平成 26年 7月 18日 提出 多治見(県) - 1 **宅地-1** 

		基準地番	·号		提出	出先		所属:	分科会	会名	業	者名	株式	会社	岐阜	濫定						
	多	治見(県)		-1	岐阜	阜県	岐	支阜第	51分	科会	氏	名	不動	産鑑定	定士	松原	原弘	昌				印
鑑定	評価	額						8, 6	60, 00	0 円	1	m³当	たりの	の価格						6	1,000 F	∄∕m <sup>*</sup>
1	基本的	的事項																				
(1)	価格明	寺点	7	区成 26年	- 7月 1	. 日	(4) 銷	盖定部	平価日			平成	26年	三 7月	16日	(6) 路 線		成 26年 : 線 <b>価又は倍</b>			48, 000	円 <i>/㎡</i> 音
(2)	実地記	周査日	<u> 1</u>	艺成 26年	- 7月 2	2日	(5)信	西格の	)種類			正常	価格			価	μця	倍率種別	-			-
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価													l.			
		評価額の決定																				
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		多治見市	5上野町	「4丁	目1:	5番:	1							②地 (㎡		(	)	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		土地(	の利用	<b>ヨの</b> (	<b>⑥接</b> 面	<b>面道路</b>	の状況	<u>ل</u>	7供給 処理施 役状況			な通施設 )状況	との		1住居 (60, 200	
		1:1.2	住宅 W1			一般 ぶ利 住宅	便性	等が残の良い	建ち並 ハ既成	/_	東6mオ	<b></b> 方道			k道 F水	多治』 950m	見			(そ	の他)	
(2)	①範	囲	東	0 <b>m</b> , 2	<b>5</b> 10	00 m,	南		30 m,	北		40 m	<b>2</b> ‡	票準的	使用	低層信	主宅	地				
近隣	3標	準的画地の刑	<b>沙状等</b>	間口:	約	11.0	m,	奥	行糸	约	14.	0 m	<b>、</b>	見模		15	50 I	m <sup>2</sup> 程度、	形状 /	まぼ長	方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11				街		隼方位 打道	江 北	, 6	交通	多注	台見駅 東 950r	n		法令	1 1	主居(60,	200)
			事項						路					施設	,,,,	,,	-		規制			
		域要因の 来予測	J R 建築等	→ 多治見駅 利便性等	保徒歩圏 の増加	内に位  が期待	立置し	て、	人気 地価	」 のある の騰勢	が極め	☑を選 済後も	好する しば	る需要 うくは	 も根強 続くも	食く、豚のとう	雄接 予測	する駅北均される。	地区にお	。 ける	<b>市役所分</b>	庁舎の
(3) 揖	是有効	使用の判定	低層信	主宅地										(4)	対象基	準地σ	)	方位				+1. (
	監定評 2適用	·価方式等	取引事	例比較法	比	準価格	ž				62, 5	00 P	∃∕mឺ	1	固別的	要因						
	ノ心ハ		収益還:	元法		益価格					/		∃∕m <sup>*</sup>									
			原価法開発法			算価格 発法に		/ <del>=</del> +⁄z	,		/		∃∕mª ∃∕mª									
(6) ਜ				ド画地を とは2,	多治見 細分化 000	駅から した いた いた に りに も も も も も も も も も も も も も も り も り	徒歩	圏内譲地新築	の市役が、高 が、高 戸建り	封地住 高単価 は3,	字地	域で、	需要	この中の中の中の中の中の中の中の中の中の中の中の中の中の中の中の中の中の中の中	心は人 中心 ってい	気のあ となる る。	価権	 交区を選好 各帯は、土 封地で宅地	:地は1	, 0 (	) 0 万円和	程度、
Ē	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	る。 行	送って、 紫地域及	相対的び近接	に妥当 地域等	性のにお	高い	比準位	価格を 打場の	·ベー 活性	スに	収益促 退すア	「格を 流動」	参考と 性等リ	し、手 スクを	順	り土地の利 の各段階に 合的に勘案	ついて	客観的	りに再吟り	味を加
(8) 公示	見価	① ■代表標標準地番号		標準均		時 点修 正		標準補正	-	④地 <sup>5</sup> 因( 較	域要 の比	要	別的 因の	の	象基準 規準値	〒★女 (	プカ訳	標準化補環境	<u>6</u> 0.	0 域要	街路 交通	-0. +6.
公示価格を		公示価格	多治66,500	見 - 円/m	[_	101. 5 <b>100</b>	_	100		1(	00 9. 2 1	[ 10	較 1.0] 00		61,	200	3/	行政	b +2. 女 0.	0	環境 行政 その他	0. ( +3. ( 0. (
(9)		<ol> <li>1) 指定基準</li> </ol>		1 12 111		時 点		102.	_	4)地域		1	別的	<u>(6) ঠা</u>	象基準	<b>生</b> 地		その他標 街路		0 地	 街路	
指定基準地	)\ O &		·26 H ·7	-		修正		補正		型 因 <i>0</i> 較		要	因の較	の	化準値 (円/)	<b>西格</b>   「	<b>7</b> 内 訳	準		域要因	交通 環境	
地 記	寸	前年指定基		円/m	[ _	100	_] [	100	<u> </u>		00]	[1	00					止 画地 行政 その他	Ż		行政その他	
(10) 対 <del>額</del>	ξĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	ļ	700円/	′m¹		<b>②</b>	3) i 変	一般的	勺要因							費税・相続 る選考性が				
対象基準地の前	景検話	①-2基準地が点)である場合。 である場合 代表標準	易合の検	点(代表 討 標準地		等と[	司一均	也	動状況	地域要	更因]		特にな の建築					地区におけ 利便性等				
前力	<del>I</del>	標準地番号 公示価格 ②変動率		+2. 2 <b>%</b>	半年間	- 円/n 引	- ni %	σ.	) [	個別的	勺要因	3] !	持にな	さい。								

別記	様式	第6		超	<b>註定</b> 評	4価書	‡ ( <u>z</u>	P.成	26	年地	畑	調了	<b>奎</b> )			多治	平成 見(県)		7月 18 - 2	日 提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	·号		提出先	所	「属分科	会名	業者	者名 株	式会	社 屿	支阜鑑	定						
	多	治見 (県)		-2	岐阜県	岐	阜第1タ	分科会	氏	名 不	「動産	産鑑定:	士	松原	弘昌					印
鑑定	評価	額				!	9, 360, (	000 円	1	m当たり	りの何	西格						3.	5, 200	円/㎡
1 :	基本的	的事項		•																
(1)	価格的	寺点	3	平成 26年 7	月 1日	(4) 鑑	定評価	日		平成 2	6年	7月 10	6日	路		26年 1 又は倍				円/m
(2)	実地記	凋査日	3	平成 26年 7	月 2日	(5) 価	格の種類	類	-	正常価格	各			線		又は  □	<del>*</del>		1. 1	1昔
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての鑑賞	定評価												<u> </u>			
		評価額の決定																1		
(1) 基準地		f在及び地番s f住居表示」等		多治見市明	和町4つ	「目5番	451							②地積 (m <sup>i</sup> )	į (	266	)	⑨法·	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	の利用の現	況 (5)! 状況	割辺の土 兄	:地の利	用の(	6接面	道路の	状況	処理	供給 理施 伏況	_	ēな交; iの状;	通施設 況	との		2低 (60,1	
		1:1	住宅 W2			世年を 受住宅が 静な住宅		ī	西6m市	ī道		水道ガン下の	ス	多治見 4.3km				(そ	の他)	
(2)	<b>①</b> 範	通	東	100 <b>m、西</b>	100 <b>m</b>	、南	200 m	1、北	10	00 m	2標	型 準的使	用月	⋾建住:	宅地					
近隣地	3標	準的画地の肝	杉状等	間口 約	16. 0	) m,	奥行	約	17.	0 m,	規模	 莫		270	m²程	度、	形状	ほぼ正	方形	
地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にない			往	基 <sup>注</sup> mī	準方位 市道	北、	6 玄	を通	多治北西	見駅 4.3km	n		法令	2 仰	<b>氐専(60</b>	), 150)
	⑤地域要因の 将来予測		事項				路	<b>3</b>			旅	拖設	חנות	1. OKI	1		規制			
			当市 もしば	 北部の代表 らくは概ね	的な住宅 安定基調	団地で相移	概ね熟品するもの	 成してお のと予測	おり、 則され	現状のる。	ままを	 安定的	] • \$\gamma_0	や固定	的に推	移する	らものと	:予測で	される。	, 地信
(3) 最	是有效	使用の判定	戸建	住宅地								(4) 対		_	ナ	7位				+1.
(5) 銀	を		取引事	例比較法	比準価	格			36, 00	00 円/	′m¹	個	別的要	因						
"	<i>7 J</i> ⊡/1.		収益還		収益価				/_	円/										
	の適用		原価法開発法		積算価	格 による(	<b></b>			円/ 円/										
(6) 市	方場の	特性	同一一次取るが、	需給圏は主 得者層で、 高齢化及び は1,50	- こ多治見 多治見市 日耐震基	市郊外の 北部郊タ 準の木道	の住宅団 外の住宅 告住宅等	E団地群 MPの問題	隣接 様でので	する可児 価格牽退 在してい	 見市南 連性か	ぶ高い。 中	。  交	8外住9	包団地	に対す	る需要	は比較	的安定	E住する 官してい まで、中
· 部 理	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の		て賃貸市場調で収益価値で収益価値での高い比準地等であ	久の重付	ルナがける	ノー 化工	コ・志井	Πコマ	ト笙の1	ーマノ	ケが釵	めらも	1 粁(	디타크	の頬度	空の法	(無)(性) []	マカせ	、助安)
(8) 公示価格を	見価 準格	① □代表榜標準地番号	準地	標準地	②時 ; 修 j		標準化 補正	④地 因 較	の比	⑤個別的 要因の 比較			を基準が 関準価値 円/㎡	格内	標準化補正	街路 交通 環境 画地	1	地域要因	街 交 環 行 石	<u>甬</u> 竟
を f:	をた公示価格			円/mឺ	100	_] [-	100	[	00_ ]	100	_]					行政その他	ζ		その作	
(9) 指定基準	指から基準検 前年指定:		地番号	-	②時 ; 修 j		標準化補正	④地址 因 Ø 較	或要 の比	⑤個別的 要因( 比較			基準地 企準価値 円/㎡	格内	標準化補正	街路 交通環境	<u>1</u>	地域要因	街路 交通 環境	<b>通</b> 竞
地言			基準地の	価格 円/㎡	[	) [ <u> </u>	100	[	00 ]	100	_]				11.	画地 行政 その他	ζ		行政その他	
(10) 名材準地の前	<b>丰票集画各等</b> か	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基本のお 点)で表標準 標準地番号	■新規格 が共通地 場合の検 も地	見 35, 200 点(代表標 討 □標準地 多治見		- 15	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的]	要因]	きた特別で多	よい <sup>対</sup> こなし	也方経 い。 (* つ課題!	済動向 住宅国	可と観察	察され して安	る。 定して				が軽視で 高齢化・
13.3 /3		公示価格	各	35	, 200 円/	′m¹	(U			.= 1976	- 6. 1	U								

②変動率

年間

0% 半年間

0 **%** 

平成 26年 7月 18日 提出

カリ こし	探工	毎 U			₩ <b>Ⅲ</b> 人	1 1	ш <b>=</b>		1 19%	, 20	Ψ,	μ۱ کا۰	니 다/비 _	ш/			多治	見(県	.)	<b>-</b> 3	宅地-	1
		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	板津	不動産	鑑定	朱式会补	±						
	多	治見(県)		-3	岐阜	具県	岐	息第1分	分科会	氏	;名	不動	産鑑定	士	加藤	誠治					印	]
鑑定	≧評価	額					ę	, 070, (	000 F	] 1	m³当	たりσ	価格						3	4, 500	円/n	ก๋
1	基本的	的事項	l .																			
(1)	価格田	寺点	平	成 26年	5 7月 1	日	(4)鑑:	定評価	日		平成	26年	7月 1	4日	(6)路		26年 5 <b>又は</b> 倍			28, 000	円/r	'n
(2)	実地記	調査日	4	成 26年	- 7月 1	日	(5) 価	格の種	類		正常個	西格					ュス は に 率種別	7 <del>*</del>			倍	
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	西																
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	<b></b>	「4丁目	∄65	番2外	•						②地和 (㎡)		26	3 )	-	:令上 <i>σ</i>	規制等	
地	③形	<b>沙状</b>	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	の状況	処	供給 理施 状況		要な交 近の状	通施設 況	との		1 住 (60, 2		
		台形 1:1.2	住宅 S 2			一般任		多い既	<b>E成</b>	北4m市	道			道水	多治見 1.8km	L			(₹	の他) (60,	160)	
	~	_																				
(2) 近	① <b>範</b>			50 m. E		0 m.		100 m			30 <b>m</b>		準的依	更用	低層住		- <del>-</del>	TL 시스	)エ)ボョ	€ <b>-</b> +-π/.		
近隣地	_	準的画地の		間口特記す	<b>約</b> ⁻ベき事	14.0 項はな		奥行	基	18.	0 m、			タン		) m <sup>*</sup> 程	E度、		ほぼり		0, 160)	
域	型数 (全) (全) (型) (型) (型) (型) (型) (型) (型) (型) (型) (型		特記					往	<b>町</b> 4	m市道	1		交通	南西	台見駅 亙 1.8k	m		法令	1	ши (о	0, 100/	
			事項					路	<b>各</b>				施設					規制				
	⑤地 将	!域要因の  来予測	熟成して	た既成住 駅徒歩圏	E宅地域 関内の住	であり 宅地と	、地 : 比較	或要因 して割	に特に 安感が	変化は	t見られ てお	れない り、今	\。今後 ()後、均	後も現 也価は	提択のま は下げ止	ま推和まる	多する。 ヒ予測*	と予測 <sup>・</sup> する。	する。	地価が	上昇し	つ
(3) 量	│ 侵有効	使用の判定	低層信	主宅地									(4) 対	象基	準地の		方位					. 0
		 在方式等	取引事	例比較法	ŧ Hr.	準価格				34, 50	00 円	∠m <sup>*</sup>	個	別的	要因	] 7	形状				0.	. 0
	の適用		収益還:			- III II 益価格				18, 80		/  ∕_m²										
			原価法		積	算価格						∕ m <sup>*</sup>										
			開発法		開	発法に	よる値	<b>西格</b>		/	円	/ m²										
(6) F	市場の	)特性	ある。〕を始めて	合圏は多 丘隣地域 ているた 中心と	周辺はめ、近	多治見 隣地域	駅かり周辺の	っ徒歩圏 ○住宅5	圏外に。 也に割っ	あり、 安感が	利便性出てき	生はや きてい	や劣る る。こ	。し のた	かし、 め、近	多治見 隣地域	見駅の周 【周辺の	引刃でり	は、地	而が徐	々に上昇	昇
	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 正及び鑑定 [の決定の	近隣地域のよれるが、	引事例を	基礎と	した比	進価格	外は市均	易の特(	性に合	致し.	説得	:力が高	いし	一方.	規模♂	)大きぃ	↑十批の	り場合。	共同	住宅もり	見.
(8)	里由												T			記のと						
の公示価格を	見価	①代表榜標準地番号	<b>澤準地</b> 多治	■ 標準 <sup>1</sup> 見 -		時 点 修 正		票準化 補正		地域要 因の比 跤	⑤個! 要[ 比	因の		象基準 見準価 円/r	格内		街路 交通 環境	<b>6</b> 0	).0 地域要 ).0 因	街 交 環	通 +0	). 2
	格し、公示価格		53, 900	円/m	.	99. 9		100		100 56. 0	[ 10	00 ]		34,	500	正	画地 行政 その他	<b>t</b> 0	). 0 ). 0 ). 0	行i その <sup>c</sup>		). ( ). (
(9) 指定基準 検 地 討 前年指定		地番号	-	_	時 点 修 正		票準化 補正		域要 ]の比 〔	⑤個5 要[ 比	因の		象基準 七準値 円/r	格内		街路 交通 環境	色	地域要因	街 交: 環:	通境		
準 植地 言	英 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m	í [_	100	.] [-	100		100	[]	]				Œ	画地 行政 その他	<b>አ</b>		行i その <sup>c</sup>		
(10) 対 <del>2</del>	ξĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	ļ.	600 円/	′m¹		③ 価 変		的要因	差	多治見 圏外の る。	駅徒歩 地域で	圏には、	ある住 住吉地	宅地の 区で大	需要に規模な	は堅調に区画生	こ推移 隆理事	してい 業が進 <sup>っ</sup>	る。徒か 行してい	歩ハ
(10) 名材を 一本 の前	票の 検討 を	①-2基準地が点)である。	場合の検	点(代記計 計 □標準地	長標準地 也	等と同	司一地	M格形成要因6	T+4h+at	读因]		熟成し ない。	た既成	め住	宅地域	であり	、地垣	<b>艾要因</b> (	こ大き	な変化	は見られ	n
前表	'n	標準地番号	各		Г	- 円/m	ำ	めの	[個別	的要因	3] 作	固別的	要因に	変動	はない	0						
		②変動率	年間	-0.3 <b>%</b>	半年間		%															

別訂	己様式	第6			鑑	定評	価書	(平	·成 26	5年	地佰	5調3	<b>奎</b> )			多治	平成 見(県		7月 18 - 4	日 提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	号		1	提出先	所原	属分科会	会名 業	者名	株式	会社	皮阜鑑	定				-		
	多	5治見(県)		-4	ı	岐阜県	岐阜	第1分	科会	氏名	不動	産鑑定	士	松原	弘昌					印
鑑足	它評価	i額					11,	200, 00	00 円	1 ㎡当:	たりの	)価格						3	37, 000	円/mi
1	基本总	的事項	ı				I													
(1)	価格的	侍点	<u>7</u>	平成 26	6年 7月	1日	(4)鑑定	評価日		平成	26年	5 7月 1	6日	路  。		26年 西 <b>又は倍</b>			28, 000	円/m
(2)	実地記	調査日	7	平成 26	6年 7月	2日	(5) 価格	の種類	i	正常信	西格			線通		リスはた 率種別	7年			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	として	の鑑定	評価											l.			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基準地		f在及び地番頭 「住居表示」		多治見	見市平利	间町4丁	目22番							②地積 (m <sup>i</sup> )	i (	304	)	9法	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	の利用	の現況	元 ⑤ 原 状況	閉辺の土地 ₹	他の利用	月の ⑥接河	面道路	の状況	処	供給 理施 状況	_	な交 の状	通施設 況	との		1住 (60, 2	
		1:1.5	住宅 W2			文孝	間住宅、営 対施設、− 昆在する信	-般住宅	南6mi 背面)			水流下		多治見 1km				(そ	の他) (70, 2	00)
(2)					西	130 m.	. 南	40 m.	北	30 <b>m</b>	2棋	票準的使	更用 /	低層住名	宅地					
近隣地:	3標	<b>薬準的画地の</b>	形状等	間口	約	13.0	m, j	製行 糸	約 15	.0 m	、	模		200	m和	捏度、	形状	ほぼ長	を方形	
地域	4地	域的特性	特記	特に	ない			街	基準方信 m市道	立北	, 6	交通	多治南 1	ì見駅 lkm			法令	1 '	住居(60	), 200)
			事項					路				施設	,,,				規制			
		2域要因の 子来予測	既存 地需要	市街地の低下	内に所	f在する 対策が	ほぼ熟成 進められ	した住 ており	宅地域であ 、下落後の	あるが、	、床上水準で	こ・床下 ごほぼ安	浸水定的	の被災ルに推移	履歴をしてい	を有して いる。	ている。	当	該災害に	こよる士
(3) 1	最有效	使用の判定	低層	住宅地										隼地の		方位 二方路				+3. +1.
(5) <b>金</b>	鑑定評 の適用	———— 萨価方式等	取引事	例比較	法	比準価	恪		38, 0	)00 F	]/m²	値	別的	要因						
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	•	収益還			収益価:			16, 9	900 F										
			原価法開発法			積算価 <sup>2</sup>	格 による価 <sup>;</sup>				]∕m <sup>*</sup> ]∕m <sup>*</sup>									
(6) ī	市場の	)特性	同一行 辺地域に 引事例に	需給圏 に大規 は収集	模な建 できな	川流域 売分譲 いが、	 司辺の既成 地、分譲 <sup>・</sup> 対策も講	成市街はマンショ	地の範囲で ョン等は見 つつあって あるものと	ある。	需 ず、散 な回避	_ 要の中 発的な 選好は	心は知 宅地(認め)	幾分の5 共給に られない	世縁的習まっ	り選好性 っている 尚、市	を有す )。 被 j場の中	<b>以履</b>		着で、周 対での取 は土地:
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	い比準ける災害	価格を 害対策	ベース の状況	に収益の及び取り	価格を参え 計市場の注	考とし、 舌性度に	により、± ・手順の名 に関する流 も検討して	ト段階に で動性等	こつい 等リス	て客観 クを総	的に 合的に	再吟味る こ勘案 l	と加え ノ、さ	こて、近 くらに当	さって、 正隣地域 前該基準	相対的	内に妥当 丘接地域 也価体系	当性の高 域等にお 系上の位
(8) 公示価格	規権とした	① ■代表榜標準地番号	<b>漂準地</b> 多治	<b>□標料</b> 計見	<b>差地</b> - 15	②時 点 修 I			④地域要 因の比 較	_	因の		基準 建価 円/m	格内	標準化補正	街路 交通 環境		.0 地域要因	街路 交通 環均	<b>通</b> −32. <b>竟</b> +47.
	t:	公示価格	35, 200	円/	m²	100	_	00	100 [ 98. 2		4. 0 ] 00		36, 9	900		画地 行政 その他	<b>女</b> 0	. 0	その他	
(9) 指定基準地	からの含	① 指定基準 多注	<b>地番号</b> 怡見(県	<u>(</u> ) -	- 3	②時 点 修 I			<ul><li>④地域要</li><li>因の比較</li></ul>	⑤個: 要! 比!	因の		送基準 化準価 円/m	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<b>新</b> 0	.0 地域要因		<b>通</b> -13. <b>竟</b> +15.
地	討	前年指定基	<b>基準地の</b> 34,600		m²	99.7		00 ]	100 [ 96. 7		4. 0 ] <b>00</b>		37, 1	100		画地 行政 その他	<b>女</b> 0	. 0	その他	
(10) 対象基準地の前	年票準価格等からの検討	①-1対象基 前年標準地域 点)で表標準地域 で表で表標準地域 で表で表標準地域 で表で表標準地域 で表で表で表標準地域 で表で表で表である。	──新規格 が共通地 場合の検 基地	見 3° 3点(代			同一地	③ 価格形成要因	一般的要因 地域要因] 個別的要因	# 0	きない 寺にな	地方経 :い。( :被害が	済動 下成:	句と観察 23年9	月 <i>の</i>	ιる。 ⊃台風 1	. 5号の	)豪雨/		が軽視で よる複数

円/㎡

%

-1.3% 半年間

年間

平成 26年 7月 18日 提出 多治見(県) **-**5 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	板津	不動産	鑑定村	朱式会社	土					
	多	治見(県)		-5	岐阜	具県	岐	阜第1分	}科会	<b>.</b>	名	不動	産鑑定	生	加萠	蘇誠治	ì				印
鑑定	2評価	i額					8	8, 570, 0	00 F	1	m <sup>°</sup> 当	たりの	)価格						2	2, 800	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	<b></b> 時点	平	成 26年	三7月 1	日	(4) 鑑	定評価日	3		平成	26年	7月 1	14日	松		<sup>え 26年</sup> 価又は信			1. 1	円∕㎡ ⇔
(2)	実地記	調査日	平	成 26年	5 7月 1	日	(5) 価	格の種類	Ą		正常值	西格			価		·····································			1.1	ІН
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	西															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		多治見下	<b>卡笠原町</b>	「字中原	₹11	88番	8						②地 (㎡)		37	6	9法	令上の	規制等
地	3形	状	<b>④</b> 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	の状況	処	供給理施		要な3 近の∜	を通施設 犬況	との		1住 (60, 2	
		1:2	住宅 W 1					)ほか、) る住宅:		南西7	m市道			道 水	多治月 6.7km				(そ	の他)	
(2)	①範	5囲	東 2	20 m. Ē	西 4	0 m,	南	150 <b>m</b>	、北	:	30 m	2棋	 標準的值	吏用	低層住	宅地					
	3標	<b>撃</b> 準的画地の刑	<b>修状等</b>	間口	 約	14. 0	m,	奥行	約	25.	0 m.	·	模		350	) <b>m</b> <sup>2</sup>	程度、	形状	ほぼも	長方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特記す	でき事	項はな	:11	街	. 基	连準方位 m市道	立 北		交通		台見駅 16.7k	m		法令	1 1	住居(6	0, 200)
			事項					路					施設	11132				規制			
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測	住宅の第二条	断築等σ 氐迷を紛	)動きは たけてお	弱く、	当面	は現状の	ウ 住環 落傾向	環境を約 ]が継続	推持し	ていく、とう	く、とう	予測す る。	-る。対	外に	位置し	利便性液	が劣る	近隣地	域周辺の
(3) 量	l 是有效	使用の判定	低層自	E宅地									(4) 対	才象基	準地の		方位				+1. (
(5) 釒	監定評	価方式等	取引事件	列比較法	生 比	準価格				22, 80	00 F.	/m <sup>2</sup>	個	別的	要因						
C	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				11, 50	00 F.	/m²									
			原価法		積	算価格				/	F.	∕ mੈ									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F.	l∕m³									
(6) ਜ	市場の	)特性	地縁関係	系を持つ これらの	者が多	い。圏 より圏	内各b 内住写	也域は中 芒地の人	心市、気は	街地が 低く、	ら遠。 不動産	く利便 崔市場	性がや は低迷	Pや劣 Kして	る。ま いる。	た、:	地場産業	をである	5窯業(	の不振	り、特に が続いて 00万円
1	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 (の決定の	近路がある。大学では、大学の大学では、大学では、大学では、大学では、大学では、大学では、大学では、大学では、	り比進価	格の説	得力は	高い	一方	周辺	に新築	ニされご	ていス	共同自	宇宅の	多くけ	白己	所有游位	大地の重	云用に.	上ろ物化	る傾向に 件であり 準とし、
(8) 公示価	見価格という	① 【【代表標標準地番号	<b>淳地</b> 多治	■ 標準: 見 -	_	時 点修 正	-	標準化補正	E	世域要 因の比	⑤個 要 比	因の			格内	小小	街路 交通 環境	<u>1</u> 0	.0 地域要因 .0 因	街道 交道 環境	<b>通</b> +8.
格 t	11.1	公示価格	25, 500	円/m		99. 1 100		100		100 11.5		1.0]		22,	700	正	画 <sup>均</sup> 行政 その他	女 0		行i そのf	
(9) 指定基準地	Č,	① 指定基準 多消	<b>地番号</b> 台見(県)	_		時 点修 正	_	標準化補正	_	!域要  の比	⑤個 要 比	因の		象基準 北準価 円/r	格グ	7 1	街 交 订 環 切	<u>1</u> 0	.0 地域要因	街道 交证 環境	<b>通</b> +37.
準 枯 詰	更 讨	前年指定基	基準地の( 34,600	西格 円/m	. –	99. 7 <b>100</b>	- 1	100		100 53. 5		1.0]		22,	700	止	画地 行政 その他	女 0	. 0	その化	
(10) な材料 他の前	<b>丰票集価各等い</b> らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 が共通地 場合の検 単地 [	23, : 点(代表 討 □標準地		等と同 - 円/m	Î	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	战的要团 战要因]	月 上	圏外の る。 周辺に 地域要	地域で 農地等 因に大	ごは、 デが多 てきな	住吉地 く残さ	区でれてい見られ		を画図と	<b>と理事</b>	業が進行	る。徒歩 行してい やかで、
		②変動率	年間 -	-2. 1 <b>%</b>	半年間		%														

②変動率

年間

-1.0% 半年間

%

#### 鑑定評価書(平成 26年地価調査)

平成 26年 7月 18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 加藤誠治 囙 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 鑑定評価額 1㎡当たりの価格 円/m<sup>\*</sup> 9,700,000 円 30, 300 1 基本的事項 円/m² [平成 26年 1月] (1) 価格時点 平成 26年 7月 1日 (4)鑑定評価日 平成 26年 7月 14日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 平成 26年 7月 1日 猫 (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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 2 (1)①所在及び地番並びに 多治見市根本町1丁目80番3 ②地積 320 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 ) (m²) 地 1住居 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 西4.5m市道 一般住宅、小工場、最近開発された小規 台形 根本 住宅 水道 (60, 180) $\overline{W}$   $\overline{1}$ 下水 500m 模住宅が混在する地 ①範囲 25 m、南 110 m、北 ②標準的使用 低層住宅地 (2) 20 m、西 40 m近 ③標準的画地の形状等 間口 約 17.0 m, 奥行 約 18.0 m, 規模 300 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 特記すべき事項はない 基準方位 1住居(60,180) 根本駅 4)地域的特性 特記 交通 法令 域 5 m市道 南 500m 事項 路 施設 規制 既成住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変化はない。今後も現状の住環境を維持するものと予測する。多治見 駅周辺の市街地と比較して需要回復の動きは鈍いが、地価の下落幅は徐々に縮小する、と予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 形状 -1.0(4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 方位 0.0個別的要因 (5) 鑑定評価方式等 取引事例比較法 比準価格 30, 300 ⊞/m<sup>2</sup> の適用 収益還元法 収益価格 15,900 ⊞/m<sup>i</sup> 積算価格 円/mឺ 原価法 開発法 開発法による価格 ⊞/m<sup>2</sup> 同一需給圏はJR太多線小泉駅、及び根本駅を中心とする多治見市北部の低層住宅地域である。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。需要者は既成住宅地域や既存の住宅団地よりも、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取引の中心となっており、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900万円程度、新築戸建ては2,500万円程度である。 (6) 市場の特性 近隣地域は既成住宅地域であり、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を決定する傾向にあり、比準価格の説得力は高い。一方、周辺に見られる共同住宅の多くは自己所有遊休地に建築された物件であるため、賃料水準が低く収益性は弱い。このため、賃料収入を目的とした取引は少ない。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、鑑定証価額をしまったがます。 (7) 試算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 (8) 標準地 4)地域要 ① 代表標準地 ② 時 点 3標準化 ⑤個別的 6 対象基準地 街路 0.0地 街路 -0.6 ⑦ 内 公示価格を 根準とした 準 の規準価格 域 0.0 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 -4.2化補正 要 -13 訳 多治見 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -4.0因 画地 -1.00.0 行政 公示価格 [ 99.7 ] 100 100 99.0 0.0 その他 0.0 行政 30, 100 27,600 円/m<sup>\*</sup> 100 [ 99.0 ] [ 91.4 ] 100 その他 0.0 (9) ① 指定基準地番号 2時 点 ③標準化 4地域要 5個別的 6対象基準地 標準化補 街路 0.0 地 街路 -1.0 ⑦ 内 指定基準地からの検討 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +8.6 要 多治見 (県) - 3 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +5.0 因 īΕ 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [ 99.7 ] 100 100 99.0] 行政 0.0 その他 0.0 30, 200 100 [ 100 [112.9]100 34,600 1 円/m<sup>2</sup> その他 0.0 多治見駅徒歩圏にある住宅地の需要は堅調に推移している。徒歩 圏外の地域では、住吉地区で大規模な区画整理事業が進行してい ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 新規 (10)3 対象基準地の前に対象を対象を 前年標準価格 30,600 円/㎡ 価 ①-2基準地が共通地点 格形 (代表標準地等と同一地 動 熟成した既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変化は見られ [地域要因] 形成況 である場合の検討 ない。 代表標準地 \_\_標準地 愛因 標準地番号 「個別的要因」 個別的要因に変動はない。 മ 公示価格 ⊞/m<sup>\*</sup>

平成 26年 7月 18日 提出 多治見(県) - 7 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	クニ	タチ針	艦定事	務所						
	多	治見 (県)		-7	岐	阜県	岐	阜第 1 :	分科会	<b>B</b>	氏名	不動	産鑑	定士	山木	寸	寛				印
鑑力	と評価	額						5, 690,	000 P	9 -	1 ㎡当	たりの	の価格	<u>\$</u>						31,800 <b>F</b>	円/㎡
1	基本	的事項	T	· ·																	
(1)	価格	诗点	<u> </u>	龙成 26年	- 7月 1	日	(4) 鑑	定評価	i日		平成	26年	7月	15日	(6) 路		成 26年 1	· · ·			円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	調査日	4	龙成 26年	三 7月 2	2日	(5) 価	格の種	類		正常	西格			線価		泉価又は倍  倍率種別	5 4 2		1.1	<b></b>
(3)	鑑定	 評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											口十年加				
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基 準		f在及び地番: 「住居表示」		多治見ī	<b>市滝呂</b> 町	丁14	丁目 1	55智	<b>≨</b> 18	2					②地 (㎡		179	)	9%	<b>去令上の</b> 規	見制等
地	3形	<b>/</b> 状	④敷地	の利用の	の現況	⑤周:	辺の土	≐地の和	削用の	⑥接i	面道路	の状	5	⑦供給 処理施 設状況	_		交通施設 )状況	との		1 低夷 (50, 80	
		1:1.2	住宅 W 2				宅団地	建住宅が		南東(	âm市道	Ī	7	水道 ガス 下水	多治身 5.8km				(~	この他)	
(2)	<b>①</b> 範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東	40 m、i	西 5	50 m,	南	50 r	n、北		80 m	②模	票準的	使用	戸建住	E宅:	地				
近隣		標準的画地の	形状等	間口	約	12. 0	m,	奥行			.0 m	、	見模		18	0 r	n²程度、	形状	ほぼ	長方形	
地域	<b>④</b> 地	 地域的特性	特記		50年代 漢住宅団		そされ	た 1	f ·	基準方( 6 mī	位 北 市道		交通	多	台見駅 東 5.81	кm		法令	1	低専(50,	80)
			事項					1	各				施設					規制			
		地域要因の 好来予測	戸建住いが、	宅団地としっかり	として熟りした需	ぬ成して 需要が見	ており 見られ	、今後地価様	ともま は這い	見状のハまで	住環境 回復し	きを維 った。	持す	ると予	測する	。均	也価は代替	ド関係に	こある	宅地の供	給も多
(3) 指	是有效	が使用の判定	戸建位	主宅地									(4)	対象基	準地σ	)	方位				+4.0
		<u>···</u> 価方式等	取引事	例比較為	去 比	準価格	ξ			31, 8	00 F	]/m²	-	個別的	要因						
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格	<u> </u>			/	F	]/m²									
			原価法		積	算価格	Ž			/	F	]/mੈ									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	F	]/mੈ									
(6) ī	市場σ	)特性	者層では	ある。- おり、珥	一部の高	額な分規供約	) 譲地 会物件	を除き は多い	、県タ	トから( ハし. 钅	の需要 需要は	は減	少しっ で販売	ている。 起は好記	周辺間であ	は、	在住また 開発時期 需要の中 ]程度であ	、品等 心とな	の異	なる住宅は	地が混
ī	<ul> <li>検証</li> </ul>	T格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	取引事	住宅団地 例なら記 例は殆と	は算して ぎ無く、	おり信収益還	言頼性	は高い	。なま	る、当話	該団地	!内に:	おいて	ては、隼	云勤等	によ	(の住宅団 : る賃貸は !準地との	あるも	のの	、規範性の	のある
(8) 公示価格を	現価格とし	① ■代表榜標準地番号		標準		時 点修 正	_	標準化補正		地域要 因の比 較		因の		対象基準 対象基準 対規準値 (円/r	格	7) 村 2 村 2 村 2 村 2 村 2 村 2 村 2 村 2 村 2 村	票 街路	i 0	.0 地域要		0. ( +2. ( +11. (
格 で か	ויירו	公示価格	35, 200	円/n		100		100	] [ 1	100		4. 0 ] 00		31,	700	į	Ë <sub>画地</sub> 行政 その他	τ 0		行政 その他	+1. (
(9) 指定基準地	ر بر در در	① 指定基準	≛地番号	-	2	)時 点 修 正	_	標準化 補正	_	地域要 図の比	5個 要 比	因の		対象基準 )比準値 (円/r	格	力力力	票 街路 交通 環境	i	地域要因	六语	
企 準 地 記	検 対	前年指定	基準地の	価格 円/n	ก๋ [_	100	] [	100	] [	100	[]	]					画 画地 行政 その他	g K		行政その他	
(10) 対 4		①-1対象基: ■継続 前年標準価	新規	1	800 円 /	∕ m³		③ 無 动		段的要[			の住	宅地の			県外への と中心部の	云出超:			
対象基準地の対	票検 重検 計	①-2基準地 地点)であ ①代表標準	る場合σ			也等と	同一	価格形成要	[地域	域要因]							が見られる 丁目の人!				こいる
の領	等 か	標準地番号公示価格			T	円/n	n <sup>*</sup>	要の	[個別	的要	因] 作	特にな	い。								
<u></u>		②変動率	年間	0 <b>%</b>	半年間	]	%														

平成 26年 7月 18日 提出 多治見(県) - 8 **宅地-1** 

		基準地番	·号		提出	出先	所属	分科会名	ž	業者名	クニ	タチ	鑑定事	務所						
	多	治見(県)		-8	岐阜	阜県	岐阜第	第1分科	会	氏名	不重	力産錯	監定士	山木	寸 1	<b></b>				印
鑑5	と評価	額					6, 2	20,000	円	1 m <sup>°</sup> ≝	たり	の価権	格					3	1,100 F	∄∕mi̇́
1	基本	的事項												(4)						
(1)	価格	<b>寺点</b>	平	成 26年	7月 1	日	(4) 鑑定詞	平価日		平成	26年	三 7月	15日	(6)		成 26年 <b>ほ価又は</b> 信			1.1	円/m <sup>®</sup> ±
(2)	実地記	調査日	平	成 26年	7月 2	日	(5)価格(	の種類		正常	価格			線価		ド 画			1.1 1	
(3)	鑑定言	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	O	f在及び地番 住居表示」		多治見す	<b>韦平井</b> 町	Ţ4丁₽	目69番	3						②地 (㎡		200	0 )	9注	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周〕 状況	辺の土地	の利用の	の ⑥‡	接面道路	各の状		⑦供給 処理施 設状況	_		交通施設 状況	との		1 住居 (60, 20)	
		1:1.2	住宅 W 2			同住年	莫一般住 名が見ら 主宅地域	れる郊	西4	lm市道			水道下水	小泉 800m				(そ	の他) (60, 16	0)
(2)	①範	·····································	東 1	50 m、i	西	0 m.	南 2	20 m. >	北	80 m	2	標準的	的使用	低層信	E宅b	也				
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	13. 0 ı	m、奥	l行 約	1	16.0 m	, <b>‡</b>	規模	I	20	0 <b>n</b>	ใ程度、	形状	ほぼ!	長方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特記す	~べき事	項はな	:V '.		基準2 m市i		Ľ4	交通	1 小兒	泉駅 町 800i	n		法令:	1	住居(60,	160)
			事項	1				路 ¦				施設	!	J 0001			規制			
	( <del>5</del> )		既成の	<u>-</u> 住宅地域	成として	ある程	2度孰成	! しており	)、今	後も概念	ね安定	的に	!  _推移す	るもの	レ子	測される	<u>'</u>	のミ	二開発分	譲地は
	将	来予測	販売が	好調。均	也価はや	や上昇	基調で	推移して	ている。	0										
(3) 1	是有效	使用の判定	低層信	主宅地								(4)	)対象基	準地σ	)	方位				0.0
(5)	監定評	価方式等	取引事	例比較沒	<b></b> 比	準価格			31	, 100 F	¶∕m <sup>®</sup>	2	個別的	要因						
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格			/	/ F	<u>ዓ</u> / mً	ì								
			原価法			算価格			/		<u>ዛ</u> / mً	-								
(6) 7	市場σ	\#\$# <del>#</del>	開発法	公園はす			よる価格	-	で なご		リノが E 孝の			カルカ	仕ま	る一次取	2000年日	でもし	1 古外	かたの
(0) 1	J - 物 ()	/付注 	需要は生	少なくな 世帯数と	さってい も増加	る。近 して、	隣地域/	バ存する 要は底堅	小泉/	小字校校 ミニ開系	交区は 後によ	、人	口が増加 地分譲の	加して	おり	る一仏 、近隣地 調である	域の半	井町~	4 丁 目 地	内も、
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	体の収益環	益性は考 元法は適	遠され 頂しな	ていな かった	い。また	こ、対象 E格は、	基準5 JR/	也は戸廷 小泉駅周	書用地 間辺の	で、 価格	アパー 牽連性(	ト等の の高い	収益 取引	有効活用 建物建築 事例を採 した。	に適し	ており	らず、こ	のため
(8) 公示価:	現権とした	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 多治	■ 標準: 見 -	地 13	時 点 修 正	3標準 補正		り 地域 因の 較	比	別的 医因の ご較		対象基準 の規準値 (円/r	格	か 対対		<u>6</u> 0.	0 0 0 0 0 0 0 0	街路 交通 環境	+0. -1. -9.
	) ti	公示価格	27, 600	円/n	.   -	99. 7			100 89. 8		100	]	31,	000	ī	E 画地 行政 その他	<b>t</b> 0.	0	行政その他	0. (
(9) 指定基準地	か う の	① 指定基準	地番号 多治	見 -		時 点 修 正	3標準補工	E	地域野 因の比 較	: 要	別的 医因の 公較		対象基準 の比準値 (円/r	格	7万内沢	古 環境	<b>鱼</b> 0.	0 0 0 0 0 0 0	街路 交通 環境	0. +10. 0.
準 植地 言	対	前年指定基	<b>基準地の</b> 34,600	価格 円/n	.   -	99. 7	] 10		100		100	]	31,	200	ī	t 画地 行政 その他	<b>t</b> 0.	0	行政その他	0.
(10) 対象基準地の前	<b>丰票集画各等からの検討</b>	①-1対象基: 一継続 前年標準価 ①-2基準地点)である 一代表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 格が共通地 る場合の き地	!点(代	表標準地	/㎡ 也等と同 - 円/㎡	司一 格形成要医	3 変動[地 変動状況   一個	般的 弧域要区	因]	、郊夕 進んで	外の信 でいる の人 F	主宅地の る。 コが減少	需要源	載少 と	県外への朝 ピ中心部の 平井町4 <sup>-</sup>	の住宅地	也需要	増の二極	図化が
		②変動率	年間	%	半年問	1	%													

平成 26年 7月 18日 提出 多治見(県) - 9 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	f属分科	会名	業	者名	みずり	ま不動	産鑑気	官事務	所					
	多	治見(県)		-9	岐	阜県		岐阜第	1	氏	名	不動	産鑑定	主士			水!	野 隆君	i i		印
鑑5	E評価	額					(	6, 340, (	000 P	9 1	m³当	たりσ	価格						2	9, 200 P	∃∕m³
1	基本區	的事項													(0)						
(1)	価格田	寺点	平	成 26年	7月 1	日	(4) 鑑	定評価	日		平成	26年	7月	15日	(6) 路 線 価		成 26年 <b>泉価又は</b> 倍			F 1.1 倍	∄∕㎡ ±
(2)	実地記	周査日	並	成 26年	7月 1	日	(5) 価	格の種	類		正常信	西格			価	μцη	倍率種別	1-		1. 1 ];	-
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												I			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		多治見可	市市之倉	<b>計</b> 町1	3丁目	83番	5 1						②地 (㎡		(	7 )	9法	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地	の利用 <i>の</i>	)現況	⑤周 状況	辺の土	土地の利	用の	6接面	面道路	の状況	処	供給 上理施 と状況			交通施設 )状況	との		1 低専 (50, 80)	
		1:1	住宅 W2					関模住宅 ハイラ		北西6	im市道		カ	ゴスボ水	古虎浴 2.5km				(そ	の他)	
(2)	①範	i <b>囲</b>	東 1	00 m. 🛭	<b>西</b> 4	10 m,	南	15 <b>n</b>	n、北		20 <b>m</b>	2標	準的	使用	低層信	È宅:	地				
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	14.0	m,	奥行	約	15.	0 m	、規	模		21	<b>1</b> 0.	㎡程度、	形状(	まぼゴ	方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	(V)			往	1	基準方位 6 m ¯			交通		見渓駅 2.5km			法令	1	低専(50,	80)
	_		事項	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1					<u> </u>				施設	1				規制			
	(5)地	域要因の 来予測	多治見因とす	市郊外に る土地需	で置す	下から	えした。 市	住宅団: 郊外で	地で、は依然	今後も	安定	的に推	移する	るものと予測	と予りする。	則す	る。地価に	は、地方	経済	の景気低	迷を主
(3) ੀ	<b>是有</b> 效	使用の判定	低層信	主宅地											準地 <i>0</i>	)	方位				0.0
(5)	監定評 の適用	·価方式等 I	取引事	例比較法	比	準価格	ξ.			29, 2	00 <b>F</b>	]/m²	111	固別的	要因						
·	·		収益還:	元法		益価格	-			/	F	]/m²									
			原価法			算価格						]/m²									
(6) ī	市場の	特性	からの軸	伝入者の	主に多 ほか、	現在で	前南部のでは多れ	の丘陵5 台見市p	与居住	者も多	た、	られる	ように	こなっ	た。根	乳ね乳	 需要の中心 熟成し、新 帯である。	いは、名 f規の建	古屋市売分記	方及びその 譲は見られ	の周辺 ぃず、
1	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	。また「 殆どでa	或は、戸 中古戸建 あり、賃 用し、代	住宅の 貸市場	自用目 はほほ	的売覧    未熟局	買が取引 戊である	月の中 ろこと	心とな から、	:って: 収益:	おり、 還元法	収益物	勿件と C妥当	してに 性が認	を過れている。	しており原 勧等に伴う られず採用	原価法の 一時的 目しなか	適用! な戸疑 った。	はできなだ 建住宅の貸 よっては	かった 賃貸が 比準価
(8) 公示価格	現権格	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 多治	□ <b>標準</b> ± 見 -	也 15	)時 点 修 正	_	標準化 補正	[	地域要 因の比 鮫		別的 因の 較	<b>の</b>	象基準規準価 (円/r	「格」「	7) 力	標 街路準化 環境	<u>も</u> 0. き 0.	0 因	街路 交通 環境	0. ( +9. 8 +8. (
をす	). 	公示価格	35, 200	円/m		100	_] [ =	100	[ 1	100 19.8	I	00 ]		29,	100		止 画地 行政 その他	<b>k</b> 0.	0	行政 その他	+1. ( 0. (
(9) 指定基準地	か う の	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正		標準化補正	_	地域要 国の比 交	⑤個 要 比	因の	<b>の</b> .	象基準 比準価 (円/r	地 「格 」 nů)	7) 为	標 街路 交通 環境 環境 正 無	<u>a</u>	地域要因	街路 交通 環境	
华 1	対	前年指定基	基準地の	価格 円/m	ĵ [	100	_] [	100		100	[	00					止 画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 対象基準地の前	手票集価各等い らの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格 ②変動率	□新規 格 が共通地 場合の検 <sup>重</sup> 地 □	! 29,! 点 (代表	<u>t</u>	も等と「 - 円/r	-	③ 価格形成要因の変動状況	[地垣	设的要团 成要因] 则的要团	1	走歩圏	市郊タ	封地は	価格カ	逐	こあり、 高調であるの あり、一船	高齢化率 のに比し	郊外信	主宅地は引	<b>弱含み</b>

平成 26年 7月 18日 提出 多治見(県) - 10 **宅地-1** 

		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	みず	ほ不重	動産鑑定	官事務所	f						
	多	治見(県)		-10	岐	阜県		岐阜第	1	В	名	不動	産鑑	定士			水	野 隆	吾			印
鑑定	E評価	額					6	5, 850, 0	000 F	3 1	1 ㎡当	たりの	D価格	ţ.						25, 100	円/	⁄ m <sup>‡</sup>
1	基本區	的事項													140							
(1)	価格田	<b>寺点</b>	4	☑成 26年	- 7月 1	日	(4)鑑!	定評価Ⅰ	日		平成	26年	7月	15日	路		式 26年 <b>ほ価又は</b> 低			1 1	円/	∕ m <sup>*</sup>
(2)	実地詞	調査日	<u>1</u>	☑成 26年	三7月 1	L B	(5) 価	格の種類	顀		正常	西格			線価		倍率種別			1. 1	1=	
(3)	鑑定詞	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	市高田岡	T4丁	目 1 0	3番外							②地和 (㎡)		27		9	法令上0	規制	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接瓦	面道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況			交通施設 状況	との		準 (60,		
		台形 1:1.5	住宅 W 2					ほか農 住宅地		西6.7	7m市道	-	2	水道下水	多治見 3.5km	,			(	その他)		
(2)	①範	5囲	東	40 m. 🛚	西 :	50 m.	南	70 m	、北	1	50 <b>m</b>	②模	票準的	使用	低層住	宅地	<u>t</u>					
近隣地域	3標	<b>標準的画地の</b> 那	杉状等	間口	約	15.0	m,	奥行			0 m		視模		300	m	<b>着程度、</b>	形状	ほほ	長方形		
地 域	④地	域的特性	特記	特にな	211			街	ī <sup>基</sup>	進方信 6.	立 北 7 m市	道	交通	多》 北東	台見駅 頁 3.5km	m		法令		準工(60	, 200)	)
			事項					路	}				施設					規制				
		2域要因の 子来予測	旧来か 地需要	らの住工 の低下か	二混在地 いら、弱	地域であ 骨含み値	らり、 <sup>2</sup> 頁向で打	今後とす 作移する	も現状るもの	のまる	ま推移 則する	するも	らのと	: 予測す	<sup>-</sup> る。地	価に	は地方経済	斉の景	気低i	迷を主因	とす	る土
(3) 晶	是有效	使用の判定	低層化	主宅地									(4)	対象基	準地の		方位					0.0
		価方式等	取引事	例比較法	比比	,準価格	ř			25, 1	00 F	]/m²		個別的	要因							
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格	f			14, 9	00 F	∃∕mឺ										
			原価法		積	算価格	f			/	F	]∕m³										
			開発法		開	発法に	よる値	格		/	F	]/m²										
(6) F	市場の	)特性	地として	て地縁の	あるフ 舗等が	アミリ	一層。	近隣地	也域は	古くか	ゝら陶研	滋器産	業で	栄えた	住工混	在地	る窯業队 地域である は幅員の教	)。隣	接する	5県道沿	いのカ	地域
1	・検証	「格の調整 E及び鑑定 [の決定の	は共同化	住宅を想	定した	が、駐	車場研	全保 の必	/要性	と賃貸	市場の	の未熟	城等	により	、土地	の利	Ľ準価格を ∫用効率か ∵記のとお	低い	地域事	≰情にあ	収益化るたる	価格 め相
(8)		① □代表標	  準地	標準地	地 ②	時 点	③ <b></b>	票準化	<b>4</b> H	也域要	5個	別的		才象基準		.   桴	票 街路	<b>3</b>	0.0 ±	也 街	路	-3. 3
公元	規権とした	標準地番号	£- \/.			修 正	ł	甫正	-	国の比		因の	σ	)規準個	<u> </u>	標準化補	交通	1	0.0 0.0 <b>夏</b>	交		+6.5
価格し	<u> </u>		多治	'見 -	13				車	交	比	較		(円/r	ni) 訳	·   和   1			0.0 1.0	5 環 行		+7. 0 0. 0
を 1	-	公示価格	27, 600	円/m		99. 7 <b>100</b>	-   -	100 99. 0 ]		100 10. 2		00 ]		25,	200		一、 行政 その他	ζ	0.0	その		0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	票準化	4地	域要	5個	別的	<b>⑥</b> 対	1象基準	地。	人根		3	0.0 ±		路	-3. 7
指定基準地	٥ ا		多治	見 -	3	修正	1	浦正		の比		因の	σ	)比準個		標準化報	交通	<u> </u>	0.0 0.0 <b>基</b>	交響		+17. 2
基準	D 食								較		比	較		(円/r	יעה (ח	育コ	環境 E 画地		0.0	豆 環 行		+22.0 0.0
地言	讨	前年指定基	<b>基準地の</b> 34,600	価格 円/m	,	99. 7	-   -	100		$\frac{100}{37.7}$		00 ]		25,	100		行政		0.0	その	他	0.0
		①-1対象基準			'	100	L	100 ]	ļ -	的要图			山市の			向に	<b>その</b> 他 あり、高		0.0 率は h	-昇して	いる。	駅
(10)		継続	新規	₹				3				徒歩圏					であるの					
対象を	手ら悪の	前年標準価			500 円/		=1 — ₩	価 変	Field India	·=1			/ <del></del> \##	/ <del>//</del> /-	de la	t da l-4	·== == ~ =	- <b>-</b>	ک سانطا			
基準	年票 単西各等からの検討	①-2基準地点)であるは	易合の検	討		آ⊃∓ٽ	山一地	格形成数	L地域	读因]	ţ	也吸げ	心学滞	19月1日に	めり、:	地坷	で要因の変	・動は	付にた	۲۷,°		
地の質	各	一代表標準標準 標準地番号	≛地	標準均	<u>t</u>		_	成 冼 要 因														
前力	5`\	標準地番号 公示価格	各			- 円∕n	n <sup>†</sup>	<b>め</b>	[個別	的要因	因] 4	特にな	い。									
		②変動率	年間	-1. 6 <b>%</b>	半年間	1	%															

# 

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	板津	不動産	鑑定村	朱式会社	生					
	多	治見(県)		-11	岐阜	息県	岐阜	見第1分	科会	H	名	不動	産鑑定	定士	加藤	<b>통誠</b> 》	台				印
鑑5	と評価	i額					17	, 000, 0	00 F	] 1	l m³当	たりσ	価格						67	500	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	侍点	平	成 26年	三 7月 1	日	(4)鑑	定評価	B		平成	26年	7月	14日	松		成 26年 :		52	2,000	円/m <sup>*</sup>
(2)	実地詞	調査日	平	成 26年	三 7月 1	日	(5) 価	格の種類	領		正常(	西格			緑価		線価又は倍 倍率種別	T 44			倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
		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ī	市音羽町	「1丁	目16	番4							②地和 (㎡)		252	2	9法令	き上の	規制等
地	3形	状	4敷地(	の利用の	D現況	⑤周: 状況		地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	夂	》供給 1理施 2状況			交通施設 状況	との		商第 (80, 4	
		1:1.2	住宅 W2			ン等	住宅、 が見ら 住宅地	マンシ れる駅 域	ョに	南東5	5.4mπi	道	オ T	ヾ道 ベ水	多治見 500m	Ł			(その 駐車		備地区 24)
(2)	①範	通	東	0 m, ī	西 13	80 m,	南	150 m	、北		25 <b>m</b>	②標	標準的	使用	低層住	宅均	也				
近隣	3標	<b>準的画地の</b>	形状等	間口	約	15.0	m,	奥行	約	17.	0 m.	、規	模	<u>'</u>	250	0 <b>n</b>	n <sup>1</sup> 程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	多治児 業地に	見駅北土 に隣接し	地区画た住宅	■整理 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	事	基 5	準方位 . 4 n	立 北 n市道		交通		台見駅 500m	1		法令	商詞駐車	美(80, 場整(	324) 龍地区
			事項					路	i				施設		_ 00011	•		規制			
		は要因の 子来予測	熟成した業地の	ト た既成市 事業進行	方街地で 行に伴い	があり り、 市場	見状の意	まま推和人気がお	多する 曽して	、とういる。	予測す この	る。 あ ため、	尺徒歩 地価	国内に 水準は	こあり和 t上昇す	リ便 「る、	生が高い。	また、	隣接す	- る区i	画整理事
(3) 指	· 是有效	サラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カ	低層信	主宅地									(4) 5	対象基	準地の		方位				+2. (
(5) 釒	監定評	価方式等	取引事	列比較:	<b>法</b> 比	準価格	<u> </u>			67, 5	00 F	]/m²	1	固別的	要因						
(	の適用	1	収益還	元法	収	益価格	ξ.			34, 8	00 F	]/m²									
			原価法		積	算価格	<b>3</b>			/	F.	]/mឺ									
			開発法		1		よる値			/		]/m²									
(6) ī	市場の	)特性	住者のみが少なく	みならず く、希少	、春日 で人気	井市等 が高い	F、愛矢 V。特に	□県方面 ニ駅北側	iから。 』の住	の需要 宅地は	「者も」 「駅北」	見られ 土地区	る。	多治見 里事業	駅から の進行	徒歩に作	3 0代の一 5圏内にあ 半い利便性 日程度であ	っる既成 とが向上	市街地	は新ま	見の供給
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	近隣地域を共同時代を標準を標準を標準	司住宅の 月目的で	建築が 行われ	困難で	であるた 。従っ	こめ、戸 って、自	「建住!  用目	宅とし 的で行	てのオ	利用が た取引	一般的  事例	的とな を基礎	ってい	度 の 対 刻	)標準的な また、同 象基準地の	:規模の 同程度の 9特性に	土地に 規模の より合	ついて 土地の 致する	ては大規 の取引も ら比準価
(8)		① □代表標	l T	標準		時 点		票準化	1 -	也域要	5個		6対	象基準	地	ا ا	票 街路	 }	地	街路	<u> </u>
公示	現権 格	標準地番号		_		修正	1	浦正	<b>基</b>	団の比	要比	因の		規準価 (円/r	""   P	9 7	<sup>集</sup> 交通 と 環境		域要因	交通環境	_
価格し	ירוז						_		-		_ 16			(П/ 1	11)	Ī	E 画地			行政	
21	2	公示価格		円/m	1   L_	100	-	100 1		100	L	00					行政			その他	<u>b</u>
(9)		① 指定基準	地番号			時 点	(3)‡	票準化	4)地	域要	5個		⑥対	象基準	土地	, A	その他票 街路		地	街路	<u>ች</u>
指定基準地	<u>ن</u> د	O MACE!	у Д	_		修正	_	浦正	因	の比	要	因の	の	比準価	格内	ク   <u>第</u> 19   イ	<sup>集</sup> 交通	1	域要因	交通	<u> </u>
基準	う 食								較		比	較		(円/r	ท์) iii	ゼ   ネ エ	i 環境 E 画地		因	環境 行政	-
地言	討	前年指定基	基準地の(		_]	100	_]   _	100_		100	[	]					行政	ζ		その他	
		①-1対象基準	集地の枠	円╱m <del></del> 計	1	100	L	J	[ L 单亚	的要因	1	00 名沿目	即往	長圏17	ある仕	宅₩	<b>その他</b> 也の需要に		· 堆移 ì	<b>アルバ</b>	、 往 出
(10)		継続	新規					3	צויו ב	.HJ&E							で大規模な				
対分象を	手らの	前年標準価		,	800 円/		= 114	価 変	C 1 (1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1	·=1			<b>E</b> □ 11.	Luke		للد جات	₩ m \₩/=	カンパキ	ـــاــ دارا کالد -	æ.44-≃	
基準	年票集団各等からの検討	①-2基準地点)である5	易合の検	討	表標準 <b>地</b>	けっぱい	可一地	格形成要因	[地域	要因]	ĺ	多冶見 こ伴い	駅北:	工地区 粦地域	画整理 の利便	事業性が	きの進行、 ぶ向上し、	及び事 市場で	・	の施設 が増し	まの充実 している
地内の	各	代表標準標準地番号	<b>基地</b>	■標準は 多治見	也	_	- 6	要用													
前力	51	保华地番号 公示価本	各	沙印尤	66, 500			0	[個別	的要因	<b>5</b> ] 1	固別的	要因に	こ変動	はない	0					
		②変動率	年間 -	+2.6 <b>%</b>	半年間	+1	. 5 %	1													

平成 26年 7月 18日 提出 多治見(県) - 12 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	皆名	みずに	ま不動	産鑑定	官事務	折						
	多	治見(県)	-	12	岐阜	阜県		岐阜第	1	氏	名	不動	産鑑気	芒士			7.	火野	隆吾			印
鑑別	と評価	額					4	, 440, 0	00 円	1	m³当†	こりの	価格							17	7,000	円/mឺ
1	基本區	的事項													(=)							
(1)	価格明	寺点	平成	: 26年	7月 1	日	(4)鑑5	定評価日	3		平成	26年	7月	15日	(6) 路 線 価		成 26年 泉 <b>価又は</b>		· -			円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	凋査日	平成	26年	7月 1	日	(5) 価材	各の種類	類	-	正常個	甛格			価		倍率種				1.1	i¤
(3)	鑑定記	評価の条件	更地とし	しての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の要	目													I					
(1) 基準地		在及び地番 住居表示」		治見可	<b></b> 大針町	丁字起 4	177	番1							②地 (m)		(	261	)	9法	令上の規	見制等
地	3形	状	④敷地の	利用の	)現況	⑤周道 状況	辺の土	地の利	用の(	6)接面	i道路(	の状況	処	)供給 1理施 2状況	_		交通施 )状況	設と	Ø		「調区 (60, 20	
		1:1	住宅 W2			農地が農家信が散れ	が見ら 主宅、 生する	れる中 一般住 住宅地	V	東3.5m	市道			<b>(道</b>	姫 1.6km					(そ	の他) (60, 16	0)
(2)	①範	i囲	東 20	m, I	<b>西</b> 2	20 m.	南	100 m	、北	5	0 m	2標	準的	使用	低層住	宅均	也					
	3標	準的画地の	形状等間		約	15.0	m,	奥行	約	16.0	0 m,	規	.模		25	0 <b>r</b>	n²程度、	Ħ		ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記 月	印され	で開発 、第2 な並の規	種低層	住居耳	<b>卓   住</b>	基準	集方位 3.5	· 北 m市i	道	交通	姫馬南	沢 1.6km			ž	去令	「調	区」(60,	160)
			事項	る。				路	i				施設	1				ŧ	規制			
		!域要因の  来予測	開発許可等は見られ	基準は れない	は緩和さい。 今後	れたが とも現	、地線 提状の 3	彖性が引 まま推≉	触く、ま 多すると	た よ 予測	居住5	環境、 地価	利便が	性が劣 落傾向	る近隊	単地多す	域周辺の ると予測	の需要制する	要は弱 る。	く、弁	折規の住	宅着工
(3)	最有效	使用の判定	低層住宅	巨地									(4) \$	対象基	準地の	)	方位					+1.0
		価方式等	取引事例」	比較法	比	準価格				17, 00	0 円	∕ m <sup>t</sup>	1	固別的	要因							
(	の適用	İ	収益還元法	法	収	益価格				/	円	∕ m <sup>†</sup>										
			原価法		積	算価格				/	円	∕ m <sup>*</sup>										
			開発法		10.0	発法に	"			/		∕ m <sup>*</sup>										
(6)	市場の	特性	同一需給置者であり、 選好性が引 後である。	外部	からの	転入者	は少な	らい。 巨	引一需給	圏内	に存す	^る住	宅団均	也内で	は取ら	ルはネ	5円見ら	れる	5が、賃	長落坩	処域では	地縁的
	• 検証 評価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	近隣地域による特別は高い。	朱な価 - 方	格形成	も見ら、域周辺	れるかに賃貸	ゞ、市場 ♪物 <i>件に</i>	易参加者 h殆どか	は取っく	引価格 賃貸ま	子の水 「場が	準を打 形成 2	旨標に	価格をいない	決え	官する傾 か収益価	前に	こあり、	比準	価格の	説得力
(8)	理由	①	がって、梅	標準は		討を踏	1	二 三 三 三 二 三 二 三 二 三 二 三 二 三 三 三 三 三 三 三	4)地域		塩 正 計 (5) <b>個 5</b>			象基準				i路	0.0	地	街路	+3. 9
公示価格を	規 価 準 格 と	標準地番号	多治見	1x∓+ -		修正	-	<sub>赤千</sub> 化 甫正		の比		因の	の	象金年 規準価 (円/r	格	70 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12	集 化 球 環	通境	0. (	域要	交通環境	+15.3
格を:	た	公示価格	25, 400 F	円/m	.   -	99. 6 100	·	100		00	[ 101			16,	900	j	-	i地 i政	0. ( 0. ( 0. (	)	行政 その他	
(9)		① 指定基準				時 点			4)地均		5個5	驯的	⑥対	象基準	<b>基地</b>	.		路	0.0	地	街路	
指定基準地	からの	·		_		修正		甫正	因 <i>0</i> . 較		_	因の	の	比薬値 (円/r	格	7) 12 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14	集 化 交	通境		域要因	交通 環境	
準 <i>i</i> 地 i	検 討	前年指定	基準地の価格	格	Г		]	100	10	00	Γ	]						i地 i政			行政 その他	
				円/m	ז <sup>ٔ –</sup>	100	[	]	[	]	10						- 1. その				CONE	
(4.0)		①-1対象基 ■継続	準地の検討 □新規		•		•		[一般的	勺要因							こあり、 周である					
(10) 対:	年ら	前年標準価		17,	100 円/	⁄ m <sup>‡</sup>		③ 価 変			0			-1.010	Ind I in 14		., ( 0 ) (		-,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	-1• × 1 1		44 E
象基	標の集検	①-2基準地点) である		(代表	長標準地	地等と同	可一地	M格形成 数動状況	[地域要	要因]					り、環	境の	り変化に	乏し	、い。 t	也域要	医因に大	きな変
準地	西 討 格	一代表標準		標準地	<u>b</u>			成炭			11	公は見	94U/	⋆V '°								
の 前:	年標準価格等からの検討	標準地番号 公示価格	收			- 円/m	<sup>2</sup>	要因の	[個別的	勺要因	] 将	宇にな	い。									
		②変動率		. 6 <b>%</b>	半年間		ı %	1														

平成 26年 7月 18日 提出 多治見(県) - 13 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	F	所属分科	会名	#	業者名	みず	ほ不	動産鑑定	定事務	所						
	多	治見 (県)		-13	岐	阜県		岐阜第	1		氏名	不重	力産鑑	監定士				水野	隆語	岳		印
鑑	定評価	i額						4, 730, 0	000 円		1 ㎡ 当	たりの	の価村	恪						2	9,200 l	円/m²
1	基本區	的事項													(4)							
(1)	価格	<b>诗点</b>	<u> </u>	龙成 26年	7月 1	lβ	(4) 錉	监定評価	日		平成	え 26年	5 7月	15日	(6)		成 26a 線 <b>価又</b>		-		1. 1	円/m <sup>*</sup> œ
(2)	実地記	調査日	華	成 26年	7月 1	l∃	(5) 個	断格の種	類		正常	価格			路線価	μЦ	倍率積		_		1. 1	In .
(3)	鑑定詞	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	D要旨										ı								
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		多治見下	<b></b>	丁字古?	御所 2	2098	番12						②地 (㎡		(	162	)	9法	令上の規	見制等
地	3形	<b>/</b> 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	格の状		⑦供給 処理施 設状況			な交通が D状況	を設と	<b>⊆</b> の		近商 (80,30	
		台形 1:1	住宅 W2			一般既成	住宅は住宅は	が建ち並 地域	:\$ I	南西	ī6. 4m†	7道		水道下水	多治」 5.8km					(そ	の他)	
(2)	①範	 5囲	東	30 m、	<b>西</b> 4	40 m,	南	30 m	n、北		160 m	2	票準的	的使用	低層信	主宅	地			l		
近隣	3標	標準的画地の 語	· 肜状等	間口	約	13. 0	m,	奥行	約	10	6.0 m	, <b>‡</b>	見模		21	.0	m²程度	. ;	形状	ほぼ長	麦方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	地域的特性	特記	特にな	:11			往	ā 基i	準力 6.	i位 非 4 m市	道道	交通	<b>多</b> 多	台見駅 東 5.8	lzm			法令	近	商(80,3	00)
			事項					路	\$				施設	1	, O. O.	ixiii			規制			
		地域要因の 好来予測	旧来か下から	- らの住宅 、地価に	E地域で は弱含み	ごあり、 メ傾向	今後 で推移	とも現 するも	状のま? のと予?	ま推 測す	移する	もの	と予治	測する。	地方約	圣済	の景気	低迷	を主因	しす	る土地需	要の低
(3)	最有效	使用の判定	低層信	主宅地									(4	)対象基	. –	)	方位形状					+1.0
(5)	鑑定評 の適用	严価方式等 3	取引事	例比較法	比	,準価格	各			29,	200 <b>F</b>	<u>ዓ</u> /m፟	1	個別的	要因		712 0	`				
	O	,	収益還	元法		益価格				13,		¶∕m <sup>*</sup>										
			原価法			算価格	-	ITT 1.60				¶∕m <sup>i</sup>	_									
(6)	市場の	)特性	の中心に		笠原町 的選好	性を有	来かずする	らの住宅 需要者履	暑である	5。:	か、隣 近隣地	域は、		亰町内の	中心市						である。 各条件に	
	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	車場確保	星の必要	性と賃 準地等	'貸市場	最の未	孰成筌に	こより	+-	地の利	用効率	図が任	たい地域	事情に	・あ.	ろため	相対的	物に低	廉に言	思定した 式算され 官評価額	参考す
(8)	±8 /≖	① □代表標	準地	標準均	也 ②	時 点		標準化	4地			別的		対象基準 の規準値		7)	標準	街路		0 地	街路	-0.9
示価	規権とした	標準地番号	多治	見 -	12	修正		補正	型 較	のE	_	医因の 比較		╜╬╪┉ ۱∕円)	"'" [	为 訳	16	交通 環境	0. 0.	77	交通 環境	-0.3
格を	した	公示価格			Г	99. 1	1	100	1	00	Г 1	.00					正	画地	+1.	0	行政	-2.0
			25, 500	円/m	_   -	100	_	101.0			. 1	00		29,	400			行政 の他	0. 0.		その他	0.0
(9) t⊑	<del>/</del> /	① 指定基準	地番号		2	時点		標準化	④地±			別的	65	対象基準 の比準値	地版(	7)	標準	街路		0 地	街路	-3.4
指定基準地	からの		多治	見 -	3	修正		補正	較	の比	_	因の 比較	`	(円/r	m)	<b>ク</b> 内 訳	1L	交通 環境	0. 0.	0 域要因	交通 環境	+22. 7 +2. 0
準地	検 討	前年指定基	主海州の	<b>価</b> 枚	г	99. 7	1	100	1	00	Г 1	.00					正	画地	0.	0	行政	-2.0
		削牛相处名	34, 600	<sup>™™</sup> 円∕m		100	_, [	100			. Г—	00		29,	100			行政 の他	0. 0.		その他	0. (
(4.0)		①-1対象基準	隼地の検 ──新規				<u>'</u>		[一般的	的要	因]	多治見	見市の	り人口は	微減値価格が	[向	にあり.	、高齢	齢化率に比し	は上昇	早してい 主宅地は	る。駅弱会み
(10) 対象基準地の対	) 年標準価格等からの検討	前年標準価: ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準	格 が共通地 場合の検 <u></u>	29,			司一 <sub>地</sub>	形成要因			]]	。 多治 齢化な	見市と 3相対		により	市	街化区:	域に紅	編入さ		ぶ、笠原	
問儿	'n,	公示価本②変動率	-	-1. 0 <b>%</b>	半年間	円/r	ni %	0	[個別的	小女	[四]	特にな	, ∧ ,°									

基準地番号

# 鑑定評価書(平成 26年地価調査)

提出先 所属分科会名 業者名 クニタチ鑑定事務所

平成 26年 7月 18日 提出 多治見(県) 5-1 **宅地-1** 

	多	治見(県)	5-1			岐阜県		岐阜第1分科会		氏名		不動産鑑定		定士	山	村寛				印			
鑑知	と評価	額				12, 200, 000				円 1㎡当たりの価格									58,800 円/㎡				
1 基本的事項																							
(1)	価格	寺点	7	☑成 26年	7月 1	1日 (4)鑑定評価日			3	平成 26年			- 7月	15日	(6) 路		[平成 26年 1月]			47,000 円/r			
(2)実地調査日			긔	<sup>Z</sup> 成 26年	7月 2	2日 (5)価格の種类			類	正常価格					線価	路線価又は倍率 倍率種別					倍		
(3)	鑑定詞	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		f在及び地番 住居表示」				路町14番									②地 (m	_				9法	⑨法令上の規制等		
	3形	状	<b>④</b> 敷地	敷地の利用の現況 新兼住宅 7 2		⑤周辺 状況	!の土 <sup>;</sup>	地の利	用の	の ⑥接面道路の状況				⑦供給 処理施 設状況	接近の		をな交通施設との その状況			商業 (80, 4 防火	00)		
		1:2	店舗兼 W 2					な小売店舗の 二銀行等も介 所業地域		東8m市道				水道 下水	多治見 1.2km		,			(その他) 駐車場整備 (100,40			
(2)	①範囲		東 30 m、西			20 <b>m、南</b> 5			50 m、北		100 m		票準的	準的使用		中低層の		店舗兼住宅地			•		
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	10.0 n	n,	奥行	約	20.	0 m.	, <u>,</u>	見模		2	00	0 m²程度、		形状	ほぼ!	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記特にない					街		m市i	首		交通	'   東	治見駅 1.2km	n	ı		 法令	商業(100 防火 駐車場整	防火		
			事項	事項					路				施設	ž į					規制	<u> </u>			
		!域要因の    来予測	かつて退傾向	は市内の	)中心商 ている。	5店街であったが、商業の中 地価は背後の住宅地の需要				り中心: 需要が	心が多治見駅前地区 が堅調でこれが地価			」地区から更に路線 、地価水準に下支え			沿道地区へと移動 となっている。			bし、i	商業地	こして衰	
(3) }	是有效	使用の判定	低層	低層の店舗又は店舗兼住宅									(4)	(4) 対象基準地の			ない	١					
		価方式等	取引事	例比較沒	 七準価格				61,000 円/m <sup>2</sup>			:	個別的要因										
(	の適用						収益価格			24,700 円/m <sup>2</sup>			-										
			原価法			積算価格				/ 円/m <sup>*</sup>				1									
			開発法			開発法による価格			/			円/m <sup>i</sup>											
(6)市場の特性			つ法人 況にあ	又は個人 る。中心	者である。既成商業地 る価格帯を見出すこと			及び幹線道路沿いの商業 地における店舗需要は低 とは画地規模の相違等が 円/㎡程度の取引となっ			低迷  から	氐迷し、空き店舗 から困難である。			甫が増加する一方で、:			新規出店は乏しい状					
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は商業地と どなく、収益価格は られ、これらを総合 置と指定基準地等と		i格は低 ·総合的	は低い。一方で、住宅 合的に考慮した市場性		住宅均 打場性を	E地としての Fを的確に反		の潜在需要や、 反映した比準値		、古くからの 価格の妥当M		の多治見市 性は高い。		fの中心地として さらに当該基準		として 亥基準	の場所的優位性		性が見		
(8) 公示価格	現権とした	① ■代表榜標準地番号	<b>準地</b> 多治	1		②時点 修正 相正 100.4] 100 [ 100 ]				地域要 団の比 交	比 要因の 比較 [ 100 ]		⑥文 <i>0</i>	対象基 の規準( (円/	西格	内訳	準 化 補	を	0. 0.	0 因	街路 交通 環境	+8.7 5 -3.0	
をか		公示価格	64, 300 円/㎡		. –			_	100 10.6				58,	400		正 画地 行政 その他		0.	).0 行政 ).0 その他 ).0				
(9) 指定基準地	かっの	① 指定基準	<b>※基準地番号</b> 多治見 5-2			②時点 ③標準 補正			_		域要 (5)個 (5)の比 要 (比)			対象基準 0比準位 (円/	西格		準 化 補	街路 交境	0. 0.	0 地域要因	街路 交通環境	1 +5.8 1 +37.0	
	<del>文</del> 討		E基準地の価格 90,500 円∕㎡			[ 100.9 ] [ 100				100 54. 9				59,	000		行政 (		0. 0. 0.	0	行政 その他		
(10) 分象基準地の前	<b>手票集価各等い</b> らの検討	①-1対象基 ■継続 前年標準価 ①-2基準地点 地点)代表標準 標準地元 公示価権 ②変動率	新規格 格が共通地 る場合の も地	見 58,3 也点 (代表		也等と同 - 円/㎡	]— %	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	(要因)	#		た地				退傾向の移行			一方で	、利便	生が見	

平成 26年 7月 18日 提出 多治見(県) 5-2 **宅地-1** 

基準地番号					提出先		所	所属分科会名		名	業者名		株式会社 岐阜			監定							
	多	治見(県)	Ę	5-2 崞			皮阜県 岐阜第1分			科会 氏名			不動	士	松原	弘	日 印						
鑑定評価額						41, 300, 000 円							1 ㎡当たりの価格							9	1, 300	円/mឺ	
1 基本的事項																(4)							
(1)	価格田	寺点	<u> </u>	成 26年	三7月 1	1日 (4)鑑定評価日				甲成 26年 7月 16				16日	一路		成 26年 1 <b>泉価又は倍</b>		73,000 円/				
(2) 実地調査日			平成 26年 7月			2日 (5)価格の種類				正常価格					価		倍率種別			IP.			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と																				
_	1	評価額の決定			L	<del></del> -	7.0.	711									_			@ \L	A 1 a 1		
(1) 基準地	①所在及び地番 「住居表示」					町4丁目85番										責	452	⑨法令上の規制等					
	3形	状	④敷地(	の利用の現況		⑤周i 状況	:地の	利用	<b>の</b> (	⑥接面道路の状況			処			要な交通施設との受近の状況			商業 (80, 400)				
		1:2	事務所兼倉庫 S 3					いに店舗、事 建ち並ぶ商業			東18m	国道			道水	多治見 850m	Ľ				(その他) 駐車場整備地区		
(2)	①範	进	東 50 m、西		<b>5</b> 3	35 m.	南	55	m,	北	100 m ②楔		標準的使用		中低層	று	店舗兼事務	所地					
近隣地域	3標	準的画地の刑				14.0	m,	奥行	製行 約			32.0 m、 規		模 ————————————————————————————————————		450		n²程度、	形状	長方形	:		
地域	4地	域的特性	特記特にない		:11				街	1 8	8 m∄	国直		交通		台見駅 850m			法令	商 駐I	商業(80,40 駐車場整備地		
	⑤地域要因の 将来予測		事項						路					施設					規制				
			多治見駅北土地区画整理事業地内における高額な土地取引が活発な地域に 等からの店舗進出も一段落して、繁華性はやや停滞的となっている。											隣接し	, i	地理的にも	その影	響下	こある。	県外			
(3) 量	是有效	使用の判定	中低層	層の店舗	务所地									「家基準地の			ない						
	監定評 D適用	·価方式等 I				比準価格				93, 500 円∕m				個別的要因 									
	ور / ال						収益価格				55,300 円/㎡ / 円/㎡												
						積算価格 開発法による価格					/		1∕ m ∃∕m²										
(6) 市場の特性			同一需 が、幹線 いる。	泉道路沿 需要は	大型店舗等が集積する!				)再整備等の影響もあって、					ッ少なく、新陳代謝的土地利用も散見 、概ね底堅く推移している。 尚、					しされる程度となって 中心となる価格帯を				
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			おける取引頻度等の流			益最適階層とのギャッ 性の高い比準価格をベ 流動性リスクを勘案し 等価格の推移等も検討			をし、	、、さらに当該基準 けして、鑑定評価額			準地の地価体系上 額等を表記の通り			の位置	と扌	及び利用効 こついて再 旨定基準地	率が低  吟味を  である	ハ段階にある。 従加え、近隣地域等に 意義及び代表標準地			
(8) 公示価格を	見価集格	① ■代表標 標準地番号	多治見 5-2			修 正 補正 [ 100.4 ] [ 100 [ 100		補正 医 較 		④地: 因 較	の比				象基準 規準価 円/I	価格 内		標準化補 環境	6 0. 6 0.	0 域要 0 因	域 要 因 環境	+2.9	
	17.	公示価格			i -						[ 100 ] 0.7 ]		91,		300		止 画地 行政 その他	τ 0.	0	行政 その他			
(9) 指定基準地	) う う か 全	① 指定基準	指定基準地番号			時 点 修 正		③標準化 4 補正			或要 の比				象基準 比準値 円/r	格	7 7 7	標準化補 交環境	1	地域要因	性 ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( ( (		
地言	寸	前年指定基準地の価格 円/㎡			i [_	[]			_]	100		_ ] []						正 画地 行政 その他		行政 その他			
(10) 全様準値材等が	手の	■継続 前年標準価	票 <b>準価格</b> 90,500								内要因	きない地方経済である。				向で、	用均	他需要は根	強いが	店舗等	学の進出	は低調	
	を 検討 を	(1)-2基準地 点)である場 一代表標準 標準地番号				司3 <del>存</del> り -	]一地	-地 格形成要因の %		也域		の建築等						他区におけ )	る街路	整備や	'巾役所	分厅舎	
削力	יי	公示価格	+0.9%	半年間	์ %	[個別的				要因] 特にな													