

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県） - 1 宅地-1

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）	-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文												
鑑定評価額	11,000,000 円			1 m ² 当たりの価格	77,400 円/m ²												
1 基本的事項																	
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日	(6) 路線価又は倍率	61,000 円/m ²												
(2) 実地調査日	令和7年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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(m ²)	142 ()	⑨法令上の規制等								
(2) 近隣地域	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住居(60,200)										
	1:1.2	住宅W1	一般住宅等が建ち並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	(その他)都市機能誘導区域										
(3) 最有効使用の判定	東1m、西65m、南50m、北65m	②標準的使用	戸建住宅地														
(4) 対象基準地の個別的原因	③標準的画地の形状等	間口 約11.0m、奥行 約14.0m、規模150 m ² 程度、形状ほぼ長方形															
(5) 鑑定評価の手法の適用	④地域的特性	特記特にない事項	街路基準方位北6m市道	交通多治見駅北東950m	法令	1住居(60,200)	都市機能誘導区域										
	⑤地域要因の将来予測	市の中心市街地内の既成住宅地域。街区は整備されていないが、最寄り駅や公共施設等との関係位置が良好で根強い需要がある。但し、供給の余地が限られている。今後とも地価は上昇傾向で推移するものと予測する。															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として市の中心市街地内の北東部の既成住宅地域。一般住宅を主体に、多様な用途が見られる。需要者の中心は、主として市内や名古屋市方面へ就労する一次取得者層。事務所等の開設を目指す士業従事者等も含まれる。最寄り駅等への利便性が高く、根強い需要はあるが、住宅等の密集地で供給の余地は限られ、売り物件が出れば高位に取引されるものと予測する。取引は少なく、市場の中心となる価格帯を把握することは困難である。																
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣周辺には、共同住宅も散見されるが、戸建住宅を主体とする住宅地域である。当基準地は、共同住宅の敷地としては、画地規模等を考慮すると経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。比準価格は、市内全域より類似性の高い事例を採用し試算した価格で、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、指定基準地価格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) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号多治見-6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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	街路-1.2 交通-4.9 環境+25.5 行政+3.0 その他0.0								
(9) 指定からの基準地検討	公示価格94,100 円/m ²	[101.0] 100	100 [102.0] [121.5]	[101.0] 100 [121.5]	77,500												
	① 指定基準地番号多治見(県)-11	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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	街路-1.2 交通-4.9 環境+25.5 行政+3.0 その他0.0								
(10) 対象標準地の前年の検討	前年指定基準地の価格91,500 円/m ²	[103.9] 100	100 [102.0] [121.5]	100 [101.0] 100	77,500												
(11) 变動率の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格75,800 円/m ²	③価格変動状況	[一般的要因]	窯業等の製造業が盛んな人口10万人都市。人口は減少傾向にあるが、中心市街地周辺の住宅地需要は堅調で、郊外の住宅地需要は弱い。													
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号- 公示価格円/m ²	[地域要因]	J R多治見駅等への利便性の高い中心市街地内の既成住宅地域。供給の余地は限られているが、根強い需要がある。														
	②変動率 年間 +2.1% 半年間 %	[個別的原因]	個別的原因に変動はない。														

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
多治見（県）-2宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定	
多治見（県）-2		岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	田内淳
鑑定評価額		8,700,000円		1m ² 当たりの価格		32,700円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月14日	(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	多治見市明和町4丁目5番451					②地積(m ²)	266()	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	2低専(60,150) (その他)居住誘導区域内									
	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70m、西25m、南190m、北30m					②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形狀等	間口約16.0m、奥行約17.0m、規模270m ² 程度、形状ほぼ正方形																
	④地域的特性	特記昭和40年代後半から開発された郊外の大規模住宅団地（明和団地）。	街基準方位北6m市道	路	交通多治見駅北西4.3km	施設	法令	2低専(60,150) 居住誘導区域規制										
	⑤地域要因の将来予測	郊外に大規模で分譲開発された住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当地域は市内中心部の土地の値段から、地価は弱含みで推移するものと予測する。																
(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											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格32,700円/m ²						+1.0										
	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北部郊外の戸建住宅団地。需要者の中心は市内に在住する一次取得者である。圏内でも近隣地域の存する明和団地は小中学校や店舗に近く何とか需要を維持していたが、近時は造成時期が古いため、道路との高低差がある画地には需要がなくなりつつあるほか、若年層の需要が減少している。中心価格帯は、土地は600万～900万円程度だが、築40年程度の中古住宅でも、リフォーム前で600万円～900万円程度である。																	
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、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) 標準価格とした	①□代表標準地 標準地番号	□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/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他									
	公示価格円/m ²	[]	100	[]	100	[]	100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他								
(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/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他									
	前年指定基準地の価格円/m ²	[]	100	[]	100	[]	100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他								
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格33,000円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。						街路交通環境画地行政その他									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号多治見 - 15 公示価格32,900円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[地域要因] 駅近等の利便性の高い土地は需給が逼迫している。その反面、郊外住宅団地等の利便性が低い地域は下げ止まりがみられない。						街路交通環境画地行政その他									
	②変動率 年間 -0.9% 半年間 -0.6%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						街路交通環境画地行政その他									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県） - 3 宅地-1

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	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文											
鑑定評価額		8,990,000 円			1 m ² 当たりの価格		34,200 円/m ²									
1 基本的事項																
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日	(6) 路線価又は倍率 路線価 倍率種別	27,000 円/m ²											
(2) 実地調査日	令和7年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		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(m ²)	263 ()	⑨法令上の規制等							
(2) 近隣地域	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住居(60,200)		(その他)(60,160)							
	台形 1:1.2	住宅 S 2	一般住宅が多く見られる既成住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	多治見 1.8km										
(3) 最有効使用の判定	東 30m、西 60m、南 130m、北 50m	②標準的使用	低層住宅地													
(5) 鑑定評価の手法の適用	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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路	基準方位 4m市道	交通	多治見駅南西 1.8km	法令	1住居(60,160)	規制							
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路背後の既成住宅地域。街区や街路の未整備の住宅密集地で、宅地供給の余地は限られている。地価は横ばい基調で推移するものと予測する。														
	取引事例比較法	比準価格	34,200 円/m ²													
(6) 市場の特性	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													
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は、主として市の中心市街地の外縁部にあたる既存の住宅地域。需要者の中心は、市内や名古屋市方面の事業所に就労する一次取得者層。市内の小規模事業者等も含まれる。幹線道路背後で、住宅の外、多様な用途が見込まれ、潜在需要は認められる。但し、住宅等の密集地で、開発適地は少なく、土地供給の余地は限られる。よって、取引は少なく、あっても、画地規模や用途等が様々で、取引の中心となる価格帯を推定することは困難である。															
	近隣周辺には、共同住宅も散見されるが、当基準地は、共同住宅の敷地としは、画地規模等を考慮すると経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。比準価格は、画地規模、用途、需要者層等の類似性の高い事例を採用し試算した価格で、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格と標準価格とした	① ■代表標準地 標準地番号	□標準地 多治見 - 15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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	街路 +5.3 交通 -23.7 環境 +19.0 行政 -1.0 その他 0.0						
	公示価格	[99.4] 32,900 円/m ²	100 100 [101.0] [94.7]	100 [100] 100 [100]	100 [100] 100 [100]	34,200										
(9) 指定からの検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他						
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]	34,200									
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格	34,200 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因]	窯業等の製造業が盛んな人口10万人都市。人口は減少傾向にあるが、中心市街地周辺の住宅地需要は堅調で、郊外の住宅地需要は弱い。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号	-			幹線道路と鉄道敷に囲まれた狭隘な既成住宅地域。街区や街路が未整備で、宅地供給が限られ、周辺住宅地に比べ価格水準が低位である。											
	公示価格	円/m ²		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。											
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %															

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
多治見（県）-4宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定														
多治見（県）	-4	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田内淳														
鑑定評価額	11,000,000 円		1 m ² 当たりの価格			36,200 円/m ²													
1 基本的事項																			
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月14日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍 倍率種別	28,000 円/m ²												
(2) 実地調査日	令和7年7月1日		(5) 価格の種類	正常価格			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22番					②地積 (m ²)	304 ()	⑨法令上の規制等										
近隣地域	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住居(60,200)												
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか、共同住宅、営業所等が混在する住宅地域	南5.6m市道、背面道	水道下水	多治見1km	(その他)居住誘導区域内(70,200)												
(2)	①範囲	東 30m、西 60m、南 50m、北 45m	②標準的使用	低層住宅地															
近隣地域	③標準的画地の形狀等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模	300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記: 近隣地域の周辺は平成12年、平成23年に大規模な浸水被害が発生している。 事項	街路	基準方位 北 5.6m市道	交通 多治見駅南1km	施設	法令 1住居(60,200)	規制 居住誘導区域											
	⑤地域要因の将来予測	JR多治見駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当地域は景気がやや回復傾向になりつつある中で需要があり、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。																	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位 二方路			+3.0 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,200 円/m ²																
	収益還元法	収益価格	12,300 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。近隣地域は駅徒歩圏に位置し、利便性の比較的よい住宅地であるが、平成12年に続き平成23年に大規模な浸水被害が発生し、その後需要は低下した。土岐川左岸ポンプ場が完成し浸水対策されたが、水防法改正等により再び心理的な影響が出ている。中心価格帯は、土地は2000m ² 程度で800万円前後、総額で3,000万円台前半。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、駅徒歩圏の需要の高い住宅地域でありアパート等の収益物件も散見されるものの、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、収益物件は地主の土地活用が中心であり、収益性によって地価形成されるには至っていない。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 -14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +0.8										
	公示価格 46,600 円/m ²	[100.1] 100	100 [100]	100 [133.7]	[104.0] 100	36,300		交通 0.0	交通 -2.1										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 多治見（県）-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +35.5										
	前年指定基準地の価格 34,200 円/m ²	[100] 100	100 [100]	100 [98.1]	[104.0] 100	36,300		画地 0.0	行政 0.0										
(10) 対象標準価格等の前年の検討	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 36,200 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。		[地域要因] 駅近等の利便性の高い土地は需給が逼迫している。その反面、郊外住宅団地等の利便性が低い地域は下げ止まりがみられない。	[個別的原因] 個別的原因に変動はない。	(7) 内訳 標準化補正	行政 0.0	その他 0.0										
	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/m ²																		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %																		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県） - 5 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社										
多治見（県） - 5		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也										
鑑定評価額		7,770,000 円			1 m ² 当たりの価格		17,900 円/m ²								
1 基本的事項															
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日		(6) 路線価 価 率	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/m ²							
(2) 実地調査日	令和7年6月24日		(5) 価格の種類	正常価格			1.1倍								
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価														
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(m ²)	434 ()	⑨法令上の規制等						
近隣地域	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住居(60,200)		(その他)						
	1:2	住宅W1	一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域	南西7m市道	水道下水	多治見6.7km									
(2)	①範囲	東 70m、西 10m、南 120m、北 30m	②標準的使用	戸建住宅地											
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 28.0 m、規模	420 m ² 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 7m市道	交通	多治見駅南東方 6.7km	法令 規制	1住居(60,200)						
	⑤地域要因の将来予測	環境に大きな変化はなく、当面、現状のまま推移すると予測する。利便性が劣る郊外に位置し、市場での人気は低いが、地価には割安感が出てきている。地価水準は下落傾向が続くが、下落幅は徐々に縮小すると予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	17,900 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	同一需給圏は笠原地区を中心とする多治見市南部郊外の住宅地域。需要者の中心は圏内に在住又は地縁性を持つ一次取得者層である。圏内は中心市街地から遠く、利便性が劣る地域が多い。また、地場産業である窯業の低迷に伴い、衰退傾向が続いている。このため圏内に存する住宅地域の人気は低く、地価は下落を続けていたが、このところ地価に割安感が出てきている。中心価格帯は、土地は200 m ² 程度で400万円程度、新築戸建ては2,200万円程度である。														
(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となっており、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る。取引事例を基礎とする比準価格はこのような市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、近隣地域周辺は賃貸需要が弱く、賃貸市場が成熟していない。このような地域で共同住宅を想定することは現実的ではない。従って、収益価格は試算せず、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 - 12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 -0.4						
	公示価格 19,200 円/m ²	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [107.5]	[101.0] 100	17,900		交通 0.0	交通 +4.8						
								環境 0.0	環境 +3.0						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 多治見（県） - 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	画地 0.0	行政 0.0						
	前年指定基準地の価格 34,200 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [193.5]	[101.0] 100	17,900		行政 0.0	その他 0.0						
(10) 対象標準価格等の前年の検討	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 18,100 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。中心市街地及びその周辺部の住宅地需要は堅調であるが、郊外の需要は総じて弱い。										
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		[地域要因]		住宅の新築等が周辺で散発的に行われている程度であり、地域要因に大きな変動は見られない。										
			[個別の要因]		個別の要因に変動はない。										
	②変動率 年間 -1.1% 半年間 %														

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県） - 6 宅地-1

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） - 6		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也									
鑑定評価額		9,530,000 円			1 m ² 当たりの価格		29,500 円/m ²							
1 基本的事項														
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日		(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/m ²						
(2) 実地調査日	令和7年6月24日		(5) 価格の種類	正常価格			1.1倍							
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価													
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	多治見市根本町1丁目80番3					②地積(m ²)	323 ()	⑨法令上の規制等					
近隣地域	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住居(60,200)							
	台形 1:1	住宅 W1	一般住宅を中心に、小工場等も見られる既成の住宅地域	西4.5m市道	水道 下水	根本 500m	(その他) 居住誘導区域 (60,180)							
(2)	①範囲	東 20m、西 20m、南 40m、北 40m	②標準的使用	戸建住宅地										
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 17.0m、規模	260 m ² 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 4.5m市道	交通 施設	根本駅南方 500m	法令 規制	1住居(60,180) 居住誘導区域					
	⑤地域要因の将来予測	熟成した既成の住宅地域であり、当面、現状のまま推移すると予測する。周辺のミニ開発地等と比較して住環境が劣り、需要は弱いが、地価には割安感が出てきている。地価水準は横ばい傾向で推移する、と予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	形状 方位	-1.0 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,500 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JR太多線根本駅を中心とする多治見市北部の低層住宅地域。需要者の中心は市内に在住又は勤務する一次取得者層である。圏内の需要者は既成住宅地域や既存の古い住宅団地よりも新規のミニ開発地を好む傾向にある。このため、圏内ではミニ開発地が継続的に供給されており、周辺の既成住宅地と比較して高い価格水準で取引されている。中心となる価格帯は、土地は200m ² 程度で700万円程度、新築戸建てでは2,800万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成の住宅地域である近隣地域の周辺では居住環境に着目した自己使用目的の取引が中心となっている。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るため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、大半は敷地の規模が大きい。対して、対象基準地は共同住宅用地としては、やや規模が小さい。よって、収益価格は試算しない。従って、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 - 13	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 +3.1					
	公示価格 32,600 円/m ²	[100.8] 100	[100] [100]	[100] [110.1]	[99.0] 100	29,500		交通 0.0	交通 -5.5					
								環境 0.0	環境 +13.0					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 多治見（県） - 3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 -2.1					
	前年指定基準地の価格 34,200 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [114.9]	[99.0] 100	29,500		交通 0.0	交通 +8.7					
(10) 対象標準価格等の前年の検討	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 29,500 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。中心市街地及びその周辺部の住宅地需要は堅調であるが、郊外の需要は総じて弱い。									
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[地域要因]		既成の住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。									
	② 変動率 年間 0.0 %	半年前 % %	[個別の要因]		個別の要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県）－7 宅地-1

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）-7		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	吉村 寿也							
鑑定評価額		5,510,000 円		1 m ² 当たりの価格		30,800 円/m ²							
1 基本的事項													
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日		(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²				
(2) 実地調査日		令和7年6月24日		(5) 価格の種類	正常価格			1.1倍					
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価											
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		多治見市滝呂町14丁目155番182				②地積(m ²)	179	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	1低専(50,80)		(その他)居住誘導区域			
	1:1.2		住宅W2	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模		180 m ² 程度、形状			ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	昭和40年代半ばに開発が始まった大規模住宅団地	街路	基準方位北6m市道	交通	多治見駅南東方5.8km	法令	1低専(50,80)				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅団地として熟成しており、今後とも閑静な住環境を維持する、と予測する。近隣地域は小学校や商業施設に近く、郊外の住宅団地としては相対的に利便性が高い。地価水準は横ばい傾向で推移する、と予測する。								規制	居住誘導区域		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別の要因		方位		+4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			30,800 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に開発された住宅団地群。需要者の中心は市内又は隣接市に在住する一次取得者層である。圏内は造成時期が古い団地が多く、居住層の高齢化、若年層からの需要減退を主要因とする市場競争力の低下が進んでいる。その中で、近隣地域は小学校や商業施設に近く、圏内では相対的に利便性が高いため、相応の需要を維持している。中心となる価格帯は、土地は2000m ² 程度で600万円程度、新築戸建では2,800万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅団地内にあり、周辺では自己用の戸建住宅を目的とする取引が中心となっている。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、近隣地域周辺に共同住宅は殆どない。また、対象基準地は共同住宅用地としては規模が小さいため、共同住宅の建築を前提とする収益価格は試算しない。従って、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域	街路	0.0
	多治見 -15								30,700	交通	0.0	要因	交通
(9) 指定から検討する基準地	公示価格		[99.4] 32,900 円/m ²	[100] [101.0]	[100] [109.8]	[104.0] [100]		環境	0.0	環境	+3.0		
	前年指定基準地の価格		[100] 円/m ²	[100] [100]	[100] [100]	[100] [100]		画地	+1.0	行政	+1.0		
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 30,800 円/m ²				(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。中心市街地及びその周辺部の住宅地需要は堅調であるが、郊外の需要は総じて弱い。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地					[地域要因]	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²					[個別の要因]	個別の要因に変動はない。						
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県） - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
多治見（県） - 8	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額 7,120,000 円 1 m²当たりの価格 35,600 円/m²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	多治見市平井町4丁目69番3					②地積(m ²)	200	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	1住居(60,200)									
	1:1.2	住宅W2		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)居住誘導区域内(60,160)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 30m、北 70m		②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、	規模	200 m ² 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 市道 北4m	交通 施設	小泉駅南北 800m	法令 規制	1住居(60,160) 居住誘導区域									
	⑤地域要因の将来予測	小泉学区は人口が増加し、市街地の住宅地に比して地価の手頃感から人気が高い。強含み傾向が継続的な状態で、今後の地価もやや上昇基調にある。																
(3) 最有効使用的判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 35,600 円/m ²					0.0											
	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、JR太多線沿線で、専らJR小泉駅を利用を前提とした住宅地域である。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者層であり、市外からの需要も少なくない。市全体では人口が減少しているなか、近隣地域が存する小泉学区は、中部の精華学区とともに人気が高く、宅地需要は底堅く、人口も安定化している。ミニ開発による宅地分譲の販売は比較的好調である。土地は800万円程度、土地建物で2,800万円程度が需要の中心帯となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に、共同住宅も散見されるが、賃貸用不動産は殆どが不動産の有効活用、相続税目的で、土地建物一体の収益性は考慮されていないものである。また、画地規模から、共同住宅等の収益建物建築物に適しておらず、収益還元法を非適用とした。一方、比準価格は、同一需給圏内の価格牽連性を有する取引事例を採用しており、信頼性は高い。したがって、比準価格を採用し、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 - 2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +5.0									
	公示価格 64,900 円/m ²	[101.4] 100	[100] [100]	[100] [184.8]	[100] 100	35,600		交通 0.0	交通 +11.4									
(9) 指定から の基準地 検討	① 指定基準地番号 多治見（県） - 3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +58.0									
	前年指定基準地の価格 34,200 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [95.9]	[100] 100	35,700		画地 0.0	行政 0.0									
(10) 対象標準地の 基準価格等の 前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 35,100 円/m ²	(3) 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 人口減少率は県平均より高く、郊外は顕著。駅徒歩圏の住宅需要が強い一方、郊外の住宅団地は低迷。分譲マンションは好調である。		[地域要因] 新興住宅地域として、安定的、静態的であり、価格形成に影響を与える地域要因の変化は格別認められない。	[個別の要因] 個別の要因に変動はない。		行政 0.0	その他 0.0									
	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 -							その他 0.0	その他 0.0									
	② 変動率 年間 +1.4 % 半年間 %																	

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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	業者名	インティ不動産鑑定	
多治見（県）-9		岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	田内淳
鑑定評価額		4,640,000円		1m ² 当たりの価格		21,400円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月14日	(6) 路線価 〔 路線価又は倍率 倍 倍率種別〕	〔令和7年1月〕	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価	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	多治見市市之倉町13丁目83番51					②地積 (m ²)	217	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	1低専(50,80)							
	1:1	住宅W2		郊外の、熟成した大規模住宅団地（市之倉ハイランド）	北西6m市道	水道ガス下水	古虎渓2.5km	(その他)							
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 100m、西 40m、南 30m、北 70m		②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形狀等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 220 m ² 程度、形状 ほぼ正方形													
	④地域的特性	特記	大規模盛土造成地の調査結果で10m以上の盛土と判定された。	街路	基準方位 6m市道	交通 古虎渓駅東 2.5km	法令 規制	1低専(50,80)							
	⑤地域要因の将来予測	郊外に大規模で分譲開発された住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当地域は市内中心部への利便性が悪く、地価は弱含みで推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 21,400円/m ²					0.0								
	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郊外に開発された住宅団地群である。需要者の中心は市内又は隣接市に在住する一次取得者層である。圏内には多数の住宅団地が造成されているが、南部にある造成時期の古い団地は居住者の高齢化に伴い、若年層を中心需要が減退している。中でも市之倉地区的住宅団地は市の最南端に位置し、交通利便性が劣るために需要の減退が顕著である。中心となる価格帯は、土地のみの売却は殆どなく、中古住宅の場合は概ね800万円以下である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 規 格 と し た 公 示 価 格	① ■代表標準地 標準地番号 多治見 -15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0						
	公示価格 32,900円/m ²	[99.4] 100 [101.0]	100 [151.1]	100 [100] 100	100 [151.1]	21,400		交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +13.3 環境 +32.0 行政 +1.0 その他 0.0						
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 基 準 地 の 検 討	① 指定基準地番号 多治見（県）-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +13.3 環境 +32.0 行政 +1.0 その他 0.0						
	前年指定基準地の価格 33,000円/m ²	[99.1] 100 [101.0]	100 [151.1]	100 [100] 100	100 [151.1]	21,400		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	街路 0.0 交通 +13.3 環境 +32.0 行政 +1.0 その他 0.0						
(10) 対 年 ら の 基 準 地 の 検 討 の 前 か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 21,900円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		[地域要因] 駐近等の利便性の高い土地は需給が逼迫している。その反面、郊外住宅団地等の利便性が低い地域は下げ止まりがみられない。												
	標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。												
	②変動率 年間 -2.3% 半年間 %														

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県）－10 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所						
多治見（県）-10		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	牧野 信人					
鑑定評価額		6,010,000 円		1m ² 当たりの価格		22,000 円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²			
(2) 実地調査日		令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格			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		多治見市高田町4丁目103番外				②地積(m ²)	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)			
	台形 1:1.5		住宅 W2	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	西6.7m市道	水道 下水	多治見 3.5km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 10m、西 70m、南 45m、北 75m		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 m ² 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 6.7m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		
	⑤地域要因の将来予測	陶磁器等工場が見られるが、廃業等に伴う住宅移行化が進行中である。一部で建売分譲等も散見される程度で、今後の地価も下落傾向にあると予測される。									
(3) 最有効使用的判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		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	22,000 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、高田町内の住工混在地域を主体に、市郊外の周辺に工場、作業所等も認められる住宅地域である。需要者の中心は、同町に地縁及び血縁を有する居住者で、町外からの転入者は皆無に近い。地場産業である窯業不振で、空き家化、取壊しによる更地化、未利用地化も増加している。町内取引は散發的で、取引規模等も多様のため、市場の中心となる価格帯を把握は困難で、強いて言えば、土地は600万円前後、新築戸建は2,500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む高田町は、多治見市の郊外に存し、不動産の利用形態も自己利用が過半で、収益不動産の建設は、近年希である。また、画地の規模から、共同住宅建設を想定することは非合理的で、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、同一需給圏内の、郊外の住工混在地内の事例を中心に収集、試算したもので、説得性を有する。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 -4	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 +1.1	街路 0.0	地域要因 -9.0
	公示価格 19,100 円/m ²	[99.3] 100	[100] [100]	[100] [86.5]	[100] 100	21,900		交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 多治見（県）-3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 -5.7	街路 0.0	地域要因 +16.5
	前年指定基準地の価格 34,200 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [156.0]	[100] 100	21,900		交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
(10) 対象標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,200 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		人口減少率は県平均より高く、郊外は顕著。駅徒歩圏の住宅需要が強い一方、郊外の住宅団地は低迷。分譲マンションは好調である。						
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		郊外の既成住宅地域で、総じて静態的な地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。						
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 -0.9 %		半年間 %								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県） - 11 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社													
多治見（県） - 11		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也													
鑑定評価額		24,000,000 円			1 m ² 当たりの価格		95,100 円/m ²											
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月11日		(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率									
(2) 実地調査日		令和7年6月24日		(5) 価格の種類		正常価格												
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価																
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																		
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		多治見市音羽町1丁目16番4					②地積(m ²)	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								
	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 ガス 下水	商業(80,400) (その他) 都市機能誘導区域 特別用途地区(80,324)								
(2) 近隣地域	①範囲 東 10m、西 100m、南 150m、北 30m		②標準的使用		低層住宅地													
	③標準的画地の形状等 間口 約 15.0m、奥行 約 17.0m、規模		250 m ² 程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記 事項	区画整理地に隣接している。		街路	基準方位 北 5.4m市道	交通 施設	多治見駅北西方 500m		法令 規制								
										商業(80,324) 都市機能誘導区域 特別用途地区								
⑤地域要因の将来予測		熟成した既成市街地内の住宅地域であり、現状のまま推移する、と予測する。駅徒歩圏内に位置し、需要は底堅い。また、市場に流通する物件が少なく、希少性もあるため、地価水準は上昇傾向で推移する、と予測する。																
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	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 95,100 円/m ²														
		収益還元法		収益価格 38,100 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駅を中心とする既成市街地内の住宅地域。需要者の中心は、市内又は名古屋圏に勤務する一次取得者層で、愛知県方面からの需要者も見られる。圏内には各種施設が配置され、利便性が高く、需要は堅調である。また、市場に流通する物件が限られ、希少性もあるため、地価は上昇傾向が続いている。一方で、総額が嵩むため、画地規模は細分化される傾向にある。中心価格帯は、土地は2,000万円程度、新築戸建ては4,000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺に見られる共同住宅の殆どは規模が大きい敷地に建てられている。250 m ² 程度の標準的な規模の土地では大規模な共同住宅の建築が困難であるため、戸建住宅としての利用が一般的となっている。また、同程度の規模の土地の取引も戸建住宅等の自己使用目的で行われている場合が多い。従って、自己使用目的で行われた取引事例を基礎とし、市場の実態をより反映する比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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/m ²		[] []	[] []	[] []	[] []	[]											
(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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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/m ²		[] []	[] []	[] []	[] []	[]											
(10) 対象標準価格等の前年の検討	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 91,500 円/m ²				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。中心市街地及びその周辺部の住宅地需要は堅調であるが、郊外の需要は総じて弱い。											
	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 標準地番号 多治見 - 6					[地域要因]	既成市街地内の住宅地域として熟成している。隣接地域の区画整理事業も完了しており、地域要因に大きな変動は見られない。											
	公示価格 94,100 円/m ²					[個別的原因]	個別的原因に変動はない。											
	②変動率	年間 +3.9%	半年間 +1.1%															

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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	業者名	東濃不動産鑑定事務所												
多治見（県）		-12	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人											
鑑定評価額		3,680,000 円			1 m ² 当たりの価格		14,100 円/m ²										
1 基本的事項																	
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価 倍率	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²									
(2) 実地調査日	令和7年7月2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	多治見市大針町字起477番1					②地積(m ²)	261()	⑨法令上の規制等								
近隣地域	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	「調区」(60,200)		(その他) 第2種地区(60,160)								
	1:1	住宅W2	農地が見られる中に農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域	東3.5m市道	水道下水	姫1.6km											
(2)	①範囲	東40m、西40m、南120m、北30m	②標準的使用	戸建住宅地													
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約15.0m、奥行 約16.0m、規模	240 m ² 程度、形状			ほぼ正方形	「調区」(60,160) 第2種地区										
	④地域的特性	特記 事項	街路	基準方位 北 3.5m市道	交通 施設	姫駅南 1.6km	法令 規制										
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に所在した静態的地域で、圈外からの転入等は認められず、今後も継続して地価は下落傾向が続くものと予測する。															
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	14,100 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、多治見市全域の市街化調整区域内の住宅地である。需要者の中心は、近隣地域に地縁又は血縁を有する者に限られ、転入者は皆無に近い。昨近、周辺は道路等が整備され、住宅地としての発展が認められるが、周辺の不動産市場は静態的で、取引も親族間や隣地買増し等しかない。市街化調整区域内の既存集落地では、取引は散発的であり、取引当事者の属性、取引目的及び取引規模等も區々で、市場での需要の中心となる価格帯の把握が困難である。															
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする市街化調整区域内に存し、賃貸市場が成熟していないことから、収益還元法を非適用とした。また、調整区域内の住宅地のため、取引は極めて散発的で、実際の取引は自用目的の取引が見られる程度である。一方、比準価格は、基準地と同様の市内の調整区域内の住宅地の取引事例を選択検討し、実証的で、説得性を有する。よって、公示価格からの検討を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 -8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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	街路 +2.0 交通 +2.6 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0								
	公示価格 17,400 円/m ²	[99.5] 100	[100] [100]	[100] [124.5]	[101.0] 100	14,000											
(9) 指定からの基準地検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100												
(10) 対象標準価格の前年の検討	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 14,300 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		人口減少率は県平均より高く、郊外は顕著。駅徒歩圏の住宅需要が強い一方、郊外の住宅団地は低迷。分譲マンションは好調である。												
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		農家集落地域に所在、専ら静態的な地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。												
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。												
	②変動率 年間 -1.4 %		半年間 %														

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
多治見 (県) - 13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
多治見（県）	-13	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名 不動産鑑定士 田内淳
鑑定評価額		3,770,000 円	1m ² 当たりの価格	23,300 円/m ²

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		多治見市笠原町字古御所2098番12					②地積 (m ²)	162	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	近商 (80, 300) (その他) 都市機能誘導区域									
	台形 1:1		住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶ 既成住宅地域		南西6.4m市道		水道 下水										
(2) 近隣地 域	①範囲		東 50m、西 100m、南 45m、北 100m		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 m ² 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 6.4m市道		交通 施設	多治見駅南東 5.8km									
	⑤地域要因の 将来予測		多治見市郊外にある笠原地区の住宅地域であり、窯業の衰退に伴い、人口の流出が続くものと予測される。当地域は市中心部の土地の値段感から、地価は弱含みで推移するものと予測する。																
(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 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 23,300 円/m ²						-1.0									
		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、笠原町内の旧来からの住宅地域のほか、隣接する瀧呂町、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、地縁的選好性を有する者である。主産業であるタイル製造は最近15年間で半減しており地域の衰退を招いている。近隣地域は、笠原町内の中心市街地内に存し、住環境は比較的優るもの、相対的に狭い市場規模から取引は低調である。中心となる価格帯は、土地200m ² 程度で500万円前後である。																	
(7) 評価額の決定 理由		当該地域は、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示 価格 とした 規 格	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/m ²)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+0.1 +4.7 -20.0 -2.0 0.0								
	標準地番号 多治見 -12						23,200												
(9) 指定 基 準 地 から の 検 討	公示価格 19,200 円/m ²		[99.2] 100	[100] [100]	[100] [82.2] 100	[100] 100		(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-5.4 +28.1 +23.0 -2.0 0.0								
	① 指定基準地番号 多治見(県) -3		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/m ²)												
	前年指定基準地の価格 34,200 円/m ²		[100] 100	[100] [100]	[100] [146.1] 100	[100] 100	23,400												
(10) 対象 基 準 地 の 年 の 検 討 ら の の 前 か か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規				(3) 価 格 変 動 状 況	[一般的要因] 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。													
	前年標準価格 23,700 円/m ²					[地域要因] 駅近等の利便性の高い土地は需給が逼迫している。その反面、郊外住宅団地等の利便性が低い地域は下げ止まりがみられない。													
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 点)である場合の検討 □代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					[個別的要因] 個別的原因に変動はない。													
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²					②変動率 年間 -1.7% 半年間 %													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県）5-1 宅地-1

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）	5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文								
鑑定評価額	19,000,000 円			1m ² 当たりの価格	58,000 円/m ²								
1 基本的事項													
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月1日	(6) 路線価又は倍率	46,000 円/m ²								
(2) 実地調査日	令和7年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	倍								
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価												
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市小路町14番外					②地積(m ²)	328 ()	⑨法令上の規制等				
近隣地域	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)都市機能誘導区域(100,400)						
	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							
(2)	①範囲	東 50m、西 30m、南 95m、北 110m	②標準的使用	中低層の店舗兼住宅地									
近隣地域	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 m ² 程度、形状	ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路 8m市道	交通 多治見駅東1.2km 施設	法令	商業(100,400) 防火 駐車場整備地区 規制							
	⑤地域要因の将来予測	多治見市役所本庁舎周辺の、かつての市の中核的商業地。市役所機能の一部移転並びにJR多治見駅周辺や幹線道路沿いに商業集積が進み、衰退傾向にある。地価は横ばい基調で推移するものと予測する。											
(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原因	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	58,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	33,600 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、主として市内の既成商業地域。需要者の中心は、市内の小規模店舗等を展開する事業者のはか、まとまつた規模の画地については、ドラッグストアーや飲食店舗等の全国展開を図る県外資本も含まれる。新規店舗の出店は少なく、空き店舗が散見される。取引は少なく、あっても画地規模や用途等が様々で、市場の中心となる価格帯を把握することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣は、地銀の基幹店舗も見られるかつての中核的商業地。多様な業種の店舗が見られるが、自用物件が主体で、収益性を重視した賃貸物件は少ない。賃料水準も土地価格に見合っておらず収益価格は低位に試算された。比準価格は、市内全域から類似性の高い事例から試算したもので、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、収益価格を参考に、指定基準地価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。												
(8) 公示価格としめた	① □代表標準地 標準地番号 多治見 5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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	街路 +4.9 交通 -5.9 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 69,900 円/m ²	[101.4] 100	100 [100] [123.4]	[101.0] 100	58,000	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	街路 +6.9 交通 -5.6 環境 +90.0 行政 0.0 その他 0.0				
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 多治見（県）5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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	街路 +6.9 交通 -5.6 環境 +90.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 107,000 円/m ²	[102.8] 100	100 [100] [191.7]	[101.0] 100	58,000	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	街路 +6.9 交通 -5.6 環境 +90.0 行政 0.0 その他 0.0				
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 58,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		窯業等の製造業が盛んな人口10万人都市。人口は減少傾向にあるが、中心市街地周辺の住宅地需要は堅調で、郊外の住宅地需要は弱い。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		[地域要因]		市役所を中心とするかつての市の中核的な商業地域。多治見駅北への市役所機能一部移転や駅南の再開発等により、衰退化傾向にある。								
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県）5-2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンティ事務所					
多治見（県）5-2		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	渡邊貴紀				
鑑定評価額		49,700,000 円		1 m ² 当たりの価格		110,000 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日		(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	87,000 円/m ²	
(2) 実地調査日		令和7年7月7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(m ²)	452 ()	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)		
	1:2		事務所兼倉庫 S3	国道沿いに店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域	東18m国道	水道下水	多治見700m	(その他)都市機能誘導区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 40m、南 70m、北 180m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 32.0 m、	規模	450 m ² 程度、		形状	長方形			
	④地域的特性	特記	特にない	街	18m国道	交通	多治見駅西700m	法令	商業(80,400)	
	⑤地域要因の将来予測	事項	路	交通施設	施設	規制	都市機能誘導区域			
(3) 最有効使用的判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的原因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	74,700 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、郊外幹線道路沿いの商業地域を含む市内の商業地域あるいは住商混在地域である。需要者の中心は、地元企業のほか県内外の法人、金融機関、開業医等である。駅周辺では区画整理や再開発による商業集積の拡大により商業地域としての競争力が強化され、多治見駅周辺に対する市場での人気は突出している。一方で供給は限定的であり、水面下での取引も多く、中心価格帯の把握は困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺の事業用賃貸不動産は低層建物が多く、十分な容積率消化ができるだけの賃貸市場が形成されていないため、本件収益価格はやや低位に試算された。取引事例比較法の適用に当たっては、市内の5事例を採用の上、近隣地域と類似する幹線道路沿線の事例を中心に試算されており、高い説得力を有している。したがって、比準価格を重視して収益価格を比較考量するとともに、公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 5-6	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +0.9	
	公示価格 156,000 円/m ²	[101.2] 100	[100] [105.0]	[100] [136.9]	[100] 100	110,000		交通 0.0	交通 +7.7	
(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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +26.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100] [100]				画地 +5.0	行政 0.0	
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 107,000 円/m ²	(3) 価格変動状況 形成要因の 変動状況	[一般的要因]		近年の駅周辺における区画整理事業や市街地再開発事業により、駅周辺の競争力は突出しているが、供給物件は限定的である。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		[地域要因]		2029年上期の供用開始を目指した駅北口での市役所本庁舎建設が計画されており、今後も地域の競争力は強化されるものと想料する。					
			[個別の要因]		個別の要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 +2.8% 半年間 %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
多治見（県）5-3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社								
多治見（県）	5-3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也								
鑑定評価額	98,500,000 円			1m ² 当たりの価格	107,000 円/m ²								
1 基本的事項													
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日	(6) 路線価 倍	[令和7年1月]路線価又は倍率	82,000 円/m ²	倍						
(2) 実地調査日	令和7年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別								
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価												
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多治見市住吉町6丁目42番1外					②地積(m ²)	921	⑨法令上の規制等				
近隣地域	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)						
	台形 1:1.2	店舗 S 1	低層の小売店舗等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	南22m県道、東側道	水道 下水	多治見 1.2km	(その他) 都市機能誘導区域 (70,200)						
(2)	①範囲	東 70m、西 310m、南 50m、北 180m	②標準的使用	低層店舗地									
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 35.0 m、規模	1,000 m ² 程度、形状	ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 県道には中央分離帯が設けられている。	街 路	22m県道	交通 施設	多治見駅北方 1.2km	法令 規制	準工(70,200) 都市機能誘導区域					
	⑤地域要因の将来予測	交通量が多い準幹線道路に面した路線商業地域であり、大型小売店舗にも隣接していることから、当面、現状程度の繁華性、集客力を維持していく、と予測する。地価水準は強含みで推移する、と予測する。											
(3)	最有効使用の判定	低層店舗地			(4) 対象基準地の個別的原因	形状 角地			0.0 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	58,200 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内の路線商業地域を中心とする商業地域全般。需要者の中心は沿道サービス業を営む企業である。圏内の商業地域のうち、土岐川以南の商業地域は衰退傾向にある。一方、土岐川以北の商業地域は路線商業地域、多治見駅周辺部を中心に良好な繁華性を維持している。これらの地域の需要は、周辺背後の住宅地需要も相まって堅調に推移している。商業地の取引は少なく、取引価格は規模等によりまちまちであるため中心価格帯の判定は困難である。											
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺に見られる店舗等の多くは自用を目的とした物件となっている。近隣地域周辺では商業用の建物賃貸市場が成熟しておらず、賃貸専用物件が建築されるることは少ない。取引が行われる場合も自己利用目的の取引が中心であるため、賃貸物件の経営を基礎とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 5-4	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域 -1.7				
	公示価格 82,400 円/m ²	[101.5] 100	[100] [103.0]	[100] [78.5]	[103.0] 100	107,000		交通 0.0	交通 -16.8				
								環境 0.0	環境 -4.0				
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 多治見（県）5-2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域 -1.3				
	前年指定基準地の価格 107,000 円/m ²	[102.8] 100	[100] [100]	[100] [105.6]	[103.0] 100	107,000		交通 0.0	交通 +5.3				
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 105,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		多治見駅周辺や市内の路線商業地域は良好な繁華性を維持している。一方、既存の商店街の商況は厳しく、徐々に住宅地化が進んでいる。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 -		[地域要因]		店舗の閉店等は殆ど見られない。良好な繁華性を維持しており、地域要因に大きな変動はない。								
	② 変動率 年間 +1.9 %	半年前 %	[個別の要因]		個別の要因に変動はない。								