

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） -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	4,430,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	養老郡養老町大巻字ホノ割758番2				②地積 (㎡)	216	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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 20m、北 15m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 16.0m、規模 200㎡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、6m私道	交通施設	美濃津屋駅 東 5km	法令規制	(都) (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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 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。周囲には小学校やスーパー等の生活関連施設が立地し、また、国道258号を利用して大垣ICや大垣市内へのアクセスが比較的良好であるが、養老町郊外の住宅地域であり、住宅地としての優位性は高くなく、取引は静態的となっている。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	当地域は戸建住宅中心で賃貸物件は少なく、賃貸建物の想定は困難であり、収益価格は算出しなかった。原価法の適用も見送った。比準価格は市場性を反映し、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、指定基準地からの検討を踏まえ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し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	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 0.0 交通 -0.4 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	養老 -1	[98.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [116.5]	[101.0] / 100	20,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +2.1 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	養老 -2	[97.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [140.6]	[101.0] / 100	20,500					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[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		変動状況		[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 -3.8%		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） - 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	5,100,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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					
	台形 1:1	住宅 W2	一般住宅のほか農地も残る住宅地域	南西4m町道	水道 下水	美濃高田 1.7km					
(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 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡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	角地 方位 +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	28,800 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鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	① <input type="checkbox"/> 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 0.0 交通 +3.4 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 養老 - 2					28,600					
(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/㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況								
	前年標準価格 29,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[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。					
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 -2.4%	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 29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. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,600 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, [平成 29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) 基準地, 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

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 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, ②標準的使用, ④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 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (6) 市場の特性

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (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) 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, 標準化補正

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, 標準化補正

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ③価格形成要因の変動状況, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ③価格形成要因の変動状況

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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29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	養老郡養老町豊字川原134番1				②地積 (㎡)	19,770	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (70,200)					
	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								
	1:2	工場	中小規模の工場のほか住宅が農地の中に散在する工業地域	西9m県道、三方路	水道	美濃高田 3.6km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 0m、南 50m、北 50m			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 200.0 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	9m県道	交通施設	美濃高田駅 北西 3.6km	法令規制	(都) (60,200)					
	⑤地域要因の将来予測	景気の先行きには不安感もあり、また養老町全域としては地価は下落傾向にあるが、インフラ整備等が進んでおり、今後も地価は比較的堅調に推移していくと予測する。												
(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はあるが、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、養老町及び周辺市町の工場地の事例を採用でき、説得力のある価格が得られた。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留意して、全域的な工場地地価の動向等も勘案し、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	安八 9-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [110.7]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	18,500	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
	公示価格	20,500 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 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/㎡												
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格		18,600 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 <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	0.0%	半年間	%									
		③変動状況 価格形成要因の		<p>[一般的要因] インバウンド需要が引き続きみられる。製造業全般では、一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きがみられる。</p> <p>[地域要因] 東海環状自動車道西周回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。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>										