

鑑定評価書（令和2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, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes details for 美濃（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,800 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, neighborhood context, market analysis, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (美濃 (県) -2), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (氏名), 不動産鑑定士 (丸山 正樹) with 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月16日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和2年7月2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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (美濃市大字藍川19番3), (2) 標準的使用 (戸建住宅地), (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 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏の範囲は、当市の住宅地域を中心として、隣接開市の住宅団地等を含む。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (都市計画上、「第1種低層住居専用地域」の住宅団地であり、), (8) 規準とした価格 (公示価格 18,400 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 37,800 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (25,700 円/㎡) and 変動率 (年間 -2.7%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (美濃 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (氏名), 不動産鑑定士 (丸山 正樹) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,210,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,900 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月16日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和2年7月2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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 美濃市大字蕨生字西屋敷1943番1, Area: 386㎡, Regulations: (都)(60,200)), (2) 近隣地域 (Boundary: 東50m, 西50m, 南25m, 北20m, Scale: 300㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location: 方位二方路, +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 10,900 円/㎡), (6) 市場の特性 (Local market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment reasons), (8) 規準とした価格 (Standard price: 11,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (美濃 (県) 5-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第 2 分科会), 業者名 (氏名), 不動産鑑定士 (丸山 正樹) with 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,510,000 円), 1m²当たりの価格 (38,600 円/m²).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 16 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 2 年 7 月 2 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

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和2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, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes details for 美濃（県）9-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (764,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,500 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 規格外の公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.