b> 船			1 1	円	]/m²
(2)	実地記	調査日	平月	成 29年	6月 26	日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			価		倍率種別			1. 1	. 10	
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																
2	鑑定詞	評価額の決定	:の理由の	要旨																		
(1) 基	-	f在及び地番st 住居表示」		多治見市	市根本町	丁1丁目	∄80	番3							②地 (㎡		32	0 )	9%	5令上0	規制	制等
基準地	3形	状	4敷地(	の利用の	)現況	⑤周i 状況	辺の土	土地の和	利用の	6接面	面道路	外の状況	3	⑦供給 処理施	_		交通施設 状況	との		1 (60,		)
		台形 1:1	住宅 W 1			一般作	易等も	: 中心に 見られ : 記地域	こ、	西4.5	im市道	<u>.</u>	7	<b>設状況</b>  水道 下水	根本 500m				(7	たの他) (60,	180)	)
(0)	1)22	- <del>-</del> -	<b>±</b> (	20 =	<b>E</b> (	\	<u>+</u>	110	بالـ		10		而:# <i>\</i>	·/= ==	10. 艮 /3	- /- <del></del>	Ь					
(2) 近	① <b>範</b>	3四 『準的画地の <del>】</del>		20 m、图		25 m、		奥行	n、北 ***		40 m . 0 r		票準的 規模	沙沙川	低層信		<u>™</u> 1程度、	形状	1エ1ボ	<b>≓</b> ++π%		
近隣地域	_			特にな		15. 0	т,		1 1	17 表準方位				<b>北</b> 曰 -	 本駅	0 11	1作1文、			生居(6	0 18	80)
域	(4)地	!域的特性	特記					1	<b>對</b> 2	4. 5 n	n市道		交通		500m			法令	-	ш/п («	0, 1	00,
			事項					1	路				施設					規制				
		!域要因の    来予測	既成の信がやや多	主宅地域 ちるため	として 、需要	熟成し はミニ	ており 開発5	り、現 也等に	状のま 流れて	ミま推移 こいる。	する 地価	、とう水準に	予測す は弱含	る。 あで推	本駅カ  移する	らると	€歩圏には :予測する	あり利便 5。	更性は	高いが	、住	環境
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	<b></b> 主地									(4)	対象基	準地の	, ,	≶状 = は					-1. 0
		価の手法	取引事件	列比較法	比比	準価格				30, 1	00 P	9∕m²		個別的	要因	).	5位					0.0
0	の適用	1	元法	収	益価格				12, 4	00 P	9∕m²											
			原価法		積	算価格				/	P	9∕m²	:									
			を予測 がやや劣 がやや劣 がやや劣 がやや劣 がや か が か や が が か が か が か が か が か が か か が か か か か			発法に	よる(	西格		/	P	9/m²	!									
(6) ਜ	市場の	)特性	又は勤烈	祭する一 り、圏内	·次取得 ·ではミ	者層で ニ開発	ある。 地がI	需要 取引の	者は即 中心と	₹成住宅 : なって	地域おり	や既存 、周辺	字の古 2の既	い住宅 成住宅	団地よ 地と比	りも 上較し	新規のミ て高い値	ミニ開系	≗地を	好む傾	向に	こある。
言	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	準を指標 水準が用	票に価格 彡成され	決定を ておら	行う傾 ず、収	向にる	あるた は低い	め比準 。この	≛価格の ○ため、	説得	力は高 住宅の	高い。 D経営	一方、 を目的	周辺に jとした	は共取引	こっている に同住宅も は少ない ことおりみ	うあるか ゝ。従っ	い かて、	価に見	合う	賃料
(8)		①		標準均		時点		標準化		地域要		別的	<b>⑥</b> 対	<b>才象基</b> 约	± t⊮h		車 街路		. 0 地		路	-0.6
公元	規格とした	標準地番号	A N	н	10	修 正	:	補正		因の比		因の	σ	規準値		万 村 尺	交通		· 0 域要.0 因	交	_	-3.8
価も	<u> </u>		多治	兄 -	13					較	II	較		(円/	m) =	八   和   1	環境 E 画均	-		環 行		-4. 0 0. 0
を 1	-	公示価格	27, 400	円/m	<u> </u>	100	] [	100 99. 0	, , , -	100 91.8		9.0 ] <b>00</b>		29,	800		行政		. 0	その	他	0.0
(9)		① +b====================================		1 12 11					_   _				@÷			+8	その他		. 0	独	<b>0</b> Φ	1 0
指力	51	① 指定基準				)時 点 修 正	_	標準化 補正	_	也域要 因の比	_	別的		対象基準 )比準値	田格 (	万ち 村 村 村 村 村 村 村	票 街路 上 交通		. 0 地域要 . 0 因	街 交		-1. 0 +9. 0
指定基準地	o D ♠	多行	台見(県)	-	3				<b>#</b>	咬	比	較		(円/		月初	_	-				+5.0
华 1 地 記	央 討	前年指定基	基準地の個	西格	[	100	]	100		100	[ 99	9.0]				ш	上画地 行政		. 0	行 その		0.0
			34, 500	円/m	า์ <u></u>	100	[	100	] [	113.3	] 1	00		30,	100		その他		. 0	( )		0.0
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 ──新規						[—#	设的要团	<b>[</b> ]	多治児 良好で	見駅徒	歩圏の	住宅地	需要、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、、	は堅調で	ご、マン 『外の肖	/ショ 宇 宇 地	ンの販需要は	売状総じ	況もて弱
(10) 対 <del>2</del>	∓ ら	前年標準価			200 円 /	⁄ m <sup>r</sup>		3 = 7	<b>k</b>			V.	( W) W	0 1000	V 2/62 I	<b>\</b> 15	1 (-11)	M>1 -> 1		1111 - X 104	,,L. C	. ( 00
対象基準地の前	票検	①-2基準地/点) である	が共通地	点(代表	長標準地		司一地	価格動	加 加 [地 #	或要因]				地域と	して熟	成し	ており、	地域要	図に	大きな	変動	は見
準値地	西 討 各	一代表標準	_	副 ☑標準均	<u>t</u>			格形成要	à			られた	T. N ,°									
の領前が	<b>等</b> か	標準地番号	-				2	多因の		引的要因	<b>5</b> ]	個別的	り要因	に変動	」はない	١,						
	-	公示価本		-0 2 <b>0</b> /	半左即	円/m		-														
1		②変動率	年間 -	-0. 3 <b>%</b>	半年間	J	%															

平成 29年 7月 19日 提出 多治見(県) **-**7 **宅地-1** 

		基準地番	<del>·号</del>		提出	出先	所	「属分	科会	名	<b>業者名</b>	板津	不動	産鑑定権	朱式会社	Ŀ						
	多	5治見(県)		<b>-</b> 7	岐	阜県		岐阜	第1		氏名	不重	助産鑑	定士	吉村	寿	也					印
鑑定	評価	i額					į	5, 600	, 000	円	1 m <sup>°</sup> ≜	当たりの	の価格	各						31, 300	円	∕m <sup>t</sup>
1 :	基本	的事項	ı																			
(1)	価格	诗点	2	区成 29年	三7月 1	. 目	(4) 鑑	定評	西日		平月	成 29年	F 7月	14日	路		29年 西 <b>又は</b>			1	円旧倍	∕ m <sup>*</sup>
(2) 5	実地詞	調査日	平	成 29年	6月 26	5日	(5) 価	格の種	種類		正常	常価格			価		率種別			1.	LID	
(3)	艦定	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	の要旨																		
(1) 基準 地		f在及び地番s 「住居表示」等		多治見下	<b></b> 市滝呂町	J14.	∫目1	5 5	番13	8 2					②地科 (㎡)	-	17	79 )		法令上0	D規制	削等
地	<b>③形</b>	<b>/</b> 状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周:	辺の土	=地の	利用	の ⑥接	<b>を面道</b> は	路の状		⑦供給 処理施 設状況	8主要 接边	要な交 丘の状		ひとの		1 似 (50,	5.専 80)	
		1:1.2	住宅 W 2			中規にい住宅団地	模戸建 宅団地 )	建住宅	が多呂台	南東	〔6m市〕	道		水道ガス下水	多治見 5.8km	,			(-	その他)		
(2)	①贑	 D囲	東	40 m, E	西 5	50 <b>m</b> ,	南	50	m,	北	70 m	n 2	標準的	り使用	戸建住	宅地						
近燃	3標	標準的画地の開	<b>形状等</b>	間口	約	12. 0	m,	奥行	<b></b> 約	1 1	5.0	m,	規模		180	m⁴₹	呈度、	形状	ほぼ	長方形		
近隣地域	<b>④</b> 地	<b>地域的特性</b>	特記	年代に	10年代 こかけて E宅団地	開発さ	・ら 5 ミれた:	0大	街	基準方6m市		ľŁ	交通	南東	台見駅 東 5.8ki	n		法令		1 低専(	50, 8	0)
-			事項	1					路				施設					規制	1			
		地域要因の 好来予測	戸建住: 造成時:	宅団地と 期の古い	して熟 郊外住	成して 宅団地	おり、 の需要	. 今後 要は促	とも氏迷を	閑静な 続けて	住環境いる。	きを維持 地価ス	寺する 火準は	らと予測 は弱含み	する。 で推移 <sup>・</sup>	中心ですると	†街地 ∶予測˙	の需要だする。	が堅調	駅に推移	する	中、
(3) 最	有效	が使用の判定	戸建住	宅地										対象基		方位	<u>V</u>					+4.0
	に 注定評 の適用	呼価の手法	取引事	例比較法	<b>比</b>	準価格	i			31,	300	円/mi	ຳ	個別的	要因							
"	ノ心力	1	収益還	元法	収	益価格	ŕ			/		円/mi	ຳ									
			原価法		積	算価格	ŕ			/		円/mi	ຳ									
			開発法		開	発法に	よる位	価格		/		円/mi	î									
(6) 市	ī場σ	)特性	る。圏の古い	給圏は多 内に多数 団地では 0 万円程	存在す 居住層	る住宅の高齢	団地の	のうち 伴い、	5、造 特に	成時期 若年層	の新し からの	ンい団は り人気が	也につ が低下	いては、	堅調なる。中	需要を 心とた	を維持よる価	してい <i>。</i> 格帯は、	る。し	<i>、</i> かし、	造成	時期
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	宅は殆	域は住宅 標に価格 どない。 試算せず	また、	対象基	<b>準地</b> (	は共同	引住宅	地とし	ては#	見模がノ	小さい	ヽため共	同住宅	の想定	とは非	現実的゛	である	一者は取 地域周辺 う。従っ	引価にて、	格水 同住 収益
(8)		①■代表標	l .	標準地		時 点		標準化		4)地域星		 固別的	<b>6</b> \$	付象基準	≣ tuth		街		), () 뇌	也 街	路	0.0
公示価格をした	見価 監格 :	標準地番号	多治	見 -	15	修正	;	補正		因の比 較	_	要因の 比較	0	の規準価 (円/r	<u>.   </u>	標準化補正	交: 環: 画:	境(	D. 0 D. 0 D. 0 D. 0		_	+2. 0 +13. 0 +1. 0
をた	<u>-</u>	公示価格	35, 200	円/m	, l	100	]	100 101. 0	] [	100 116. 4		100	]	31,	100		画 行i そのf	政(	0.0	1.1 その		0.0
(9) 指定基準地	N 2	① 指定基準	地番号	_	2	)時 点 修 正	_	標準( 補正	Ł @	地域要 因の比 較	5	固別的 要因の 比較		対象基準 の比準価 (円/r	格   亿	標準化補正	街i 交i 環i	通	対 均 要 足	也 街 交 環	通	
準 地 討	È †	前年指定基	基準地の	価格 円/m	์ [_	100	] [	100		100	[	100	]			芷	画 行i そのf	地 政		う 行 その	政	
		①-1対象基準							[-	-般的要	因]						は堅調	で、マン		ンの販		
(10)		■継続	新規					3				良好で	である	。他方	、郊外	、特に	こ南部	郊外の位	主宅地	也需要は	総じ	て弱
対象基準地の前	F 原検討	前年標準価 ①-2基準地点)である <sup>1</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			司一地	価		地域要因	]	-		団地と	して熟	成して	ており、	、地域望	要因に	こ大きな	変動	は見
が新か		標準地番号		<u></u> ∵⊼∓√		- 円/m	1	要因の		固別的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない。	)						
		②変動率	年間	-0.3 <b>%</b>	半年間	1	%															

平成 29年 7月 19日 提出 多治見(県) - 8 **宅地-1** 

		基準地番	号	提出	3先	所属	<b>属分科</b>	会名	業者	旨名	クニ	タチ鑑	[定事]	务所						
	多	治見(県)	-8	岐阜	具	岐	<b>支阜第</b>	1	氏	名	不動	産鑑気	宦士	山木	寸	寛				印
鑑足	定評価	額				6,	460, 0	00 円	1	m³当	たりの	D価格						32,	300	円/mឺ
1	基本	的事項																		
(1)	価格明	寺点	平成 29年	F7月1	日 (	4) 鑑定	:評価日	3		平成	29年	7月	11日	(6) 路 線		<sup>Z</sup> 成 29年 線価又は倍	-		1. 1	円/㎡ 住
(2)	実地記	周査日	平成 29年	F7月3	日 (	5) 価格	の種類	類	]	正常值	西格			価	-	倍率種別			1. 1	III
- 1		平価の条件	更地としての	鑑定評値	西															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の要旨													1				
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		市平井町	「4丁目	69番	÷3							②地 (㎡		(	)	9法令	上の規	見制等
地	③形	状	④敷地の利用(	の現況	⑤周辺 状況	1の土地	也の利	用の	⑥接面	道路	の状況	処	》供給 1理施 2状況	_		な交通施設 D状況	との	(	1住原 60,20	
		1:1.2	住宅 W 2		中規模 同住宅 外の住	が見ら	っれる	<i>&gt;</i> <	西4m市	ī道			ヾ道 ベ水	小泉 800m				」(その (	他 <i>)</i> 60, 16	60)
(2)	①範	.囲	東 150 m、	西	0 m. F	有	20 m	、北	8	0 m	<b>2</b> 4	票準的	使用	低層信	主宅	地				
	(3)標	準的画地の刑		約	13. 0 n	n. E	奥行	約	16.	0 n	า.	規模		20	0	m 程度、	形状	ほぼ長力	7形	
近隣地域		!域的特性	特記特にプ			<u> </u>	街	其	準方位			交通		表駅 5 800i			法令		居(60,	160)
			事項				路	i				施設					規制			
		域要因の 来予測	既成の住宅地域 加しており、地	战として? №価はや <sup>2</sup>	ある程度や上昇基	度熟成 基調で打	してお 惟移し	3り、 <i>4</i> している	今後も る。	概ね	安定的	に推和	多する	ものと	:予	測される。	小泉小	◇学校校▷	区は人	口が増
(3)	最有效	使用の判定	低層住宅地									(4)	対象基	準地σ	)	方位				0.0
	鑑定評 の適用	価の手法 I	取引事例比較深	去 比	準価格				32, 30	0 F	]/mੈ	1	固別的	要因						
			収益還元法	収	益価格				/	F	]∕m <sup>*</sup>									
			原価法	積	算価格				/	F	]∕m <sup>*</sup>									
			開発法	開	発法に。	よる価格	格		/	F	]∕m³									
(6) ī	市場の	特性	同一需給圏は主要は少なくなっ 近隣地域の所在 堅調である。 土	Eする平:	井町内の	り土地耳	取引件	数は年		ね3	0 件程	と度、 🤄	宅地需	要は原	图3	く、ミニ閉	発によ	る宅地分	お けいる お譲の	らの需 。また 販売も
i	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	戸建住宅のほか 収益性は考慮さ 用しなかった。 し、代替関係に	れていた	ない。 格は、	また、タ I R 小タ	対象基 泉駅店	と準地に 引辺の値	は戸建 西格室	用地	で、ア ひ高い	<sup>*</sup> パー \取引薬	ト等の 事例を	収益 採用し	き物が して:	建築に適し おり、信頼	ておら 質性は高	ず、収益	<b></b> 定還元	法は適
(8)		① 【代表標	[準地 ■標準	地 ②	時 点	3標	準化	4地	域要	⑤個	別的	<b>⑥対</b>	象基準	地	<u> </u>	標 街路	<b>§</b> 0.	.0 地	街路	+3.1
公示価	規 価格とした	標準地番号		- 2	修 正	補	正	医較	の比 E	要 比	因の 較		規準価 (円/r			準 交通 環境		域 要 0 因	交通 環境	
格をは	た	公示価格	55,400 円/r	.   -	101.3		00 ]		00 72.9 ]		00 ]		32,	500		正 画地	τ 0.		行政	
(9)		① 指定基準			時 点	3標		4地	_		別的		象基準	地	7)	その他 標 街路		.0 地	街路	0.0
指定基準地	か ら の		多治見 -		修正	補	正	因( 較	の比	要 比	因の 較		比準価 (円/r		7) 内 訳	標 街路 準 交通 化 環境		域 要 0 因	交通 環境	
準が	検 計	前左比宁县	* 淮地の価枚	г	100	1 1/	00	1	00	Г 1	00 1					正画地		. 0	行政	
,	1,		基準地の価格 34,500 円/r	. –	100		00 ]		00 7. 4		00 ]		32,	100		行政 その他		. 0 . 0	その他	0.0
		①-1対象基準						[一般	的要因							が続いてい		治見駅後		
(10)		■継続	□新規	000 <b>m</b>	<sup>2</sup>		3			]	也の音	安全司	崩に刈	し、×I	シグトロ	の住宅地需	f安侧∪	) 2 極化	か進ん	でいる。
対象基準	年標準価格等からの検討	点) であるは	が共通地点(代 場合の検討			一地	価格形成 数 動状況	[地域	要因]				が減少 ている		1	近隣地域周	辺では	小規模等	芒地開	発分譲
地の前	格 等 か	一代表標準標準地番号 公示価格		_	- 円/㎡	1	成が 要 因の		的要因	1] 1	固別的	要因	こ変動	はない	١,					
			<del>「</del> 年間 +0.9 <b>%</b>	T		%														

平成 29年 7月 19日 提出 多治見(県) **-**9 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	先	所属分	科会	名 業	<b>美者名</b>	板津	不動産	鑑定村	朱式会社	Ŀ					
	多	治見(県)		<b>-</b> 9	岐阜	具	岐阜	第1	J	氏名	不動	産鑑気	主士	吉村	寿Ł	<u>h</u>				印
鑑定	2評価	額					5, 860	), 000	円	1 ㎡ ≝	たりの	D価格						2	7,000	円/㎡
1	基本	的事項	I	U.																
(1)	価格田	寺点	7	平成 29年	5 7月 1	日 (	4) 鑑定評·	価日		平成	え 29年	7月	14日	路		29年 <b>5又は</b> 船	-		1. 1	円/㎡ 佳
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	6月 26	日 (	5) 価格の	種類		正常	価格			価		率種別			1. 1	ш
		評価の条件		としての	鑑定評	西														
		評価額の決定																		
(1) 基準地	_ ···	f在及び地番s 「住居表示」等		多治見下	<b></b> 市之倉	)町13	丁目83	番51	L					②地積 (m²)		21	7	9法	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	1の土地の	利用の	の ⑥接	面道路	格の状況		供給 1理施	⑧主要 接近	更な交 fの状		との		1低 (50,	
									11		4.	彭	<b>狄</b> 狄況					(そ	の他)	
		1:1	住宅 W2			規模住	)、熟成し 宅団地( ランド)		北西	6m市道	1	ナ	く道 ブス r 水	古虎渓 2.5km						
(2)	<b>①</b> 範	題	東	100 m、	<b>西</b> 4	0 m, F	有 0	m,	北	20 m	②相	票準的·	使用	戸建住	宅地					
近隣	3標	<b>準的画地の</b> 那	形状等	間口	約	15.0 n	n、 奥行	亍 約	1	5.0 r	n,	規模	•	220	m³稻	度、	形状	ほぼ』	三方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	昭和5 れた大	0年代 規模住	半ばに 宅団地	開発さ	街	基準方6m市			交通	古月東	記渓駅 2.5km			法令	1	低専(5	50, 80)
			事項					路				施設					規制			
		2域要因の 子来予測	戸建住らの人	・ 宅団地と 気が減退	して熟	成して‡ る。地値	おり、今後 西水準は	<b></b>	現状の作向で推和	主環境多する	を維持、と予	する、	と予 る。	測する。	。居住	E層のi	高齢化に	 :伴い、	特に	若年層か
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										準地の	方位	Ţ.				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			27,	000 <b>F</b>	¶∕m²	1	固別的	要因						
0	の適用	i	収益還	元法	収	益価格			/	F	¶∕mů									
			原価法		積	算価格			/	F	¶∕m²									
			開発法		開	発法に。	よる価格		/	F	¶∕m²									
(6) 市	市場の	)特性	る。 圏 下して	内に多数 いる。特	存在する	る住宅団 倉地区の	開発された 団地のうた り住宅団 度で500	っ、南 也は、	部にある	る造成 有端に	時期⊄ 位置し	)古い[ ノ、交i	団地は 通利便	居住層( 性が劣 <i>・</i>	の高齢 るため	能化の記 市場で	進行に伴	EV), F	市場競	争力が低
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 原の決定の	物件の	取引価格	水進を:	指標に値	内にあり、 西格決定で 或周辺にする との検討を	を行う	傾向に	ある。	取引事	[例を]	基礎と	する比	進価格	いはこ 0	りような	市場物	告性に イ	合致 し
(8)		①■代表標	l .	標準地		時 点	3標準		4)地域要		別的	<b>⑥対</b>	象基準	E tath		街路		. 0 地	街道	
公示価格を	見 価 集 格 上	標準地番号	多治	沪 -	15	修正	補正		因の比 較	_	因の C較		規準価 (円/r	신	標準化補正	交通環境	竟 0.	. 0 域要 . 0 因	交i 環 <sup>1</sup>	- <b>竟</b> +16.0
を を ナ	11.	公示価格	35, 200	円/m	. –	100	[ 100	_ ] [	100 129. 0		00 ]		27,	000		画地 行政 その他	女 0.	. 0	行i そのf	
(9) 指 #	'nΝ	① 指定基準	地番号		_	時点	3標準	化 ④	地域要	_	別的		象基準 比準価		標準	街路		地域	街道	
指定基準地	000			-		修正	補正		因の比 較	_	因の 対		 (円/r		補	交通環境		域要因	交i 環 <sup>均</sup>	
準刊地言	英 討	前年指定基	基準地の	·価格 円/m	í [_	100	100	_] [	100	[]	]				正	画地 行政 その他	<b>汝</b>		行i そのf	
		①_1対象基準						[-	-般的要	因]	多治見	上駅徒を	歩圏の	住宅地	需要は	上堅調 つ	で、マン	ショ	/の販	売状況も
(10)		■継続	──新規				3				良好て い。	ぶある。	他方	、郊外、	、特に	二南部郊	部外の住	:宅地語	需要は	総じて弱
対 名	手らの	前年標準価準値である。			900 円ノ 長標準地		一地	変動「#	抽番甲	1	加州。	小小で	되 나나 1	) 一一分・	±1 ~	-+> h	7四 15C)~	- 4.4	ふ赤毛い	나 티 수 리 수
対象基準地の前	集検	点)である‡	易合の核	討		,ᅲᆫᇚ	一地格形成要因	状況	域要因											は見られ している。
地が	各	代表標準	≛地	標準地	b		要	IJL												
前力	j,	標準地番号公示価格	各			- 円/㎡	めの	[個	別的要	因]	個別的	要因り	こ変動	はない。						
			- 年間	-3. 2 <b>%</b>	半年間		%													

平成 29年 7月 19日 提出 多治見(県) - 10 **宅地-1** 

		基準地番	事項 点 平成 2 査日 平成 2 価の条件 更地として 価額の決定の理由の要と E及び地番並びに 多治 E居表示」等		提	出先	Ē	所属分	科会名	業	者名	みず	ほ不	動産鑑定	官事務	所							
	多	治見(県)		-10	岐	阜県	岐	阜第1	分科会	È E	氏名	不動	産舞	監定士	水野	<b>肾隆</b> 语	岳					印	
鑑定	2評価	額						6, 610,	000 F	7	1 m²≝	たりの	つ価村	各						2	4, 200	円/m	ຳ
1	基本區	的事項																					
(1)	価格田	寺点	平	成 29年	7月 ]	1日	(4) 鑑	定評価	日		平成	戈 29年	7月	10日	(6) 路		成 29年					円/n	ก้
(2)	実地詞	凋査日	<del>T</del>	成 29年	- 7月 ]	1日	(5) 個	格の種	重類		正常	価格			線価		。価又に 倍率種		<u>.</u>		1. 1	倍	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価				·													
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																			
(1) 基準地		「在及び地番」 「住居表示」		多治見下	お高田■	∜4丁	目10	3番9	<b>י</b> ት						②地 (㎡		(	273	)	9法	令上の	規制等	
地	3形	状	4敷地	の利用の	)現況	⑤周 状況	辺のコ	上地の	利用の	⑥接	面道路	各の状況		⑦供給 処理施	_		交通施 状況	設と	0		進 (60, 2		
														設状況						(そ	の他)		
		台形 1:1.5	住宅 W 2					りほかりる住宅		西6.	7m市道	<b></b>		水道 下水	多治り 3.5km								
(2)	① <b>範</b>	通	東	40 m、	<b>适</b> :	50 m,	南	70	m、北	. 1	.50 <b>m</b>	<b>②</b> 相	票準的	的使用	低層信	E宅地	也						
近飕	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	15. 0	m,	奥行	約	20	). 0 r	n,	規模	į	30	0 m	゚゚程度、	形	状し	ほぼ長	方形		
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11					と準方位 5. 7 r			交通		台見駅 東 3.51	KM		污	<b></b>		工(60 災害警	200) 萨戒区域	:
			事項	 					路				施設	ž				丸	制				
		!域要因の  来予測	旧来から地需要の	っの住工 の低下か	混在地ら、地	域であ 価は弱	り、	今後と 傾向で	も現状推移す	このます	ま推移 ひと予	するも 測する	のと	ヒ予測す	る。地	地場産	産業の値	氐迷、	高齢	化等を	主因	とする士	E.
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	宅地									(4	)対象基		) <sup>†</sup>	方位					0.	0
		価の手法	取引事	例比較法	t H	準価格	Z.			24, 2	200 <b>F</b>	¶∕mឺ		個別的	要因								
	の適用	1	収益還:	元法	収	益価格	<b>š</b>			12, 8	800 <b>F</b>	Ŋ∕m <sup>*</sup>											
			原価法		積	算価格	Š			/	F	Ŋ∕m <sup>*</sup>											
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	F	<u>ዛ</u> /mឺ											
(6) ਜ	ち場の	特性	に、郵位	需給圏は て地縁の 更局、店 或外から	舗等が	進出し	てい	る程度	住工混 地域は で、近	在地域古くが	成。需 いら陶 成周辺	要者の 磁器産 では過	中心 業業で 過去に	いは、地 で栄えた こ無秩序	場産業 住工涯 に宅地	をできる を と と と と と と と さ と た と も と も と も と も と も と も と も と も と も	っる窯 地域では された約	業関連 ある。 圣緯か	iの事 隣接 ら、	業者の する児 幅員の	)ほか] 見道沿! )狭い;	■建住宅 ハの地域 道路が多	三戊多
_	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 の決定の	近隣地	地域及び 呆の必要 留めた。	その周性と賃	辺では   貸市場	は、共	同住宅 孰成等	により	. +#	カの利	用効率	きが任	たい地域	事情に	ある	っためホ	相対的	に低	 宅をた 廉に記	見定した	たが、 1、参暦	主 勺
(8)	里由	<u> </u>		_																<del></del>			
公示価格を	見価	①代表標標準地番号	標準地 多治	■標準は	也 (2 13	)時 点 修 正	_	標準化 補正	ı	地域要 因の比 較	要	別的 因の 比較	6)5	対象基準 の規準価 (円/r	格 [	7) 内訳   村本	票 往 生 七 玉	野路 交通 環境	0. 0.	0 地域要因	街i 交i 環i	<b>善</b> +9.	. 0
格したか	- - -	Λ = Iπ+k	J 16.			100	1	100			_			(13)	,	ä	_	画地	-1.		行		
	_	公示価格	27, 400	円/m		100 100	_ [	99. 0	] [ ]	100 113. 8		100 ]		24,	300		-	テ政 の他	0. 0.		その	也 0.	0
(9) 指 <i>た</i>	۱)	① 指定基準	地番号		2	)時 点 修 正	_	標準化 補正	_	地域要 図の比	_	別的		対象基準 の比準価	地格(	7 4	票積	封路 交通		0 地	街i 交i		
指定基準地	o D		多治	見 -	3			THIT	車		_	公較		(円/r	n)	カカ沢   村当川村	上 五	<sup>天远</sup> 環境	0.	0 <b>域要</b> 0 因	環境		
準地言	<b>負</b> 寸	前年指定基	ま進地の(	価格	Г	100	1	100		100	Г	100 ]				ı	E [	画地	0.	0	行		
			34, 500	一円/m		100			] [ ]	142. 5	I -	100		24,	200			テ政 の他	0. 0.		その	也 0.	0
		①-1対象基準			,				[—A	段的要[				の人口は									
(10)	Fλ	■継続 前年標準価	─∐新規 格		500 円,	∕ mื		3				み。	10211	11日元(4	ІЩ1 Т	*****	HJ C ØJ ?	ے) ۷۷ (د	. PL C	, AP/	LTT.	(L) (A) (A) (E)	3
<b>烈</b> 机	票の	①-2基準地/	が共通地	点(代表			司一地	1 格 1	変  動 [地均	或要因]		地域は	[停清	帯傾向に	あり、	地域	大要因の	の変動	は特	にない	١,		
準備	上 读 話 討	点)である!	_	討 標準地	<u>h</u>			形成	動 [地域 犬 兄														
対象基準地の前	手り	標準地番号			-	-	-	要因の	「個品	的要	因〕	個別的	]要因	日に変動	はない	١,							
13.3 14	-	公示価格			411.7.1	円/r		Ø		احد		.⊢./› 1H .		-,	,	U							
		②変動率	年間 -	-1. 2 <b>%</b>	半年間	1	%																

基準 多治見(県 鑑定評価額		基準地番	号		提出											7 チ鑑定事務所 産鑑定士 山村 寛					
	多	治見(県)		-11	岐	阜県		岐阜第	第1	E	氏名	不動	産鑑	定士	山木	寸 須	寛				印
鑑5	E評価	額					1	8, 600,	000	円 ·	1 ㎡当	たりσ	)価格	i					73	, 700	円/㎡
1	基本的	的事項		ļ.																	
(1)	価格田	寺点	平	成 29年	- 7月 1	l目	(4) 鑑	定評価	日		平成	29年	7月	11日	(6) 路 線		成 29年	· · ·	5		円/㎡
(2)	実地詞	調査日	平	成 29年	三7月 3	3日	(5) 個	格の種	類		正常	西格			緑価		線価又は( 一 倍率種別				倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	価											10 1 1 2 7	J			
		評価額の決定																			
(1) 基準地	0	f在及び地番s 「住居表示」等		多治見下	市音羽岡	丁1丁	∄16	番4							②地 (㎡		25 (	52	9法4	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の:	上地の利	利用の	⑥接	面道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	_		交通施設 状況	との (	(そ)	商業 (80, 40 の他)	
		1:1.2	住宅 W 2			一般がン等に地域	住宅、	マン: られる(	ンョ 主宅	南東!	5.4m市	道	2	水道 下水	多治身 500m	₹					備地区 24)
(2)	①範	囲	東	0 m, Ē	西 13	30 m.	南	150 ı	m、非	;	25 <b>m</b>	②標	票準的	使用	低層住	E宅均	也		1		
近隣地域	3標	準的画地の刑	<b>沙状等</b>	間口	約	14.0	m,	奥行	約	17	7.0 n	n. ;	規模	,	24	0 <b>n</b>	·1程度、	形状	長方形		
地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	多治児 業地に	L駅北土 上隣接	地区画	整理	事		表準方位 5. 4 r			交通		台見駅 500m	n		法令	商駐車	業(80, 5場整備	324) 計地区
			事項	; ! ! ! ! !				i	路				施設		J 0001	ш		規制	.,_ ,	~~~~	
		1域要因の 7来予測	多治見馴 ると予測	R北土地 削する。	区画整 地価は	理事業 将来の	地区利便	に隣接 性の発	する駅 展を見	死存の信 見越した	E宅地 二需要	域。当 も見ら	i該土 れ、	地区画 上昇傾	整理事	業のると	)影響下( :予測す	こあり、 る。	今後士	:地需要	が高ま
(3) {	 	使用の判定	低層住宅	≥₩								(4)	対象基	進地の	, J	方位				+2. (	
		価の手法	取引事		ŧ Ŀ	,準価格	<u> </u>			73, 7	00 F	]/m²	- ``.	個別的							
	が適用		収益還			益価格				26, 1											
			原価法		積	積算価格						- ∃∕m²									
			開発法		開	発法に	よる	る価格    /			Р	]∕m <sup>*</sup>									
(6) ī	市場の	特性	走った個	5格での 0中心は	取引が 多治見	散見さ	れ近 住み	隣地域 替え等	○影響↑ 5。需要	「にあ Eの中	る。ま 心は更	た、 〔地で	事務所 1,8	等業務 00万	用出	也区画整理 也として ~2,2	も需要カ	5見込め	る地域	なである。	
ı	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	車場の確	催保が必 彡成に大	要で、 きく影	画地規	関が	ら建物	規模、	階層も	需要も強い。収益 階層も制約されや 載した不動産市場			双益価格は、共同 いわや低く試算に			5治見駅(	こ近い場	計所的優	位性、	利便性
(8)		① 【代表標		標準は		時 点	3	標準化	: 4	地域要	⑤個	別的	<u>(6)</u> \$₹	象基準	Etth .	_ #	票 街沿	洛	地	街路	ζ.
公示価	規権とした	標準地番号				修 正		補正		因の比 較	要	因の 較		規準値 (円/r	格	プロスト   村当 イネコ	集 交 · 交 · 環 · 環 · 環 · 環 · ・	通	域要因	交通環境	i
格を力	7.11	公示価格		円/m	í [	100	] [	100	] [	100	[	00				1	上 画が 行i その作	攺		行政 その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	)時 点	3	標準化	; (4)±	也域要	5個	別的	<b>⑥</b> 対	象基準	地。	_ #			地	街路	 }
指定基準地	ง วิ		<b>上基华</b> 地留亏 -			修正		補正	[	因の比 蛟		因の		比準値 (円/r	i格 [	プロスト   村当 イネコ	集 交流	通	域要因	交通 環境	i
準地	<b>负</b> 討	前年指定基	基準地の何	西格 円/m	í [	100	] [	100	] [	100	[	00				正 環境 画地 行政 その他		攺		行政 その他	
		①-1対象基準	集地の検 □新規	П				[-	般的要[	<b>3</b> ]	平成2	0年	以降人調に対	 :人口の微減が続いている。多治見駅徒歩圏の住宅 対し、郊外の住宅地需要減の2極化が進んでいる							
선 (10)	ΞÀ	■継続 前年標準価	, 400 円/㎡				_		地の需要堅調に対				U, A	17 P.V.	/ II. ~ L MU I	而安顺。	/ <u>2</u> /1921 L	//· /E/L	7 ( 1 . 2)		
象基	票検	①-2基準地点		1					動 [地域要因] 駐車場等の暫定					E的利用が十分な収益を上げており、土地の供給が							
準化地	西 討 各	点) である <sup>は</sup> ■代表標準	_					格形成要因	순		安凶」 駐車場等の質定所 殆ど見られない。										
の質	<b>丰票集画各等か</b>	標準地番号 多治見				- 6 関数				<b>個別的要因</b> ] 個別的要因に変動				に変動	はない	١.					
		公示価格 ②変動率		+3. 2 <b>%</b>	72,800 半年間		า . 2 <b>%</b>	_			<b> 的妾囚」</b> 値別的安囚に多										

平成 29年 7月 19日 提出 多治見(県) - 12 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出先 所属分科会名			会名	業	者名	みず	ま不!	下動産鑑定事務所								
	多	治見(県)		<b>-</b> 12	岐	阜県	岐阜	単第19	分科会	F	氏名	不重	加産鑑	定士	水里	<b></b>	吾				印
鑑5	と評価	額					4	, 250, 0	000 F	3	1 m²≝	またり(	の価格	各						16, 300	円/㎡
1	基本	的事項		•											11						
(1)	価格	<b>寺点</b>	7	平成 29年	三7月 1	日	(4) 鑑5	と評価	日		平历	戈 29年	三 7月	10日	(6)		<sup>Z</sup> 成 29年 <b>線価又は</b>				<u>円/㎡</u> L 倍
(2)	実地記	調査日	<u>x</u>	平成 29年	- 7月 1	l 日	(5) 価村	各の種	類		正常	価格			線価	PD4	倍率種別			1	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
(3)	鑑定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											<u>.</u>				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地	U	f在及び地番st 「住居表示」等		多治見可	市大針甲	丁字起 4	477	番1							②地 (㎡		(	861	)	⑨法令上の	D規制等
地	3形	<b>/</b> 状	4敷地	の利用の	)現況	⑤周5 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接	面道路	各の状態		⑦供給 処理施 設状況	_		は交通施 D状況	設と <i>0</i>	ס	「調 (60, (その他)	
		1:1	住宅 W2			農地震家は	が見ら生宅、	れる中 一般住 住宅地	に宅域	東3.	5m市道	首		水道	姫 1.6km	l				(60,	160)
(2)	①範	囲	東	20 m, E	西 :	20 m.	南	100 m	ո、北		50 m	2	標準的	勺使用	低層信	E宅:	地				
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	15. 0	m,	奥行	約	10	6.0 ı	m,	規模		24	0	<b>㎡程度、</b>	形	状に	ほぼ正方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	2域的特性	特記事項	和され	が開発 い、第 2 は並の規	種低層	住居具	卓   住	1 3	準方( . 5 r			交通施設	判	沢 1.6km				令制	「調区」(6	50, 160)
	0.1			1					į.					. !			line I m		i		
		地要因の 子来予測	開発計後とも	可基準は 現状のま	緩和さ ま推移	れたがすると	、地縁予測す	でる。お	風く利 也価は	便性が 弱含み	が劣る	近隣月で推利	也域局 多する	辺の需な予測	要は弱	j< 、	、新規の	任毛	看上等	等は見られ	ない。今
(3) {	是右列	 対使用の判定	低層住	字掛								(A)	対象基	<b>進地</b> の	,	方位				+1.0	
		使用の刊足      価の手法		一心 	ŧ H	準価格	<u> </u>			16. 3	300 <b>F</b>	円/m <sup>*</sup>		個別的	. –						
	の適用		収益還			.益価格				/			_								
			原価法	<del>.</del>	積	≦三四10 賃算価格					F	——— 円/mឺ	2								
			開発法	<del>.</del>	開	発法に	よる個	格		/	F	円/mឺ	2								
(6) ī	市場の	)特性	外部か	らの転入	.者は少	ない。	同一需	給圈巾	勺に存	する信	主宅団	地内で	での耶	7引は若	干見ら	れ	るが、集	落地	域でに	鄰の居住者 は地縁的選 万円前後で	好性が強
1	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	による け高い	特殊な価	格形成 近隣地	も見ら	れるかに賃貸	が、市場参加者は登場が			文引価 賃貸	格のオ	8の水準を指標に			決り	た自用目的と考え 定する傾向にある			比準価格	の説得力
(8)		①		標準:		時点	1	票準化	1 -	也域要		別的		対象基準	<b>≜</b> ₩			路	0.0	地 街	路 +5.6
公示価格	現集とした	標準地番号	多治	記 -	7	修正	补	甫正		因の比 咬	; 要	更因の 比較		の規準値(円/ロ			準 化 補 環	通境	0.0	域 交	<b>境</b> +27.0
を 7	11.0	公示価格	25, 200	円/m	, .	100	- T   L —	100		100 56. 1		01. 0 ] <b>100</b>		16,	300		<u> </u>	地 政 他	0.0	その	
(9)	۲.	① 指定基準	地番号		2	時 点		標準化		域要	_	別的		対象基準 の比準値	<b>基地</b>	7)	標質	路		地街	
指定基準地	700			-		修正	*	甫正	<b>五</b>	]の比	_	見の 比較		プルギョン (円/r	พาษ   โ ทำ)   โ	7)   1	1L	通境		域要因環	
準相	食計		± ;# ↓ <b>↓</b> ∧	\III+b	г		1	100			г	- 151	1		.,		正直	i地		行	政
, ,	.,	前年指定基	5年地の	神俗 円/m	וً L	100	.]   _	100	ı	100	]	100	1				行 その	·政 ·他		その	他
		①-1対象基準	準地の検 □新規						[一般	的要[							にあり、	高齢		⊥ は上昇して がぬ仕宅	
(10)	<b>∓</b>	■継続 前年標準価	300 <b>円 / m</b> 1.			3					の市街地は価格が堅調であるのに				ルし、	邓外生七	地は羽呂				
<b>烈</b> 象 其	+票 権	①-2基準地/	変    長標進地等と同一地    格 動				動 [地域要因] 地域要因に変動け					ない。									
準化物	面 計 各	点) である <sup>1</sup>		€討 □標準均	<u>t</u>			形成型													
の前が	年票隼両各等からの検討	標準地番号				-	2	要因の	[個別	的要	因]	個別的	勺要因	に変動	はない	١.					
			公示価格 円/ M																		
		© 22-3 !	1 11-12																		

平成 29年 7月 19日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	みず	ほ不動	助産鑑定	定事務別	দ					
	多	治見(県)		-13	岐	阜県	岐」	臭第1分	科会	氏	:名	不動	産鑑	定士	水野	隆吾					印
鑑定評価額  1 基本的事項 (1) 価格時点 (2) 実地調査日		額					4	4, 440, 0	00 F.	] 1	m³当	たりの	D価格	ζ.					6	27, 400	円/m²
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点	7	区成 29年	三 7月 1	l 目	(4) 鑑	定評価日	3		平成	29年	7月	10日	(6)	[平成	え 29年	1月]			円/㎡
(2)	実地記	周査日	7	区成 29年	三 7月 1	L 日	(5) 価	格の種類	<b>頁</b>		正常	価格			(6) 路 線 価		価又は信 音率種別			1. 1	倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										15	1年作业力				
2		評価額の決定				-															
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		多治見市	市笠原町	丁字古行	卸所 2	098	番12	2					②地和 (㎡)		16	)	93	令上の規	見制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	が状況	9	⑦供給 処理施 設状況		要な3 近の1	を通施設 状況	きとの	(7	近商 (80,30	
		台形 1:1	住宅 W2				住宅が 住宅地	建ち並 地域	ぶ	南西6	. 4m†	i道		水道下水	多治見 5.8km	L			(*	- の他)	
(2)	①範	·····································	東	30 m. E	西 4	40 m.	南	30 m	、北	16	60 <b>m</b>	2相	票準的	使用	低層住	宅地					
近隣	3標	準的画地の飛	<b>ド状等</b>	間口	約	13. 0	m,	奥行	約	16.	. 0 n	n,	規模		210	) m²	程度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	211			街		準方位 . 4 m			交通	多河南東	台見駅 東 5.8k	m		法令	ì	丘商 (80, 3	300)
			事項					路					施設					規制			
	⑤ 地 将	!域要因の  来予測	旧来か要の低	らの住宅 下から、	地域で 地価は	あり、下落傾	今後で	とも現状 隹移する	のま	ま推移 と予測	する。する。	ものと	: 予測	<b>する。</b>	地場産	業の	低迷、清	高齢化等	を主	因とする	土地需
(3)	最有效	使用の判定	低層住	宅地											準地の	方形	位 状				+1. 0 -1. 0
(5)	鑑定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	<b>法</b> 比	準価格	·			27, 40	00 P	∃∕m²		個別的	要因	///					1. 0
	の人間元	1	収益還	元法	収	.益価格	ł			14, 00	00 P	∃∕m³									
			原価法		積	算価格	Š			/	P	∃∕m <sup>*</sup>									
			開発法		開	発法に	よる位	西格		/	P	∃∕m <sup>*</sup>									
(6)	市場の	特性	同一需給圏は、笠原町内の旧 である。需要者の中心は、地 においては優るものの、相対					選好性を	有す	る需要	者層	である	。近	隣地域	は、笠	原町	じめとう 内の中	する多治 心市街地	記市 内に	南部の住 存し、街	宅地域 路条件
	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	車場確信	域及びそ 保の必要 留めた。	性と賃	貸市場	の未乳	9成等に	より.	、十地	の利	用効率	が低	い地域	事情に	ある	ため相対	け的に低	廉に	試算され	が、駐 、参酌
(8)		① □代表標標準地番号	  準地	標準均	地 ②	時 点 修 正	_	標準化補正		地域要 図の比		別的 因の		対象基準 )規準値		標準化補正	———— 街罩 交i		0 地域要因	街路 交通	
/価格	規準とした		多治	見 -	12				較	交	比	.較		(円/r	m <sup>*</sup> )	補正	環境 画地		0 0	環境 行政	
を	72	公示価格	26, 100	円/m	_   -	99. 0	] [ -	100		100 94. 7		00 ]		27,	300		行ii そのf		0	その他	0.0
(9) 指定基	からの	① 指定基準	<b>地番号</b> 多治	·見 -		時 点 修 正		標準化補正	_	域要  の比 :	要	別的 因の 較		対象基準 )比準値 (円/r		標準化補正	街 近 交 環 環 場	<b>重</b> 0.	0 地域要因	街路 交通 環境	+27.9
指定基準地からの検討			基準地の価格 34,500 円/㎡			準地の価格 [ 100 ] 100				100 25. 9 ]	[ 1	00 ]		27,		罡	行	也 0. <b>汝</b> 0.	0	行政その他	-2.0
(10)	)	①-1対象基準	集地の検 □新規	:討 見				_		20.0 <u> </u>		 多治見	  市の  の市	人口は街地は	微減傾 価格が	向に 堅調	<b>その</b> f あり、雨 であるの	高齢化率	は上郊	昇してい 外住宅地	る。駅は弱含
対象基準地の前に対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対						100 円/m						「は高齢化が相対的に進み、地価は弱含み。平成28年6月 「役場跡地に多治見市モザイクタイルミュージアムがオーフ こ。							年 6 月 オープ		
前	が	標準地番号 公示価格 ②変動率					めの	[個別	<b>削的要因</b> ] 個別的		個別的要因に変動		に変動	はない。	o						

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

#### 鑑定評価書(平成 29年地価調査)

平成 29年 7月 19日 提出 多治見(県) 5-1 **宅地-1** 

多治見(県鑑定評価額		基準地番	<del>号</del>		提出	出先	所								イン不動産鑑定所						
	多	治見(県)	Į	5 <b>-</b> 1	岐	阜県	岐	阜第1	分科会	<u> </u>	氏名	不重	力産鑑	定士	伊	傣	正雄				印
鑑定	評価	額					19	9, 300	,000	円	1 m² ≝	もたり(	の価格	Z I					į	58, 800	円/m <sup>i</sup>
		的事項													(6)	Г	. D. oo lee			47,000	∏ ∕ m²
(1)	価格明	寺点	<u> </u>	成 29年	7月 1	. 日	(4)鑑:	定評値	西日		平原	戈 29年	三 7月	18日	(6) 路 線		成 29年 線 <b>価又は</b> 船			47, 000	円/m 倍
(2)	実地記	周査日	平	戎 29年	6月 27	7日	(5) 価	格の種	重類		正常	価格			備		倍率種別				
		平価の条件		としての	鑑定評	価															
		評価額の決定			i π.b.m.	T 1 4 1	亚. 知								© TIP	1=	0.0	0	0.5	-	D #11 ##
(1) 基	_	f在及び地番st f住居表示」等		多治見市	刀小路甲	J1 47	奋外								②地 (m		32	8		令上の規	見制寺
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周 状況	辺の土	.地の	利用の	6接	接面道路	各の状		⑦供給 処理施 設状況			文通施設 )状況	との		商業 (80, 40 防火	0)
		1:1.2	店舗兼 W 2	住宅		多い	模な小 中に銀 る商業	!行等	も介	東81	m市道、 別道			水道 下水	多治。 1. 2kr				(そ         	で他) E車場整値 (100, 40	
(2)	①範	i <b>囲</b>	東	30 m、世	<b>5</b> 2	20 m,	南	50	m、非	L L	100 m	2	標準的	使用	中低層	鬙の)	店舗兼住写	宅地			
	3標	準的画地の飛	沙状等	間口:	約	10.0	m,	奥行	約	4	20. 0	m,	規模		20	00 r	n <sup>1</sup> 程度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:V)				街	8 m市	道		交通	多亩	台見駅 1.2km			法令	商	j業(100, 防火	400)
13/ (-)-2-2-11/1/11		事項						路				施設	İ	1. 2Km			規制		車場整備	地区	
		域要因の 来予測	商業中間	! 心が土岐 主宅地の	川以北 需要が	、幹 終 堅調で	限街路パ ごこれが	沿線に が下支	移動するとなって	するに なって	つれ商 いる。	i業地 と	として	の衰退	傾向に	[歯]	上めがかた	いらない	<u>:</u> 小状況	にある。	地価は
(3)	是有效	使用の判定	低層の原	店舗又は	店舗兼	住宅							(4)	対象基	準地0	) [	角地				+1. (
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	3			58,	800 l	<b>円/㎡</b>	ì	個別的	要因						
0	)適用	1	収益還	元法	収	益価格	3			24,	400	刊/mi	ì								
			原価法 積算					TT + Ar				刊/m <sup>i</sup>	_								
(6) ਜ	方場の	特性	法人又にある。	は個人事	治見市 業者で 心とな	内の閉 ある。 る価格	既成商 番帯を見	美地域 新業地 見出す	におり	ける店 は画地	路沿い 舗需要 規模の	は低途相違等	** と地域 とし、 をから	空き店 困難て	舗が増	曽加~	の中心は同 する一方で 隣地域周辺	ご、新規	見出店	は乏しい	状況に
- -	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	内では	自用の低	層店舗 貸市場	併用住も見ら	E宅が言 れ同言	E体て F法選	がありほ 毎用のそ	死存の 妥当性	収益建 はある	物は和程度を	ど朽化 すする	:が顕著 。よっ	で更新 て市場	所期を 易の3	的である。 を迎えた疑 実態を反映	建物 もる	多い。	未熟成で	はある
(8) 対対 とした	見価格	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 多治	□ <b>標準</b> 均	2	修 正	i	漂準付補正		地域男 因の比較	七 要	国別的 長因の 比較	<i>σ</i> .	対象基 <sup>2</sup> ○規準値 (円/	西格	<b>⑦</b> 内訳	標質準化補環均	<b>五</b> (	). 0 b. 0 b. 0 b. 0 b. 0	行政	+8. 7 -3. ( 0. (
_ ,	-	公示価格	64, 400	円/㎡	_	100	-   -	100	] [	100 110. 6	.	01. 0 <u> </u>	1	58,	800		行政 そのff		0. 0	その他	0.0
(9) 指定基	)\ 	① 指定基準		見 5-2		時 点修 正	_	標準( 補正	[	地域要 因の比 較	3 要	国別的 更因の 比較		対象基準 ひ比準値 (円/	西格 (	⑦内訳 ::	標準化構環切	<u>f</u> (	). 0 地域要). 0 因	街路 交通 環境	+8. ]
指からるととなっています。		基準地の価格 [_1			100. 5 100	_   _	100 100	] [	100 159. 5	.	01.0	]	58,	800	部 福 塚平 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一		女 (	). 0 ). 0 ). 0	行政 その他		
(10) 対 st	Εb	①-1対象基準 ■継続 前年標準価準	新規	ļ	800 円~	⁄ m¹		③ 価:	変	般的要	因]		ıa.				南地区第− ション・ご				
対象基準地の前	景を検討	①-2基準地点)である地位、一代表標準	易合の検	討	(代表標準地等と同一				□ 一			域要因] 緩慢な衰退傾向に				句にある商業地であるが地域要因の変動はない。					۷ ۰°
前力	),	標準地番号 公示価格	<b></b>			- 円/r	- ni̇̃	因の	[個!	別的要	因]	個別的	勺要因	に変動	はない	١,					

多治見(県鑑定評価額		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業和	者名	クニ	タチ鎖	監定事務	务所						
多治見(県) 鑑定評価額 1 基本的事項 (1)価格時点				5 <b>-</b> 2	岐	阜県		岐阜第	1	氏	名	不動	産鑑	定士	山村	第	Ľ				印
鑑定	它評価	額					42	2, 000, 0	00 P	9 1	m³当	たりσ	つ価格	i					ç	2, 900	円/㎡
1	基本的	的事項																	ı		
(1)	価格田	寺点	丑	区成 29年	三 7月 1	l目	(4)鑑5	定評価日	3		平成	29年	7月	11日	路		戈 29年			74, 000	円/m <sup>*</sup>
(2)	実地詞	周査日	코	区成 29年	三 7月 3	3日	(5) 価	格の種類	顉		正常	西格			線価		価又は信 音率種別				倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										- "	一个作主力!				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		多治見ī	市音羽甲	丌4丁目	8 5	番							②地程 (㎡)		45	2		令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	,の利用の	D現況	⑤周道 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	Ş	⑦供給 処理施 設状況		要な3 近の4	交通施設 犬況	との	(2	商 (80, 4 -の他)	美 :00)
		1:2	事務所 S3	兼倉庫				店舗、 並ぶ商		東18m	国道			水道 下水	多治見 700m	L					備地区
(2)	①範	囲	東	50 m, i	西 :	35 m.	南	55 <b>m</b>	、北	10	00 m	2標	標準的	使用	中低層	の店	舗兼事務	务所地			
近隣	3標	準的画地の刑	<b>杉状等</b>	間口	約	14.0	m,	奥行	約	32.	0 n	n. :	規模		450	) m <sup>*</sup>	程度、	形状	長方列	多	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	\$V)			街	1	8 m国	道		交通	多 治 西	台見駅 700m			法令		新業(80, 車場整	
			事項	1				路	•				施設					規制			
		域要因の 来予測	市街地のより、	の幹線道 地価は若	路沿い	に位置 昇傾向	してレ が続レ	いるが、 いている	多治が、	見駅北 供給は	土地  殆ど	<b>区画整なく繁</b>	理事 華性	業地のは停滞	好影響 傾向と	下に なっ	もある。 ている。	県外名	等から	の店舗常	需要等に
		体田の判定	山低屋	の店舗兼	事效形	-th							(4)	対象基	進地の	な	: (1)				
-				の <b>例比較</b> 活						97, 80	)O [	] / m²		別家基 個別的							
(5) 盤定記 の適月			収益還			上準価格 収益価格					, 100 円/㎡										
			原価法	:		算価格				<u></u>											
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	Р	∄∕m <sup>‡</sup>									
(6) ī	市場の	特性	幹線道	路沿いに っており	沿道サ	ービス	店舗、	飲食店	舗等	の集積	が進む中で新		新規	進出余	地は少	_ 心は市外・県 ない。従って を見出すこと		(閉店	後の後組地規模の	継店舗	も短時間
i	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	需要者で、商	4、視認性	E、店舗 るが比	iの連担 準価格	性等を	と重視し 善とし、	り、結 価格を	果として収え 関連づけ、t		益価	格は.	土地価	ンスから小規模 額に見合う価格 利回り等を参考		肝格にし	は達し	ていなし	へ よっ	
(8) 公示価	規準とした	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 多治	<b>□標準</b> : i見 5 -		時 点修 正		票準化 補正	[	地域要 因の比 竣	要	別的 因の 較		象基準  規準個 (円/n	格人	補		<u>f</u> (	0.0 地域要因	街蹈 交道 環均	₩ +0.6
	し た	公示価格			์ [	100	·	100	_	100 69. 2 ]		00 ]		93,	100	Ī	画地 行政 その他	女 (	0. 0 0. 0 0. 0	行政その任	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	指定基準地番号		2	時 点 修 正		票準化 補正	_	域要 の比 で	要	別的 因の 較		象基準    比準個 (円/n	格 人	(7) 内 (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本)		<u>角</u>	因 環		<u>甬</u> 竟
华地	i 时	前年指定基	基準地の	í [	[]				100	[1	00				Œ	· 画均 行政 その他	女		行政その任		
		円/㎡ ①-1対象基準地の検討 ■継続 新規							[一般	的要因	]] [	商業中	心は	路線商	業地に	移行いて	している		年々需	要の中心	心となる
(10) 年標準価格等からの検討		■継続 前年標準価様 ①-2基準地が 点)であるも □代表標準	92, 点(代表			司一地	画地規模が大きくな・ <b>価 変</b>							台ど見	られなり	( <sup>)</sup> °					
前:	ਨ ਨ	標準地番号 公示価格 ②変動率		+0.5%	半年間	- 円/m	í %	因の	要 が 因 の [個別的要因] 個別的要因に の [個別的要因] 個別的要因に					に変動	変動はない。						

平成 29年 7月 19日 提出 多治見(県) 5 - 3 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	クニ	タチ鑑	定事	务所						
	多	治見(県)	į	5 <b>-</b> 3	岐阜	具県	ı	岐阜第	1	氏	:名	不動	産鑑定	主士	Щ	村	寛				印
							88	, 000, 0	000 P	9 1	m³当	たりの	D価格						95	5, 500	円/㎡
1 ;	基本的	的事項																			
(1) {	価格品	寺点	<u>A</u>	成 29年	5 7月 1	日(	(4) 鑑足	定評価	日		平成	29年	7月	11日	(6) 路 線 価		P成 29年 <b>線価又は</b> 船		6	9,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	<u> 1</u>	龙成 29年	5 7月 3	日(	(5) 価村	各の種類	類		正常	西格			備		倍率種別				<u></u>
(3)	艦定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2 :	鑑定	平価額の決定	の理由の	D要旨															1		
(1) 基準地	1	在及び地番3 住居表示」等	<b>等</b>	多治見市											②± (n	า๋)	92	)	⑨法·		規制等
נות	③形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周记 状況	<u>型</u> の土:	地の利	用の	6接面	面道路	の状況	処	)供給 1理施 2状況	_		な交通施設 の状況	との	(2)	準] (60, 2 の他)	
		台形 1:1.2	店舗 S1				位ぶ県	店舗等 道沿い 域		南22m 東側道				ヾ道 ベ水	多治 1.2k						備地区 00)
(2)	①範	囲	東 1	50 m, 🛭	<b>5</b> 30	0 m.	南	70 m	1、北		50 <b>m</b>	2村	票準的	使用	低層	店舗	i地				
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 :	約	25. 0 ı	m,	奥行	約	40	.0 n	١,	規模		1, 0	00	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			往	j 2	2 m	県道		交通	多 <sup>注</sup> 北	台見駅 1. 2kr	r n		法令	準 駐車	工(70, 巨場整(	200) 備地区
			事項					路	ζ.				施設	1				規制			
		域要因の 来予測		の幹線道 句上して									をんだ。	集客	力あ	る大	型小売店舗	まも近く	に立地	也しては	おり、繁
(3) 最	員有効	使用の判定	低層店舗	浦地									(4) \$	対象基	準地(	の	角地				+3.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				100, 00	00 F	]/m²	1	固別的	要因						
σ.	適用		収益還	元法	収	益価格				57, 60	00 F	]/m²									
			原価法		積	算価格				/	Р	]/m²									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	Р	]/m²									
(6) 市	場の	特性	同一需給圏は多治見市、 沿道サービス店舗等の集和 方式等による借家が多く、 定される。				准まで中	1で新規	見准出	は、若干	では	あろが	え見られ	1. H	店希!	望む	多い。但し	借掛	またに	ヒリース	スバック
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		及び鑑定	共同住宅現実の	名が見ら 不動産市	れる程 場を反	度で、 映して	商業用 いる比	ている店舗等は自業用の賃貸市場の			の成熟の程度は			ー方で を重視	テで価格形质 ថ視し、収着		成には. 交诵量		認性等	おが重ね	見され、
(8)		①		標準±		時点		標準化		地域要		別的		。 象基準	土地	_	標街路	<u></u>	地	街路	 各
お準とした	見価性格:	標準地番号			_	修正	袝	甫正		因の比 較		因の	0	規準値 (円/r	f樁 ㎡)	⑦ 内 訳	準 化 補 環均	<u> </u>	地域要因	交通 環境	<u>看</u>
恰した た		公示価格		円/m	[ _	100	] [	100	[	100	[1	00					正 画均 行政 その他	<b>አ</b>		行政その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3棋	票準化	<b>④</b> 地	地域要	5個	別的	6対	象基準	土地				.0 地	街路	各 -0.9
指定基の	)		多治	見 5-:		修正	袝	甫正	医剪	図の比 to	要比	因の 較		比準個 (円/r		⑦内訳	標 街路 英语 交通 環境		<b>域要</b>	交通 環境	
指 か			価格 円/m	_   -	100. 5		100 100 ]	_	100	II	3.0] <b>00</b>		95,	600		正 画均 行政 その他	<b>b</b> 0.	. 0	行政その他		
		①-1対象基準	<u></u> 隼 <u>地</u> の検	:討					μΞ	。。 设的要因	  }] i						業地域の需	壽要は堅	調であ		一方、中
(10)		■継続 ★ ケ ほ **	■新規	Į	_	. 2		3			,	小店舗	まを中4	ひとす	る既	戎の	商業地域に	は衰退傾	向にあ	っる。	
対象基準地の前年標準価格等が	F票集 団各	前年標準価格 ①-2基準地 点)である場 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表 討 □標準地	円/㎡ 価変表標準地等と同一地格動形成			[地垣				拡幅後は商業集積が続いてい 落ち着きつつある。			いていたか	、店舗	京、事務	新等0	)新規出		
の領	F N	標準地番号公示価格	各			- 円/m්	ì	対の	[個別	的要因	<b>3</b> ] 1	固別的	要因り	こ変動	はない	\ \ <sub>\</sub>					
		②変動率	年間	%	半年間		%														