

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
可児（県） - 1	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統

鑑定評価額	2,270,000 円	1㎡当たりの価格	14,200 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 6 月 20 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	可児市兼山字九郎七 1 1 1 4 番 9				②地積 (㎡)	160	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) (70, 200) (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 50 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	昭 and 5 0 年代前半に造成された小規模住宅団地	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	明智駅北東 4.4 km	法令規制	(都) (70, 200) 土砂災害警戒区域			
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 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	同一需給圏は可児市の飛び地である可児市兼山地区内住宅地域に加えて价格的な牽連性を有する八百津町及び御嵩町内住宅地域を含む圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人・法人が中心となる。可児市兼山地区に所在する既成住宅地域として概ね現状維持しつつ推移しているが人口減少や高齢化に加え需要者層の生活様式の変化に基づく選好性の低下に起因して需給は弱含み、地価も下落が続いている。需要中心価格は土地坪当たり 4～5 万円程度と推定する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟な近隣地域及び同一需給圏内の類似地域においては、仮に土地の取得を前提とした場合に経済合理性の観点から賃貸住宅経営は成り立たない。よって収益還元法は評価手法としての有効性が見出せないため非適用とした。本件では地域的・价格的牽連性を有する取引事例より試算した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに公示価格からの検討も踏まえ、上記の如く鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした価格	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 +1.0
	八百津 - 2		[ 99.2 ]	100	100	[ 102.0 ]	14,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 +24.0
(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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100		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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。コロナ禍による不動産市場の停滞感は払拭され取引件数、取引価格共に回復傾向にある。							
	■継続 □新規		前年標準価格 14,400 円/㎡		[地域要因] 需要が乏しい山間の住宅地域であり、人口の減少、高齢化率の上昇に伴い、徐々に衰退しつつある。							
	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		□代表標準地 □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	-1.4 %	半年間	%							

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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 可児（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,800 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, [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) (60,200), (その他) (60,160)

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 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因

Table with 4 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (4) 対象基準地の個別的要因

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: (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 10 columns: (8) 規格外価格とした, (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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (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, ③価格形成要因の変動状況, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率

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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 可児（県） and 岐阜第1.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,890,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,300 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
可児（県） - 4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統

鑑定評価額	6,810,000 円	1㎡当たりの価格	33,900 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]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	可児市川合字西野2793番178				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	(都)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)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 70 m、南 50 m、北 150 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡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 基準方位 北 6 m市道									
	⑤地域要因の将来予測	<p>熟成した戸建住宅地域であり現状維持にて推移と予測。市内住宅地域間比較において居住利便性は概ね標準的であるが良好な居住快適性に基づく需要は堅調で需給は概ね均衡状態、地価は横這いにて推移と予測。</p>																
(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 +4.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,900 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	<p>同一需給圏は今渡北小学校校区内住宅地域を中心に市内の価格のな牽連性を有する住宅地域を含む圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人・法人のほか転入を希望する一次取得者層を含む。居住環境が良好な熟成した住宅地域であることから堅調な需要に支えられた需給は概ね均衡状態にあり地価は横這い傾向にて推移していくものと予測する。需要の中心となる価格帯は、土地は700万円程度、標準的な新築戸建てで総額3300万円程度である。</p>																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	<p>周辺の住宅地域には賃貸物件も散見されるが、本件では近隣地域の地域的特性及び対象基準地の画地上の制約から評価手法としての現実的妥当性が乏しいと判断した収益還元法は適用しなかった。自用目的の取引が中心であり信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。</p>																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	可児 - 4	② 時点修正	[ 100.1 ] / 100	③ 標準化補正	100 [ 101.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 116.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 104.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,800	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.1 交通 +10.7 環境 0.0 行政 0.0 その他 +5.0
	① 指定基準地番号	可児（県） - 9	② 時点修正	[ 100.6 ] / 100	③ 標準化補正	100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 108.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 104.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	33,800	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 -2.0 交通 +3.4 環境 0.0 行政 0.0 その他 +7.0	
(10) 対象基準地の前	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 33,900 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因] 人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。コロナ禍による不動産市場の停滞感は払拭され取引件数、取引価格共に回復傾向にある。												
	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] 地域要因に目立った変動は認められない。 [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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 可児（県）, -5, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,100 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, 23,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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

Table with 9 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

Table with 9 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

Table with 9 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

Table with 9 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

Table with 9 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

Table with 9 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

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, 渡邊カンテイ事務所. Values include 可児（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,800 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 36,000 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, (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) 規格外の標準地, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
可児（県） - 7	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統

鑑定評価額	9,710,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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 6月 20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	可児市阜ヶ丘 6 丁目 1 0 8 番				②地積 (㎡)	275	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 80)  (その他) 地区計画等			
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 70 m、北 30 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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡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 基準方位 北 6 m市道			
	⑤地域要因の将来予測	居住環境が良好な熟成した大規模住宅団地であり現状を維持しつつ安定的に推移すると予測。駅近指向に代表される需要者の選好性の変化の中でも競争力を維持しており需給は概ね均衡し地価は横這い推移と予測。										
(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	同一需給圏は可児市に加え多治見市内においても价格的な牽連性を有する住宅地域を含む圏域。主たる需要者は閑静かつ整然に代表される住宅地域としての居住快適性を特に重視する個人が中心となる。良好な居住環境を具備した住宅団地であり生活様式や重視する指向が変化していく中においても競争力を維持しており需給は概ね均衡状態にある。需要の中心となる価格帯は土地のみ総額 1 0 0 0 万円程度、新築戸建で総額 3 5 0 0 ~ 4 0 0 0 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	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり共同住宅等賃貸用建物は所在していない。収益性よりもむしろ居住の快適性・利便性を重視する地域であるため新築建物の賃貸借を想定し対象基準地の収益価格を求めること自体に現実的妥当性が認められず収益還元法は適用できなかった。本件では地域的・价格的牽連性を有する取引事例より試算した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに指定基準地からの検討も踏まえ、上記の如く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	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 -2.0 交通 +18.2 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 - 6		[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 81.1 ]	[ 100 ] / 100	35,100					
(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 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 +18.3 環境 -16.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	可児（県） - 9	[ 100.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 99.3 ]	[ 100 ] / 100	35,500						
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。コロナ禍による不動産市場の停滞感は払拭され取引件数、取引価格共に回復傾向にある。							
	■継続 □新規		前年標準価格 35,300 円/㎡		[地域要因] 居住環境が良好な大規模住宅団地として安定的に推移しており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		[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	0.0 %	半年間	%							

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, 渡邊カンテイ事務所. Values include 可児（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,700 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) 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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Values include 可児（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,200 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5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 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.

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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 可児（県） and 岐阜第1.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,000 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 可児（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 42,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 32,000 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) 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.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 前田不動産鑑定合同会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,500 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Values include 可児（県）9-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 201,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,000 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, (7)倍率. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月20日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, [令和5年1月]路線価又は倍率, 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 (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 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 justification), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格 (Previous year's standard prices).