

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
池田（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 池田（県）, - 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 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,600 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 12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, (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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (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), (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), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
池田（県） - 2 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 池田（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 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,800 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, 1.2 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (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), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (Previous year's standard price of target standard land).

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
池田（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 池田（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 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 61,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,200 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/㎡, 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area, Standard Use, 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), (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 Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
池田（県） 9-1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 池田（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 吉村寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 709,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,300 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)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地, (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

Table with 4 columns: (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: 近隣地域周辺に環境を変化される特段の要因はなく、当面は現状のまま推移する、と予測する。

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)鑑定評価方式等の適用

(6)市場の特性: 同一需給圏は名神高速道路等の高速交通網で結ばれた県内の工業地域。需要者の中心は県内企業である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏内における工業地の取引は自用目的の取引が中心である。

Table with 10 columns: (8)公示価格, (1)代表標準地, (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, (7)内訳

Table with 10 columns: (9)指定基準地, (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, (7)内訳

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (1)対象基準地の検討, (2)変動率, (3)変動状況