

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
各務原（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

鑑定評価額	7,840,000 円	1㎡当たりの価格	29,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	各務原市川島松倉町字河原屋敷1581番1外				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) 居住誘導区域外									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 150m、南 110m、北 80m		②標準の使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 18.0m、規模 270㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	家屋倒壊等氾濫想定区域、最大浸水深5.0m~10.0m (想定最大降雨規模)	街路	標準方位：北、5.6m市道	交通施設	木曾川駅北東6km 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	29,700 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	同一需給圏は旧川島町地区に存する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人である。地域一帯が河川に挟まれた中州に存し、基本的には地縁的嗜好性を有する個人の需要が中心となる。しかしながら、近年各務原大橋による利便性の高まり、相対的に地価が安め水準である等の要因から、市内中心部、愛知県側からの移転も見受けられ、地区内の人口は増加傾向にある。中心価格帯は戸建住宅用地で600~800万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	各務原 - 16	② 時点修正	[ 98.9 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 103.6 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	30,000	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.8 交通 +0.9 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	31,400 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	各務原（県） - 3	② 時点修正	[ 96.8 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 112.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	29,500	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.8 交通 +2.1 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	34,200 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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	30,800 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 市内人口は概ね横這い傾向であるが、高齢化率が上昇している。価格の推移、動向に関しては二極化が進行している。										
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-			[地域要因] 家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流) に指定された。川島大橋の架け替えにより、数年間地区内へのアクセスが悪い。										
	公示価格	円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	②変動率	年間	-3.6%	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
各務原（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	43,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4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	各務原市那加桐野町6丁目216番				②地積 (㎡)	313	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200)  (その他) 地区計画等 居住誘導区域内
	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			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を主体として農地も多く見られる住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	新那加 3.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 80 m、南 130 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	最大浸水深 0.5 m ~ 3.0 m (想定最大降雨規模)	街路	基準方位: 北、6 m 市道	交通施設	新那加駅北西 3.7 km	法令規制	1 中専 (60,200) 地区計画等 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	各務原市北西部郊外に位置する住宅地域内に存し、徐々に一般住宅へと純化しつつある地域であるが、地価水準は今後暫くは現状同様下落傾向にて推移する地域と予測した。							
(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	43,700 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	同一需給圏は各務原市那加地区の北部郊外に存し、農地も残る住宅地である。主たる需要者層は居住の快適性及び利便性を重視する個人であり、市内在住者その他、近隣市町に居住する個人の需要も存する。新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、比較的大規模な区画を分割して分譲する開発業者等も多い。また、需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、新築戸建住宅で 2,500 ~ 3,500 万円程度の需要が中心である。								
(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中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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
	標準地番号 各務原 - 5	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 153.9 ]	[ 100 ] 100	44,000	街路 +0.0 交通 +33.8 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	-	[ ] 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 価格変動要因	[一般的要因] 市内人口は概ね横這い傾向であるが、高齢化率が上昇している。価格の推移、動向に関しては二極化が進行している。					
	前年標準価格 44,000 円/㎡			[地域要因] 特段の変動要因は無いが、岐阜市東部に隣接し、宅地化が進行しており、一定程度の需要が引き続き存する。					
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-							
	公示価格	円/㎡							
	② 変動率	年間 -0.7 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
各務原 ( 県 ) - 3	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛

鑑定評価額	8,730,000 円	1㎡当たりの価格	33,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 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	各務原市川島緑町 1 丁目 8 番				②地積 (㎡)	263	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 中専 (60, 200) (その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 95 m、西 160 m、南 80 m、北 75 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 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	水防法改正により家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流) に指定された。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通	木曾川 4.8 km	法令	1 中専 (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業施行後の住宅地域。川島緑地区は人口、世帯数とも増加している。住宅地の需給は堅調であるが供給も多い。地価は需要者の選好が地価の安さを優先しており、販売戦略から下落傾向が続くと予測される。																		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,200 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	17,500 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	同一需給圏は川島地区のほか、各務原市南東部及び隣接の愛知県一宮市北東部及び江南市北西部を含む住宅地域全般。需要者層は一次取得者層が中心。土地区画整理後の住宅地であるが、木曾川の中州内に所在し、ハザードマップでも家屋倒壊等氾濫想定区域に指定され心理的影響も懸念され結果的に安価な地価が主要な選考基準となっている。このため一定の需要はみられるが地価は下落傾向にある。需要の中心は土地総額で 800 万円～900 万円程度。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では、大半が自用の建物で、賃貸用不動産は共同住宅が周辺地域で散見される程度である。近隣地域は土地区画整理後の戸建住宅地で居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。収益価格は、土地所有者による賃貸経営のため元本である土地を無視して建物のみで収支を考えて賃料が成立しており、収益価格の説得力は劣る。以上により、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 +4.0	交通 -1.4	環境 -9.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[ 98.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 93.3 ]	[ 100 ] 100	33,300		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 +4.0	交通 -1.4	環境 -9.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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			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] 各務原市の人口は、H28 年以降減少傾向にある。市街地の住宅地需要は比較的堅調だが、郊外の住宅団地の需要が減少。															
	前年標準価格	34,200 円/㎡		[地域要因] 水防法改正により、想定最大降雨規模の最大浸水深 5.0 m～10.0 m。家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流) に指定された。																
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
② 変動率	年間	-2.9 %	半年間	%																

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, クニタチ鑑定事務所. Values include 各務原 ( 県 ), 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,400 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 35,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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
各務原（県） - 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文
鑑定評価額	8,540,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	各務原市尾崎南町3丁目6番				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 居住誘導区域								
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 75m、南 30m、北 35m				②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 15.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 標準方位 北6m 市道							
	⑤地域要因の将来予測	昭和47年頃から開発された大型住宅団地。公共施設が整備されているが、最寄り駅から遠い丘陵地であって、駅近の平場の住宅地が好まれる中で、需要が著しく減退している。地価は引き続き下落傾向にあると予測する。														
(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	35,300 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として各務原市郊外の丘陵地に開発された大型住宅団地。需要者の中心は、市内や岐阜市方面に就労する一次取得者層。熟成した団地で、昭和50年代の中古住宅の売り物件が累積している。現在、名鉄沿線等の駅近で平場の住宅地が好まれる状況の中で、当団地の需要は低調で、取引は少ない。市場の中心となる価格帯を推定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	近隣周辺は、戸建の大型住宅団地。戸建の賃貸借市場が熟成しておらず収益価格の試算を断念した。比準価格は、市内全域から郊外の大型住宅団地の画地規模や需要者層及び団地の品等などの類似性の高い事例を選択して試算したもので、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、公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	各務原 - 14	②時点修正	[ 99.0 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 120.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	35,300	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +11.8 環境 +7.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	44,100 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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/㎡														
(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 36,700 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 県内最大の工業都市。工場用地が不足し、各務山工業団地は令和5年3月完成予定である。市の新庁舎は令和5年秋頃完成予定である。										
	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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 古くから開発された大型住宅団地。公共施設に近いが、最寄り駅から遠い丘陵地にある。戸建古家の売り物件が多く、需要は低調である。										
	②変動率	年間	-3.8%	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	前田不動産鑑定合同会社
各務原（県） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦

鑑定評価額	8,850,000 円	1㎡当たりの価格	60,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	各務原市蘇原花園町4丁目26番5				②地積 (㎡)	147	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200)  (その他) 居住誘導区域内
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1	住宅 W2	一般住宅を主体に農地も見られる住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	各務原市役所前 1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 200 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	標準方位北、5 m 市道	交通施設	各務原市役所前駅北東 1.3km	法令規制	1 中専 (60,200) 居住誘導区域
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,200 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、各務原市の蘇原地区・那加地区と判定する。エンドユーザーの中心は20代後半から40代前半の子育て世帯。自動車通勤のダブルインカムが主流であり、横列2台以上の駐車スペースを備えた画地の選好性が高い。駅徒歩圏及び周縁地域の戸建市場は堅調で、人気エリアはミニ開発適地の買い上がりもみられる。対象近隣地域及び周辺を中心価格帯は、土地が800万～1300万円、新築建売は200万～300万円である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、需要層の同一性が強い住宅地域で1年以内に生じた5事例によって試算し、直近の市場実態が反映された価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用であるが、当該地域のアパート等は旧来地主の物件が大勢を占めており、資産継承・維持のコスト節減などの思惑も介在する実態を把握している。以上により、指定基準地でもある地価公示・代表標準地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	①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	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 +2.0 交通 +6.9 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 各務原 - 5	公示価格 67,700 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 115.6 ]	[ 103.0 / 100 ]	60,300		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 全市人口は年率0.8%のマイナスとなり、直近1年で1000人超の減少となった。増勢維持の世帯数もプラス幅の縮小が続いている。				
	前年標準価格 60,200 円/㎡				[地域要因] 遠隔相続、耕作断念の農地転用はアパート融資の厳格化もあって売り切りが主流。コロナ禍の小康を待っていたミニ開発が相次いでいる。				
	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 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	公示価格	年間	半年間					
	-	円/㎡	0.0%	%					

鑑定評価書（令和4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, 株式会社水野総合鑑定. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,700 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 43,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated sites), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices and trends).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
各務原（県） - 8	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

鑑定評価額	9,300,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	各務原市桜木町2丁目35番				②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 居住誘導区域外					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 75m、南 80m、北 55m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	家屋倒壊等氾濫想定区域、最大浸水深5.0m~10.0m (想定最大降雨規模)	街路	基準方位：北、6m市道	交通施設	鶴沼駅東 1.1km	法令規制	1住居 (60,200)			
(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	比準価格	50,800 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は各務原市東部の鶴沼地区に存する住宅地である。主たる需要者層は居住の快適性及び利便性を重視する個人であり、市内在住者の他、近隣市町に居住する個人の需要も存する。新築住宅を建築する目的の更地、建売物件が中心である。また、需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、新築戸建住宅で3,500万円前後の需要が中心である。						
	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/㎡									
(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中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.3 交通 +5.7 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 各務原 - 6	公示価格 44,200 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 83.8 ]	[ 100 / 100 ]	51,200					
(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	
	-	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]	[ / ]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 市内人口は概ね横這い傾向であるが、高齢化率が上昇している。価格の推移、動向に関しては二極化が進行している。							
	前年標準価格 50,800 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 区画整理地内においては一通り戸建住宅が建ち並び、中古の売買も見られるようになった。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		- 円/㎡		[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4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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 1: 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price table), (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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
各務原（県） - 10	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	67,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	各務原市蘇原沢上町3丁目3番6				②地積 (㎡)	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住居 (60,200)  (その他) 都市機能誘導区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 60 m、北 55 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	標準方位：北、6 m市道	交通施設	六軒駅北西 870m	法令規制	1住居 (60,200) 都市機能誘導区域			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,700 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	同一需給圏は各務原市蘇原地区の中心市街地に存する成熟した住宅地である。主たる需要者層は居住の快適性及び利便性を重視する個人であり、市内在住者の他、近隣市町に居住する個人の需要も存する。新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォーム、比較的大規模な区画を分割して分譲する開発業者等も多い。また、需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、新築戸建住宅で3,500万円前後の需要が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は駅徒歩圏のため、相続税対策を目的とした共同住宅も散見されるが、基本的には戸建住宅を中心に形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に代表標準地の価格と検討の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	①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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (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) 対象基準地の前年の標準価格等か	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		67,700 円/㎡		③ 価格形成要因の					
	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		各務原 - 5		[一般的要因] 市内人口は概ね横這い傾向であるが、高齢化率が上昇している。価格の推移、動向に関しては二極化が進行している。					
	公示価格		67,700 円/㎡		[地域要因] 駅徒歩圏、幹線道路至近にて利便性、居住の快適性が高い地域に位置し、分譲地等の戸建住宅地の需要は引き続き堅調である。							
②変動率		年間	0.0%	半年間	0.0%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和4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, 有限会社水野不動産鑑定所. Row 2: 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 亨

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,830,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,700 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（令和4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, 前田不動産鑑定合同会社. Row 2: 各務原（県）, 12, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦

鑑定評価額: 8,460,000 円, 1㎡当たりの価格: 23,900 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns including: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和4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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 各務原（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,800 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-⑦.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
各務原（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦

鑑定評価額	26,600,000 円	1㎡当たりの価格	80,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	各務原市那加住吉町2丁目2番2				②地積 (㎡)	330	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 (80,200)  (その他) 都市機能誘導区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 20 m、南 45 m、北 55 m			②標準的使用	低層店舗・事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15 m市道	交通施設	各務原市役所前駅南東 500m	法令規制	近商 (80,200) 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	低層の店舗・事務所を標準的使用とする地域特性の維持を予測する。地価は下げ止まりから反転上昇の地合いにあるが、騰勢の持続には対面店舗実需の後押しを要するとみられる。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,800 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	収益還元法	収益価格	59,700 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、各務原市（川島地区を除く）及び岐阜市の隣接地域、岐南町の国道沿いと判定する。需要の典型は小売・飲食・日用サービスの平家店舗である。ECの拡大、コロナ禍を受けたテイクアウト・宅配の普及で立地条件を含めた実店舗の経営スタイルに変化が認められる。初期投資の規模・権利態様は万状であるが、ドラッグストアの出店攻勢で標準的な画地規模は拡大傾向にある。ロードサイドは借地が多い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一商圈で生じた4事例によって試算し、市場実態に即応した価格が得られたと判断する。収益還元法については、当該地域における商用賃貸市場では、土地の元本コスト、資産リスクを消化しきれない賃料形成の常態化に留意を要する。以上により、鑑定評価額は比準価格を標準として収益価格を参酌し、地価公示共通地点の指定基準地に関する分科会協議の結果も踏まえたうえ、上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	<input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100								
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 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価格変動要因の	[一般的要因] ECの侵食を受ける実店舗に原材料の値上げラッシュは価格転嫁に節約志向の難関。スタグフレーション類似の商況懸念が生じている。								
	前年標準価格		79,800 円/㎡			[地域要因] 全体完成まで臨時的な駐車場態勢を敷く市庁舎の建替工事は人流への影響が大きいが、経路沿いの消費行動に目立った変化はない。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	+0.9%	半年間	+0.1%										

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, クニタチ鑑定事務所. Values include 各務原（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 88,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,600 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 61,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和4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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 1: 各務原（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 54,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,200 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 74,000 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.



鑑定評価書（令和4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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 1: 各務原（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 271,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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) 公示価格とした, (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. Contains detailed text and numerical data.