

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
本巢（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏
鑑定評価額	3,620,000 円		1㎡当たりの価格	9,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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	本巢市神海字東更屋敷681番3外				②地積 (㎡)	381	⑨法令上の規制等	都計外		
	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	神海700m	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 200m、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 16.0m、奥行 約 22.0m、規模 350㎡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、5m市道		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの農家住宅を主体とする地域であり、今後も現状維持にて推移すると予測する。地価水準はやや弱含み基調にて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	形状	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	9,500 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	同一需給圏は当市及び周辺市町の都市計画区域外を中心とする住宅地域及び農家集落地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する一次取得者である個人を中心とする。周辺は農地が多く残り、旧家も見られる等、住宅地域としての熟成度は低い。人口減少が続く地域にあって不動産市場は静態的且つ限定的で、取引は少なく需給は弱含み傾向となっている。なお取引が少なく市場の中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において収益性を重視した取引は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため収益価格の試算は断念した。需要者は自用目的により取引に参加する場合が大半で、周辺における取引価格は少なからず意思決定において影響を与えるものであることから基準価格の説得力は高い。よって本件では基準価格を妥当と判断して採用し、山間部に存する他の基準地の地価動向も考慮し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 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	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] 当市の人口減少率及び高齢化率は共に県全体をやや上回る。土地取引件数及び新設着工戸数は前年とほぼ同水準で推移している。							
	前年標準価格 9,750 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。							
	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 □標準地 標準地番号 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	-2.6%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
本巢（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江
鑑定評価額	5,050,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	本巢市文殊字小馬場57番20				②地積 (㎡)	199	⑨法令上の規制等	(都) (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) 田園居住地区	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 100m、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 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	昭和50年台の住宅団地	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	穂積駅北方13km	法令規制	(都) (60,200) 田園居住地区
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,400 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	同一需給圏の範囲は本巢市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは市街地外縁部の住宅団地。需要者は市内に居住又は勤務する30～40歳代の一次取得者層である。当該地域は熟成した大規模住宅団地のため中古住宅が取引の中心となっているが、中心市街地に比べて利便性が劣ることから需給関係は弱含みで推移している。当該地域の中心価格帯は、土地のみで60坪程度、500万～600万円程度である。								
(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用に開発された住宅団地であり需要者は自己居住目的の中堅個人層。売買市場は自己使用目的が大部分で居住の快適性等が重視される。住宅団地だけでなく文殊地内一帯の住宅地取引も含め査定した比準価格の説得性は高い。一方、住宅団地内に位置し対象基準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的を為収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用し代表標準地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 <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 0.0 交通 +9.9 環境 +73.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 北方 -3	公示価格 47,600 円/㎡	[99.6] 100	100 [100]	100 [190.1]	[102.0] 100	25,400		
(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
	-	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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 総人口は減少、老年人口は増加し高齢化率は県平均を上回り3割を超えた。本巢地区は真正および糸貫地区に比べ、人口減少が大きい。				
	前年標準価格 26,100 円/㎡				[地域要因] 昭和50年台の大規模住宅団地で新規参入者は少なく高齢化が目立つ。遊休地の処分が見られるが特段の地域要因の変動は認められない。				
	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 <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	-2.7%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
本巢（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏
鑑定評価額	4,100,000 円		1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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	本巢市根尾水鳥字東村252番外				②地積 (㎡)	733	⑨法令上の規制等	都計外
	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	水鳥 300m	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 100m、南 150m、北 150m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8.9m県道	交通施設	水鳥駅北 300m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
(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 角地 0.0 台形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	5,600 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	同一需給圏は本巢市旧根尾村を中心に周辺町における山間部の農家集落を含む一帯である。主な需要者は当該圏域に地縁性を有する個人を中心とする。人口減少、高齢化を背景に、山間集落では全域的に宅地需要の低調な状況が続いており、土地取引は限定的で市場は静態的に推移していることから需給は弱含んでいる。なお取引が少ないため市場の中心となる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	当該地域において収益性を重視した取引は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため収益価格の試算は断念した。需要者は自用目的により取引に参加する場合が大半で、周辺における取引価格は少なからず意思決定において影響を与えるものであることから比準価格の説得力は高い。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、山間部に存する他の基準地の地価動向も考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 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
	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
	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] 当市の人口減少率及び高齢化率は共に県全体をやや上回る。土地取引件数及び新設着工戸数は前年とほぼ同水準で推移している。					
	前年標準価格 5,750 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。					
	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 □ 標準地 標準地番号 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 -2.6%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所
本巢（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

鑑定評価額	4,580,000 円	1㎡当たりの価格	34,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	本巢市上真桑字旦内前1400番9				②地積 (㎡)	133	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		(都) 1住居 (60,200) (その他) (60,160)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 12.0m、規模 140㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4m市道	交通施設	徳積駅北方 5.8km	法令規制	(都) 1住居 (60,160)						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路背後の一般住宅が建ち並び戸建住宅地域で、今後も現状維持程度の住宅地域として推移するものと予測される。なお、地価は今後も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 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		34,400 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	同一需給圏は本巢市及び北方町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは本巢市南部の住宅地域。需要者の中心は圏内に地縁性を有する住宅一次取得のサラリーマン層。当該地域は幹線道路背後の成熟した戸建住宅地域であるが、新規の分譲住宅地に比べ、街路事情がやや劣るため、市場での人気は低く、需給関係は継続して弱い状態にある。なお、中心価格帯は土地で400～700万円程度と見られる。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の画地規模から需要者は戸建住宅目的の個人層で、新規に土地を購入して賃貸用建物を建設することは少ないため、収益価格は試算しなかった。なお、比準価格は価格牽連性が認められる本巢市南部の住宅地事例を中心に試算されており、市場の実態を反映しているものと見られる。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、鑑定評価額を上記の如く決定した。																			
(8) 規準とした公示価格	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 +5.3	交通 +4.3	環境 +25.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	北方 -3	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [137.3]	[100] / 100		34,500	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 +5.3	交通 +4.3	環境 +25.0	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	[] / 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 35,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 本巢市の人口は県平均を上回るペースで減少している。また、真正地区の人口減少は市平均をやや下回っている。														
	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 <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] 特段の地域要因に変動はない。戸建市場での人気は、新規の宅地開発物件にシフトしている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
② 変動率		年間	-1.7%	半年間	%															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所
本巢（県） - 5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	本巢市随原字東出7番1外				②地積 (㎡)	576	⑨法令上の規制等	(都) (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	(都) (60,200)	(その他) 田園居住地区 (60,176)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 200m、南 50m、北 170m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡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、4.4m市道	交通施設	徳積駅北西方 9km	法令規制	(都) (60,176) 田園居住地区								
(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	20,700 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	同一需給圏は本巢市及び北方町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは旧糸貫町地区の住宅地域。需要者の中心は圏内の地縁性を有する個人層で、圏外からの新規参入者は本巢市南部地域に集中している。当該地域は農家住宅が多い既存の集落地域で、地縁性が強い市場での人気は低く、土地の需給関係は継続して弱い状態にある。なお、周辺部での中心価格帯は土地で500～1200万円程度と見られる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強いと認められる周辺部の住宅地事例を採用しており、実証的である。なお、当該地域は都市部から離れた旧来からの集落地域で、賃貸市場は未成熟の為、収益還元法は非適用とした。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	本巢 - 3	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [133.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,700	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 +0.3 交通 +0.3 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	28,000 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	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/㎡															
(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	■継続 □新規		前年標準価格	21,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因]	本巢市の人口は県平均を上回るペースで減少している。また、糸貫地区の人口減少は市平均をやや下回っている。								
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡		[地域要因]	特段の地域要因に変動はない。なお、早野地内で市役所新庁舎の建設計画が進行している。								
	②変動率	年間	-1.4%	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和 5 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 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 本巢（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,200 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, [令和 5 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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, (都) 準工 (60,200), (その他) (70,200).

Table with 4 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

鑑定評価書（令和 5 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OKB信用保証. Row 1: 本巢（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 202,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,200 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, [令和 5 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 (Industrial site), (4) 対象基準地の個別的要因 (Two-way road), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Local market conditions), (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 (Standard price table), (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).