

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所		
瑞穂（県） - 1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士	横幕 輝俊	印

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	64,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	瑞穂市穂積字東原 2 7番 2 3 外				②地積 (㎡)	189	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) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 100 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 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 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 m 市道	交通施設	穂積駅 南方 750m	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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,800 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	同一需給圏は瑞穂市内の住宅地域で、価格連連性が特に強い地域は駅徒歩圏住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町に居住又は勤務する個人層で、圏外からの参入者も見られる。当該地域は J R 穂積駅に近く、また小学校に近いので、市内住宅地の中では人気が高いエリアである。また、分譲素地の供給が少なく、戸建用地の需給は底堅く推移している。周辺部の中心価格帯は土地で 1000~1500万円、新築戸建で 2800~3200万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格連連性が強い周辺部の 5 事例から試算されたもので、市場の実態を反映している。なお、対象基準地の画地規模を考慮するに、投資採算性の観点等から、共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 規準とした価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 瑞穂 - 8					64,800		交通	0.0	交通	-7.6	
(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	-8.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 瑞穂市の人口は微増、生産年齢人口は横ばいである。瑞穂市の高齢化率は上昇傾向にあるが、岐阜県下で最も低い。							
	前年標準価格 64,500 円/㎡				[地域要因] 交通利便性が優る住宅地域で、名古屋市への通勤圏として潜在的需要が多く、堅調な土地取引が多い。							
	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 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							行政	0.0	その他	0.0	
	公示価格 54,200 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [83.7]	[100 / 100]		その他	0.0				
	公示価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]							
	②変動率	年間 +0.5 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社		
瑞穂（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司	印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	43,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	瑞穂市稲里字三ノ町334番6				②地積 (㎡)	264	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) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 120 m、南 30 m、北 100 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	徳積駅 南西方 1.4km	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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	16,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は徳積小学校区を中心とした周辺の住宅地域を含む一帯である。需要者は市内居住者及び市外からの転入者等の一次取得者が中心である。周辺では農地転用による宅地供給も多いが、生活利便性の高さに比して割安な価格水準から需要も底堅いものがある。取引の中心価格帯は、土地のみで1000万～1400万円程度、新築戸建住宅で2500万～3000万円程度と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域であり、周辺市場ではアパート等の収益物件の取引についてはあまり見られず、戸建住宅用地等の自用目的での取引が主体である。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格については参考程度に留め、周辺住宅地域の地価動向も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規格外の公示価格とした	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	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
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		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
(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	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	
(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] 瑞穂市の総人口は微増傾向にあって高齢化率も県平均に比べて低い。住宅建設では分譲部門が増加傾向にある。							
	■継続 □新規			[地域要因] 宅地供給が続いてきており、住宅地域として熟成度が増してきている。							
	前年標準価格 54,100 円/㎡			[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		■代表標準地 □標準地									
標準地番号 瑞穂 - 8		公示価格 54,200 円/㎡									
②変動率		年間 +0.2%	半年間 0.0%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
瑞穂（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印

鑑定評価額	5,450,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	瑞穂市森字一町田69番18				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	準都計 (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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5 m 市道	交通施設	穂積駅 北西方 5.8km	法令規制	準都計 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	郊外の戸建住宅を主体とする住宅地域であり、地域要因の大きな変動はないものと思われる。周辺のミニ開発による住宅地供給はやや停滞気味で、地価も弱含み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要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	33,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は瑞穂市内の住宅地域で、特に価格牽連性が高いのは旧巣南町内の住宅地域である。需要者の中心は地縁性を有する一次取得者である。当地域周辺では農地転用等による宅地開発が散発的に行われてきたが、最近はやや停滞気味で、市街地から郊外に位置することもあり、需要は弱含みとなっている。取引の中心となる価格帯は土地500万～800万円程度、新築分譲住宅2000万～2500万円程度と見られる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は自用目的による市場参加者が中心で、周辺において実際に成約された取引価格を意思決定の拠り所とする傾向にあるため、基準価格の説得力は高い。なお、近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、対象基準地の規模では経済合理性に見合った収益建物の想定が困難であることから、収益還元法は適用しなかった。以上より、基準価格を妥当と判断して採用し、公示価格から規準した価格との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 +3.5 環境 +34.0 行政 -3.0 その他 0.0			
	標準地番号 瑞穂 - 7	公示価格 45,800 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [138.7]	[100] / 100	33,000							
(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	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			
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]								
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 瑞穂市の人口は微増、高齢化率は上昇傾向にはあるが、岐阜県下で最も低く、JR穂積駅周辺の住宅地需要は堅調である。									
	前年標準価格 33,500 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		-	[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。									
標準地番号	公示価格	②変動率		年間 -1.5 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
瑞穂（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	11,300,000 円		1㎡当たりの価格	53,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	瑞穂市市場上光町3丁目102番1外				②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 30 m、南 70 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 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 m 市道	交通施設	穂積駅 北西方 1.8km	法令規制	1低専 (50,80)				
(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	基準価格	53,200 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	同一需給圏は瑞穂市及び北方町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは瑞穂市北部及び北方町南部の住宅地域である。需要者の中心は市内に居住する一次取得者で、一部圏外からの転入者も見られる。当該地域は駅徒歩圏外であるが、幹線道路背後に位置し、岐阜市等への車での通勤は便利で、周辺ではミニ開発による戸建分譲が継続して見られる。取引の中心となる価格帯は土地が900万～1600万円、分譲住宅で2200万～3000万円程度と見られる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は実際に成約された瑞穂市内住宅地の取引事例から試算しており市場の実態を反映している。なお、当該地域は戸建住宅を中心とする住宅地域で、公法上の規制から共同住宅の建設が困難であること及び自己目的に伴う土地利用が大半で収益性に基づく取引はほとんど見られないことから、収益還元法は適用しなかった。以上より、基準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	<input checked="" 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +0.8 環境 -1.0 行政 +3.1 その他 0.0	
	公示価格	瑞穂 - 8	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [101.9]	[100 / 100]	53,200						
(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 / []	[/ 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 価格形成要因の		[一般的要因] 瑞穂市の人口は微増、高齢化率は上昇傾向にはあるが、岐阜県下で最も低く、JR穂積駅周辺の住宅地需要は堅調である。						
	前年標準価格		53,600 円/㎡		①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[地域要因] 小学校・商業利便施設への接近性は比較的良好であるが、駅徒歩圏に比べ市場性はやや劣る。						
	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		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間	-0.7 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes details for 瑞穂（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,900 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 42,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
瑞穂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印

鑑定評価額	83,600,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	瑞穂市穂積字東原605番1				②地積 (㎡)	1,229	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)			
	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	穂積 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 35 m、北 70 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 30.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 36 m国道	交通施設	穂積駅 南方 1.4km	法令規制	近商 (100,200) 準防				
(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	台形 -2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	69,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	40,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は瑞穂市及び周辺市町の幹線道路沿いの路線商業地である。需要者の中心は沿道サービス業種を主体とする法人及び個人事業者である。同一需給圏内では、路線商業地内の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が続いている。路線商業地の需要者の多くは事業用定期借地権等の借地利用が多く、売買市場は低調に推移している。なお、幹線道路沿いの土地取引は依然として少な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	近隣地域及び周辺地域では賃貸用建物も見られるが、売買市場の参加者は自己使用目的の法人又は個人事業者が中心である。よって、同一需給圏内の路線商業地域内の成約事例を採用して市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。											
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.7 交通 -2.4 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[99.8] 100	100 [100]	100 [100.7]	[98.0] 100	67,900						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.7 交通 -1.9 環境 -5.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[98.0] 100	100 [102.8]	100 [90.7]	[98.0] 100	68,300						
(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 69,500 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 瑞穂市の人口・世帯数は増加傾向にある。商業施設間の競争に加えネット通販の拡大が小売店舗の売り上げに影響を与えている。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 県下最大規模のボウリング場であった岐阜グランドボウルが平成29年6月30日に営業を終了し、解体された。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間 -2.2 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for 瑞穂 (県) 9-1 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (53,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,500 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, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 26,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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. Includes detailed analysis of site characteristics, market conditions, and price adjustments.