

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
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 正雄 印

鑑定評価額	9,160,000 円	1㎡当たりの価格	64,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 27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)  (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.2	住宅 W1	一般住宅等が建ち並び ぶ利便性の良い既成住宅地域	東6m市道	水道 下水	多治見 950m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 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 北東 950m	法令規制	1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	J R多治見駅に近い既存の住宅地である。駅への徒歩圏内に位置する住宅地内には土地の細分化による小規模開発地が見られる等近年需要が高まっており地価の上昇傾向は今後、しばらくは継続するものと予測される。							

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,500 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	同一需給圏は市街地内に形成される既存の住宅地域全般。需要者の中心は市内、あるいは名古屋方面の事業所に勤務する勤労者である。多治見駅に近い立地から分譲マンションの潜在需要も根強い。需要の中心は土地2,000万円程度である。建売住宅は3,000万円前後。分譲マンションの供給はあるが新規分譲は一段落し、中古マンションの供給も希少である。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	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。収益還元法については、地域内には共同住宅等収益建物も立地するが当該地域の需要者の中心は戸建住宅の自己利用を目的とする個人である。更に対象基準地の規模を考慮するに収益建物を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、更に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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 +6.6 環境 +4.0 行政 +3.0 その他 0.0
	多治見 -6					64,500					
	公示価格	[ 101.5 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 113.5 ]	[ 101.0 ] / 100						
	72,800 円/㎡										

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
	円/㎡										

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	63,300 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	人口は減少傾向。多治見駅南地区第一種市街地再開発事業計画（約2ha、商業施設・マンション・立駐場、H32年竣工予定）の進展。
	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]	隣接する多治見駅北土地区画整理事業地の工事進行、市役所駅北庁舎の開設等により利便性等が増加した。
	公示価格	円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	② 変動率	年間 +1.9 %	半年間 %			

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
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
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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 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) (その他)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況							
	1:1	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 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ正方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、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	市街地北部近郊の住宅団地で概ね熟成しており、用途的にも安定していることから固定的に推移するものと予測される。地価も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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,200 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ある。需要者の中心は市内に在住する一次、ないしは二次取得者で、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、開発後相当期間経過した住宅団地で中古住宅としての供給が中心である。需要の中心となる価格帯は、土地は1,000万円程度、中古住宅は1,000万円～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	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。収益還元法については、基準地は住宅団地内において需要者は自用目的での取引が中心で収益建物としては転勤等に伴う一時的な戸建住宅の賃貸がまねに見られる程度であり、収益建物を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、前年価格からの推移など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価格	①代表標準地	<input type="checkbox"/> 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	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					
(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					
(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] 人口は減少傾向。多治見駅南地区第一種市街地再開発事業計画（約2ha、商業施設・マンション・立駐場、H32年竣工予定）の進展。					
	前年標準価格 35,200 円/㎡							[地域要因] 熟成した住宅団地で用途的に安定しており地域要因の変動はない。					
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 - 15 公示価格 35,200 円/㎡													
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）

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 (9,070,000 円), 1㎡当たりの価格, 34,500 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.

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, (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) 鑑定評価の手法の適用, (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	板津不動産鑑定株式会社		
多治見（県） - 4	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也	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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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 20 m、西 90 m、南 20 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	近隣地域の周辺は平成 23 年に大規模な浸水被害が発生している。	街路	基準方位 北 5.6m 市道	交通施設	多治見駅 南 1km	法令規制	1 住居 (60,200)
(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 +3.0 二方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	18,200 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	同一需給圏は多治見市内土岐川以南に位置する低層住宅地域である。需要者の中心は、市内に在住する一次取得者層である。近隣地域周辺では平成 23 年に大規模な浸水被害が発生したため、当時、市場での人気は大きく低下した。しかし、近隣地域は駅徒歩圏にあり、元来、利便性が高い。また、周辺で進行している対策工事の影響もあり、需要は回復しつつある。中心となる価格帯は、土地は 200 ㎡程度で 750 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	近隣地域周辺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水準を指標に価格決定を行う傾向にあるため取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、地価に見合う賃料水準が形成されていないため賃貸経営を目的とする取引は少ない。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、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 +34.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	多治見 - 14		[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 129.7 ]	[ 104.0 ] 100	37,000		
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 +16.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	多治見（県） - 3	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 97.2 ]	[ 104.0 ] 100	36,900			
(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] 多治見駅徒歩圏の住宅地需要は堅調で、マンションの販売状況も良好である。他方、郊外、特に南部郊外の住宅地需要は総じて弱い。					
	■継続 □新規			[地域要因] 平和町地区内で、ポンプ場の新設、河川改修等の浸水対策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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	前年標準価格	37,000 円/㎡							
	①-2 代表標準地 □標準地	標準地番号 -							
	公示価格	円/㎡							
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

鑑定評価書（平成 29 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）, -5, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 水野隆吾, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,900 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 29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, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書（平成 29 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 (9,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,100 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.

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) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 29 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 (5,600,000 円), 1㎡当たりの価格, 31,300 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 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) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 29 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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 多治見 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,300 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 reasoning table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地, (6) 接面道路, (7) 供給処理, (8) 交通施設, (9) 法令上の規制.

Table (8) showing price comparison and adjustments. Columns include: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格.

Table (9) showing price comparison and adjustments. Columns include: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格.

Table (10) showing price comparison and adjustments. Columns include: 対象基準地の検査, 前年標準価格, 標準地番号, 公示価格, 変動率.



鑑定評価書（平成 29 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, 5,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,000 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

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) 鑑定評価の手法の適用, (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） - 10	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	6,610,000 円	1㎡当たりの価格	24,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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	多治見市高田町4丁目103番外				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 50 m、南 70 m、北 150 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.7 m市道	交通施設	多治見駅 北東 3.5km	法令規制	準工 (60,200) 土砂災害警戒区域			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	12,800 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内の旧来からの住工混在地域。需要者の中心は、地場産業である窯業関連の事業者のほか戸建住宅地として地縁のあるファミリー層。近隣地域は古くから陶磁器産業で栄えた住工混在地域である。隣接する県道沿いの地域に、郵便局、店舗等が進出している程度で、近隣地域周辺では過去に無秩序に宅地化された経緯から、幅員の狭い道路が多く、地域外からの需要は低調である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では、共同住宅が散見されるが、大半は自用の建物である。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、参酌するに留めた。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) 公示価格を標準とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	-3.3
	多治見 - 13							交通	0.0	交通	+9.0	
(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	環境	0.0	環境	+8.0	
	多治見 - 3							画地	-1.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	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	行政	0.0	その他	0.0	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規							その他	0.0			
	前年標準価格											
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	-1.2 %	半年間	%							
	代表標準地	標準地										
	標準地番号											
	公示価格											
	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。 [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	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	73,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	57,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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						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	多治見市音羽町 1 丁目 1 6 番 4				②地積 (㎡)	252 ( )	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) (その他) 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標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	多治見駅北土地区画整理事業地に隣接	街路	標準方位 北、5.4m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	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	26,100 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。隣接する多治見駅北土地区画整理事業地内の宅地ではやや先走った価格での取引が散見され近隣地域はその影響下にある。また、事務所等業務用地としても需要が見込める地域である。需要者の中心は多治見市内の住み替え等である。需要の中心は更地で 1,800 万円～2,200 万円程度。地価は市内で最も需要がある住宅地域の一つであるが供給不足から上昇傾向で推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、共同住宅を想定したが、駅に近い程度の駐車場の確保が必要で、画地規模から建物規模、階層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、利便性が価格形成に大きく影響しており、これらを考慮した不動産市場を的確に反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格としての価格	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	
	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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 71,400 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 平成 20 年以降人口の微減が続いている。多治見駅徒歩圏の住宅地の需要堅調に対し、郊外の住宅地需要減の 2 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 多治見 - 6 公示価格 72,800 円/㎡			[地域要因]	駐車場の暫定的利用が十分な収益を上げており、土地の供給が殆ど見られない。			
	②変動率		年間 +3.2 %	半年間 +1.2 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（平成 29 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分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾. Row 2: 多治見（県）, 岐卓県, 岐卓第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾. 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,300 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 29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 multiple rows and 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), (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) 鑑定評価の手法の適用, (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 7 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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳), 標準地番号, 多治見 -7, 公示価格, 25,200 円/㎡, 標準化補正, 100, 地域要因の比較, 100, 個別的要因の比較, 101.0/100, 対象基準地の標準価格, 16,300, 内訳, 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

Table with 7 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), 指定基準地番号, -, 前年指定基準地の価格, 円/㎡, 標準化補正, 100, 地域要因の比較, 100, 個別的要因の比較, 100, 対象基準地の比準価格, 円/㎡, 内訳, 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

Table with 3 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率), ①-1 対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格, 16,600 円/㎡, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, 代表標準地, 標準地番号, -, 公示価格, 円/㎡, ② 変動率, 年間 -1.8%, 半年間 %

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

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 分科会	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	4,440,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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 5.8km	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,000 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、笠原町内の旧来からの住宅地域のほか、隣接する滝呂町、市之倉町をはじめとする多治見市南部の住宅地域である。需要者の中心は、地縁的嗜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内に存し、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) 公示価格を	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	地域要因	街路 +0.1	
	多治見 - 12					27,300	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通 +3.8	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.4	
	多治見 - 3					27,400	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通 +27.9	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	②変動率		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。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	28,100 円/㎡		[地域要因]	笠原町は高齢化が相対的に進み、地価は弱含み。平成 28 年 6 月笠原町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プンした。						
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号		-		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	公示価格	年間	-2.5 %	半年間	%							

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		
多治見（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 正雄	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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	47,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市小路町14番外				②地積 (㎡)	328	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火 (その他) 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,400 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。需要の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	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。収益還元法については地域内では自用の低層店舗併用住宅が主体であり既存の収益建物は老朽化が顕著で更新期を迎えた建物も多い。未熟成ではあるが事業者向け賃貸市場も見られ同手法適用の妥当性はある程度有する。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し収益価格も参考に更に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) 公示価格としての標準価格	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.9
	多治見 5-2					58,800		交通 0.0	交通 +8.7		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 -3.0	行政 0.0	行政 0.0
	多治見 5-2					58,800		画地 0.0	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価格変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向。多治見駅南地区第一種市街地再開発事業計画 (約2ha、商業施設・マンション・立駐場、H32年竣工予定)の進展。							
	前年標準価格 58,800 円/㎡	[地域要因] 緩やかな衰退傾向にある商業地であるが地域要因の変動はない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	②変動率									
	代表標準地 標準地番号	年間 0.0 %	半年間 %								
	公示価格										

鑑定評価書（平成 29 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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 多治見 (県) 5-2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 42,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 92,900 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) 路線価又は倍率, (8) 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) 鑑定評価の手法の適用, (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	クニタチ鑑定事務所
多治見（県） 5-3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	88,000,000 円	1㎡当たりの価格	95,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	69,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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						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	多治見市住吉町6丁目42番1外				②地積 (㎡)	921	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他) 駐車場整備地区 (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 300 m、南 70 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡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 2.2 m 県道	交通施設	多治見駅 北 1.2km	法令規制	準工 (70,200) 駐車場整備地区			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,600 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。需要者の中心は市内外・県外を含む事業者であるが、沿道サービス店舗等の集積が進む中で新規進出も若干ではあるが見られ、出店希望も多い。但し、借地またはリースバック方式等による借家が多く、中心となる価格帯は見いだせない。借地の地代は概ね月額 350 円/㎡~450 円/㎡程度と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋に賃貸用物件としては共同住宅が見られる程度で、商業用の賃貸市場の成熟度は低い。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映している比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との検討及び地代等を総合的に考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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
	前年指定基準地の価格 92,400 円/㎡	[ 100.5 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 100.1 ]	[ 103.0 ] / 100	95,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の		[一般的要因] 市内幹線道路沿いにある商業地域の需要は堅調である。一方、中小店舗を中心とする既成の商業地域は衰退傾向にある。						
	前年標準価格 円/㎡				[地域要因] 道路拡幅後は商業集積が続いていたが、店舗、事務所等の新規出店は落ち着きつつある。						
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 %	半年間 %								