

鑑定評価書（平成 28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) -1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原奈美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,300 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) [平成 28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 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) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
養老（県） -2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	5,220,000 円		1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北4m 町道	交通施設	美濃高田 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 台形 +1.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,500 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周辺市町の既成住宅地域。需要者は当該圏域に地縁性のある居住者及び勤労者である個人を中心とする。町の中心市街地に位置する既成住宅地域であるが、周辺地域を含め近年目立った宅地開発もなく、取引は少なく需給は弱含んでいる。なお需要の中心価格帯を把握するのは困難な状況にあるが、土地のみで総額500～800万円程度と推定する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の賃貸物件も見られるが、自己所有地の利活用に伴う場合が大半であり、収益性に基づく取引は皆無に等しいため収益還元法の適用は見送った。一方比準価格は実際に生じた取引価格から導出しており市場の実態を反映している。また主たる需要者は意思決定に際し周辺の取引価格を重視する傾向にあると思料する。よって市場性を反映した比準価格を中心に、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	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	地域要因
	公示価格	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [92.8]	[101.0] / 100	29,300	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	街路 0.0 交通 +3.1 環境 -10.0 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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は共に県平均を上回る。土地取引件数も低調に推移している。				
	前年標準価格 30,300 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 代表標準地 標準地		[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。					
標準地番号	公示価格 円/㎡	②変動率 年間 -2.6% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

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	5,110,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	養老郡養老町高田字町1 4 1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 70 m、西 150 m、南 20 m、北 30 m			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 7.0 m、奥行 約 20.0 m、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	6.5 m 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	35,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,900 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周辺市町の普通商業地域又は路線商業地域で、周辺の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だが、大手資本の法人も見られる。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。なお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	本件において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比準価格に劣後する。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。以上を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を参考にして、更に代表標準地価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を決定した。										
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +10.0 交通 -0.7 環境 0.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	[98.3] / 100	100 / [100]	100 / [114.7]	[100] / 100	34,800					
(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	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 36,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は県平均を上回って減少傾向にあり、高齢化率は県平均とほぼ同じである。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 <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]	地域要因の変動は特に見受けられない。					
② 変動率	年間	-4.1 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					

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） 9-1	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	368,000,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	養老郡養老町豊字川原134番1				②地積(㎡)	19,770	⑨法令上の規制等	(都) (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) (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	中規模工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 198.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9 m 県道	交通施設	美濃高田駅 北西 3.6 km	法令規制	(都) (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,600 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	同一需給圏は県内全域の中～大規模工場地である。特に西濃圏域における工場地との牽連性が高い。主たる需要者は資本力を有する法人であり、圏域の内外は問わない。養老町全域の地価の落ち込みの影響があり、また、景気の先行きに対する不安感が出始めているものの、インフラ整備も進捗していることから、工場地への需要は今後も堅調に推移すると思われる。需要の中心価格帯は、規模や立地等によりばらつきが見られるため、これを把握するのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工場地については自社経営によるものが大半で、貸工場は倉庫等の小規模な場合に限られる。よって本件では収益還元法の適用は見送った。また、原価法や開発法についても非適用とした。比準価格のみを得たが、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軽重の差を付けており、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、公示価格を基準とした価格との均衡に留意して、全域的な工場地地価の動向等も勘察し、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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -1.5 環境 +22.0 行政 -5.0 その他 0.0
	安八 9-1		[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [110.7]	[103.0] / 100	18,500					
(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	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	18,700 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] インバウンド需要が引き続きみられるものの、陰りも出始めている。					
	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	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]	東海環状自動車道西周りルートをはじめとする交通インフラ整備が進捗している。				
②変動率	年間	-0.5%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							