

鑑定評価書（平成 30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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes address: 養老（県） -1 岐阜県 岐阜第3.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,260,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,700 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
養老（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原奈美 印

鑑定評価額	4,960,000 円	1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	養老郡養老町押越字北河原578番3				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 50m、南 30m、北 20m				②標準の使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 14.0m、規模 180㎡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、4m町道	交通施設	美濃高田駅 西 1.7km	法令規制	(都) (70,200)								
(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	+1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,000 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	同一需給圏は養老町及び隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する町内及び周辺市町の個人である。養老町内においては比較的利便性の高い住宅地域ではあるが、当町全域において取引は静態的に推移していることから、需要は低調である。需要の中心価格帯は土地で500万円前後、土地建物で2000万円弱である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は戸建住宅が中心で賃貸物件は少なく、経済合理性に合う収益物件の想定は困難なため収益還元法の適用を断念した。また原価法も不適用とした。比準価格は市場性を反映しており、自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い。また比準に際しては規範性の優劣に応じて試算値の取扱いに差を付けており、精度の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	養老 - 2	②時点修正	[ 98.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 93.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,000	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 +3.4 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	26,100 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	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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			前年標準価格		28,800 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は県平均を大きく上回って減少傾向にあり、高齢化率は県平均を若干上回る。土地取引件数は少なく宅地需要は低調である。							
	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			標準地番号		-		公示価格		円/㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	②変動率	年間	-2.8%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
養老（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原奈美 印

鑑定評価額	4,700,000 円	1㎡当たりの価格	32,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 5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	養老郡養老町高田字町141番1				②地積 (㎡)	146	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 150m、南 20m、北 30m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 20.0m、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 6.5m県道	
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	6.5m県道	交通施設	美濃高田駅西 900m	法令規制	(都) (70,200)	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	32,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	18,500 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	同一供給圏は用途を問わず養老町の中心部の地域、及び養老町全域の普通商業地域又は路線商業地域である。また周辺市町の商業地や住商混在地域も含む。主たる需要者は圏内の個人事業者等である。背後人口の減少や高齢化等から現にある施設のみで商圏は飽和状態となっている。また、顧客が周辺市の大型商業施設へ流出しており、当地域での新規出店のメリットはなく、繁華性の衰退傾向が続いている。商業地取引は少なく、需要の中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格及び収益価格を得た。商業地の評価において収益価格は重視されるべき価格であるが、当地域は賃貸市場が未成熟な上、商業繁華性が衰えてきており、収益価格の説得力は弱い。一方、比準価格は市場性を反映しており、自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参酌し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、さらに指定基準地からの検討も踏まえ、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	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	
	公示価格	養老 5-1	[ 98.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 112.4 ]	[ 100 ] 100	32,000	街路 +9.0 交通 +1.1 環境 +2.0 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	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		
	前年指定基準地の価格	大野（県） 5-1	[ 96.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 115.8 ]	[ 100 ] 100	32,200	街路 +10.0 交通 -0.7 環境 +1.0 行政 +5.0 その他 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	③価格変動要因	[一般的要因] 人口は県平均を大きく上回って減少傾向にあり、高齢化率は県平均を若干上回る。土地取引件数は少なく宅地需要は低調である。							
	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	③価格変動要因	[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。							
	②変動率	年間 -4.2%	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 30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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 養老（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原奈美 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (370,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,700 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑤, ⑦内訳, and ⑩.