

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
本巢（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 本巢（県）, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 小池 育生, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,800 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, [平成 25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 reasoning table with multiple rows and columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, (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

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
本巢（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 本巢（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 小池 育生, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most effective use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of appraisal 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 of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard prices), and (3) 変動状況 (Fluctuation status).

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
本巢（県） - 3 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 本巢（県）, - 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5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, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most effective use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of appraisal 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 of estimated price and reasons for appraisal), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard price), and (11) 変動状況 (Change status).

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
本巢（県） - 4 宅地-1

基準地番号	本巢（県）	- 4	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	5,880,000 円	1㎡当たりの価格	44,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項					
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	36,000 円/㎡ 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 1 4 0 0 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)																			
	1:1	住宅 S 3	戸建一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	北西4m市道	水道 ガス 下水	北方真桑 350m		(その他) (60, 160)																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 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 12.0 m、奥行 約 12.0 m、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、4 m市道	交通施設	北方真桑駅 北 350m	法令規制	(都) 1 住居 (60, 160)																		
⑤地域要因の将来予測	熟成した戸建住宅地域であり安定的に推移している。幹線道路、駅等のアクセスに恵まれている。特に変動要因は認められない。																										
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	44,200 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	同一需給圏は当市南部の住宅地を中心とし、相対的な代替、競争、価格牽連関係にある北方町や岐阜市西部郊外の住宅地も含む圏域と判定する。需要者は当該圏域内の居住者が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。圏域では古い部類の一般住宅地であり、周辺の土地区画整理事業並びに新規住宅分譲地に拠る宅地供給の影響下、需要の劣後を察知する。土地は 7 0 0 万円前後、新築戸建住宅は 2, 2 0 0 万円前後が取引の中心とみる。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は戸建住宅が建ち並ぶ中規模程度の住宅団地であり、貸家に対する需要や供給が見られないため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は市場の実態を反映した住宅地の事例を中心に選択しており、実証的で信頼性は高い。自用の取引が大半で、快適性を重視する住宅地域であることから、単価と総額との関連に留意し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもっ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 type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	瑞穂 - 8	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [122.2]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,100	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 +0.4	環境 +17.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	53,900 円/㎡																									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	瑞穂 - 2		②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [122.2]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	44,100	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 +0.4	環境 +17.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	53,900 円/㎡																									
(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] アベノミクス効果が大都市で顕著である一方、地方への影響は実感できない。消費税増税前の駆け込み需要より、増税後の停滞を懸念。																			
	前年標準価格		45,100 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 郊外の熟成した住宅団地であり、価格形成に影響を与える地域要因の変化は見られない。																				
	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		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	-2.0 %		半年間	%																						

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
本巢（県） - 5 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 本巢（県）, - 5, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5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, 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, (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) 鑑定評価方式等の適用, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
本巢（県） - 6 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 本巢（県）, - 6, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 赤堀壽宏, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 17 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 2 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

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) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
本巢（県） - 7 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 本巢(県), 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,500 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, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 36,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, (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

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
本巢（県） 5 - 1 宅地-1

基準地番号	本巢（県）	5 - 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	63,900,000 円	1㎡当たりの価格	59,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項					
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		48,000 円/㎡
					倍
					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	本巢市温井字東川原 3 9 番				②地積 (㎡)	1,078	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)近商 (80,200)			
	1:1.5	店舗 S 1	県道沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北25m県道、背面道	水道	美江寺 3.7km		(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 170 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用	低層店舗					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 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	2.5 m 県道	交通施設	美江寺駅 北西 3.7km	法令規制	(都)近商 (90,200)		
	⑤地域要因の将来予測	大型複合商業施設は休業中であつたが、国内屈指の大型家電販売店が進出し、かつての隆盛復興も期待薄である。周辺に大型店舗群が聳え、過当競争下、地価は弱含み傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	60,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	33,600 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、概ね市内幹線道路沿道の商業地域並びに周辺市町の類似街路沿道の地域と判定する。典型的な路線商業地の様相であり、需要者は広域的展開を図るチェーン店舗経営者あるいは地縁性を有する個人事業主が殆どである。デフレの長期化、通販等の商慣習変化等に拠る競争激化で淘汰が進み、地域の商業地の需給情勢は厳しく、地価は長期低落傾向で推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸店舗も見られる路線商業地で、郊外大型店舗との競争で、空室率は高い。自用の店舗利用及び併用住宅が主流で、賃貸市場の成熟度は低く、収益価格が低く試算され、規範性に欠ける。一方、比準価格は隣接瑞穂市及び北方町の事例を選択、その価格決定は慎重にしており、実証的で信頼性は高い。自用目的による店舗利用が支配的のため、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を参考程度に留め、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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.2 交通 +5.7 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.0] / 100	100 / [105.0]	100 / [100.3]	[105.0] / 100	59,400					
(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	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 +1.5 交通 +0.7 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[97.5] / 100	100 / [100]	100 / [139.0]	[105.0] / 100	59,100					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] アベノミクス効果が大都市で顕著である一方、地方への影響は実感できない。消費税増税前の駆け込み需要より、増税後の停滞を懸念。						
	前年標準価格 60,500 円/㎡		[97.5] / 100		[地域要因] 国内屈指の大型家電販売店の進出による地域の巻き返しも、期待したほどの成果は見られない。						
	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		標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	公示価格	円/㎡		年間 -2.0% 半年間 %							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
本巢（県） 5 - 2 宅地-1

基準地番号	本巢（県）	5 - 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	53,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項					
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		40,000 円/㎡
					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	本巢市上保字糸貫川 1 2 6 1 番 4 0				②地積 (㎡)	224	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)				
	1:1.2	診療所兼住宅 S 2	国道沿いに店舗等が散在し、農地が多い路線商業地域	西 12m 国道、三方路	水道	糸貫 760m		(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用	低層店舗						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 2 m 国道	交通施設	糸貫 東 760m	法令規制	(都) 準工 (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測	地域は地方的な幹線道路沿道の商業地域で、モレラ岐阜と比較的近いが、そのプラスの影響は相当に限定的と考察する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +5.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	54,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	28,200 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、概ね市内幹線道路沿道の商業地域並びに周辺市町の類似街路沿道地域がその圏域と判定する。需要者は、広域的展開を図る全国的なチェーン店舗経営者並びに同一需給圏内に地縁性を有する個人事業主が主である。本巢市商業地も大型複合店舗への集中囲込み傾向が著しく、大型複合店舗（モレラ岐阜）周辺地域といえども顧客誘因力に多くは期待できない状況にある。マクロ的な景気動向も反映して、需要は弱く、地価下落が持続している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸店舗も見られる路線商業地で、商況は弱く、空室率は極めて高い。自用の店舗利用及び併用住宅が主流で、賃貸市場の成熟度は低く、収益価格が低く試算され、規範性に欠ける。一方、比準価格は隣接瑞穂市、神戸町及び北方町の事例を選択、その価格決定は慎重にしており、実証的で信頼性は高い。自用目的による店舗利用が支配的なため、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を参考程度に留め、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	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	地域要因	街路 +0.3
	本巢 5-1		[99.0] / 100	100 / [105.0]	100 / [112.1]	[105.0] / 100	53,200	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	瑞穂 5-1	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	地域要因	街路 +5.0
	前年指定基準地の価格	80,200 円/㎡	[97.5] / 100	100 / [100]	100 / [153.9]	[105.0] / 100	53,300	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
(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		③ 変動状況		[一般的要因] アベノミクス効果が大都市で顕著である一方、地方への影響は実感できない。消費税増税前の駆け込み需要より、増税後の停滞を懸念。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,900 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 都市計画の再編に拠る影響はなく、国道沿いであるが商況は弱く、衰退気味である。							
	② 変動率		年間 -2.9%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (平成 25 年地価調査)

平成 25 年 7 月 18 日 提出
本巢 (県) 9 - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 本巢 (県), 9 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 赤堀壽宏, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 63,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,200 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, [平成 25 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation 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 of Estimated Prices and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Target Standard Land in Previous Year)