

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 羽島(県), 岐阜県, 岐阜第3, 有限会社トヨタカンテイ, 安田 聖子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,600 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 24日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 12日, 正常価格, [平成 31年 1月], 29,000 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) 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, (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. Contains detailed numerical data and descriptive text regarding land use, market conditions, and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
羽島（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	10,900,000 円		1㎡当たりの価格	44,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	羽島市小熊町島2丁目69番				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200) (その他)		
	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	水道 竹鼻 1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 60 m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 250 ㎡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、8 m 市道	交通施設	竹鼻駅 北方 1.2km	法令規制	1中専 (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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,200 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	同一需給圏は羽島市内の住宅地域である。需要者の中心は市内在住者のほか、市内又は岐阜市方面への勤労者等の一次取得者である。近隣地域は戸建住宅、アパート等が見られる住宅地域で利便性は比較的良好であるが、小学校や駅等に近い区画整理事業による住宅地に需要が流れる傾向にあり、土地需要はやや弱含みの状況にある。取引の中心となる価格帯は土地700万～1200万円程度、新築分譲住宅2200万～2800万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅も見られるが、旧来土所有者の資産運用、節税目的を主とするものであり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。取引では収益性よりも住宅地としての快適性、利便性が重要視されているため、収益価格は参考程度に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用して、地価公示価格からの半年間の価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を決定した。										
(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	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 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 44,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 土地区画整理事業、ミニ開発が多く供給過剰な状況が続いているが、利便性の高い地域や値頃感のある地域の住宅地需要は比較的確調。					
	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 羽島 - 7 公示価格 44,100 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした居住環境良好な住宅地域であるが、新規の宅地供給が少なく、不動産取引はあまり見られない。					
	② 変動率		年間 -0.5 %	半年間 -0.2 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 羽島（県） -3 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,000 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) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (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, (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. Includes detailed data on location, area, and price analysis.

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

鑑定評価額	5,510,000 円	1㎡当たりの価格	33,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	27,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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						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	羽島市福寿町平方字坪之内420番3				②地積 (㎡)	165	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) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 70m、南 50m、北 90m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 17.0m、規模 170㎡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、5.5m市道	交通施設	新羽島駅 西方 1.2km	法令規制	1住居 (60,200) 地区計画等			
(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	33,400 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	同一需給圏は羽島市内及び周辺市町の住宅地域で、需要者層は市内に居住又は勤務する住宅1次取得のサラリーマン層。羽島市内では継続して土地区画整理事業が行われており、保留地等の宅地供給圧力は周辺市町に比べ強い。なお、当該地域は値頃感から、最近では戸建分譲やアパート建設が比較的多く見られ、宅地開発が活発化しており、需給関係は底堅い。当該地域及びその周辺部での中心価格帯は、土地で500～700万円程度と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強い周辺部の住宅地に所在する事例から試算されたもので、市場の実態を反映している。なお、対象基準地の画地規模を考慮するに、投資採算性の観点等から、共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。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て、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 規準とした価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.9
	標準地番号 羽島 - 7	[ 99.8 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 125.4 ]	[ 100 ] 100	33,400		交通	0.0	交通	+3.0	
(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	環境	0.0	環境	+19.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地	+5.0	行政	0.0	
(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		[一般的要因] 羽島市の人口は近年ほぼ横ばい、高齢化率は県平均を下回る。土地区画整理事業、ミニ開発による宅地供給は続いている。							
	前年標準価格 33,400 円/㎡		[ ] 100		[地域要因] 近隣地域及び周辺部では新規の宅地開発が目立つ状況である。なお、市内住宅地の中では値頃感が見られる。							
	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		[ ] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		[ ] 100		[ ] 100		[ ] 100		行政	0.0	その他	0.0	
公示価格 円/㎡		[ ] 100		[ ] 100		[ ] 100		その他	0.0			
②変動率		年間	0.0%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東和コンサルタント株式会社. Includes address: 羽島（県） -5 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 24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 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
羽島（県） -6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印

鑑定評価額	5,100,000 円	1㎡当たりの価格	35,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	羽島市正木町曲利字村北745番2				②地積 (㎡)	142	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200) (その他)							
	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	不破一色 740m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 80m			②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡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	交通施設	不破一色駅 南方 740m	法令規制	1中専 (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	基準価格	35,900 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	同一需給圏は羽島市内の住宅地域である。需要者は市内居住者及び市内、岐阜市方面等へ勤務するサラリーマン等の一次取得者が中心で、周辺市町からの転入も見られる。周辺で見受けられる小規模開発等の宅地供給の影響等もあり、需要は弱含みである。取引の中心となる価格帯は土地のみで500万円～900万円程度、新築戸建物件で2000万円～2400万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を中心とする住宅地域で、取引は自己使用目的のものが大半である。賃貸用建物の建設を目的として取引されることはほとんどなく、基準地の画地規模で投資採算性に見合う共同住宅を想定することは困難であるため、収益還元法は非適用とした。居住の快適性等を重視する住宅地域であるため、市場性を反映し、実証的で信頼性が高い比準価格を採用して、代表標準地との均衡にも留意し、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	羽島 -7	②時点修正	[ 99.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 105.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 116.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	36,000	⑦内訳	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 +2.9 交通 0.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	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
(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/㎡	[ ] / 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 羽島市の人口は横ばい傾向にある。居住の快適性等で優位な地域に対する住宅地需要は安定的であるが、全般的に弱含み傾向にある。 [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。										
	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/㎡		②変動率	年間 -0.8%	半年間 %										

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	
羽島（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
鑑定評価額	45,900,000 円		1㎡当たりの価格	51,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	羽島市福寿町浅平2丁目18番外				②地積 (㎡)	886	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400)		
	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	新羽島 600m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 0m、北 50m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 34.0m、奥行 約 25.0m、規模 850㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	22m県道	交通施設	新羽島駅 北方 600m	法令規制	商業 (100,400) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	53,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,800 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	同一需給圏は羽島市及び隣接市町の幹線道路沿いを中心とする商業地域である。主な需要者は地縁性を有する個人事業者又は法人、沿道サービス店舗事業者等である。幹線道路沿いの土地利用は事業用定期借地権によるものも多く見られ、土地売買の需要は弱含みである。商業地の取引は散発的で、画地規模や個別の事情等様々であるため、中心価格帯を見出すの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	自用の店舗等の利用を目的とする取引が中心で、収益物件の取引はほとんどない。商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、収益価格の説得力は相対的に劣る。比準価格は羽島市内の事例を採用して試算しており、取引の実態を反映して信頼性が高い。以上より、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、地域の変動状況等を考慮の上、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	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] 景気は緩やかに回復しており、個人消費は持ち直している。商業施設間競争は厳しい。							
	前年標準価格 51,900 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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号	羽島 5-4										
公示価格	51,900 円/㎡										
②変動率	年間	-0.2%	半年間	-0.2%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 羽島（県） 5-2 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,900 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, (7) 倍率, (8) 倍率種別, (9) 41,000 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: (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, (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からの検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)横幕不動産鑑定事務所. Includes address: 羽島（県） 5-3 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 横幕 輝俊 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,100 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes date: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 24日, 令和 元年 7月 12日, 正常価格, [平成 31年 1月], 36,000 円/㎡, 倍, 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 10 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) 規準とした価格, (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. Includes details on land use, area, and price adjustments.