平成 29年 7月 19日 提出 養老(県) -1 **宅地-1**

		基準地番	号		提	提出先 所属分科会					者名	向川	原不重	加産鑑定	三士事務	务所						
	Ž	養老 (県)		-1	岐	阜県		岐阜第	3	氏	名	不重	声鑑 簿	定士	向川	原	奈美		印			
鑑定	2評価	額					4	1, 430,	000 F	ŋ 1	m³≝	たりの	の価格							20, 500	円/㎡	
1	基本的	的事項													1							
(1)	(1) 価格時点 平成 29年			- 7月:	1日	(4)鑑:	定評価	甲成 29年 7月 15日						松		[平成 29年 1月] 路線価又は倍率			1. 2	円/㎡ 在		
(2)	(2) 実地調査日			平成 29年	三 7月 ;	5日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			価		医率種別			1. 2	П	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	定評価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		養老郡養	養老町 カ	大巻字:	まノ割	7 5 8	番2						②地科 (㎡)		()			去令上の	規制等	
地	③形	状	④敷地の利用の現況			⑤周: 状況	辺の土	地の利	川用の	6接面	接面道路の状況		久	D供給 D理施 设状況		要な交通施設と(近の状況				(都 (60, 2 その他)		
		1:1.2	住宅 LS2		中規在すの新	規模一般住宅 する農家集系 新興住宅地域		が T辺	南6m私道			기	k道	美濃津 5km	*屋	屋			C V/IE/			
(2)	① 範	囲	東 40 m、西			20 m.	南	南 20 m、			15 m		票準的	使用	低層住	宅地						
近隣	3標	準的画地の服	杉状等	間口	約	13.0	m,	奥行	約	16	5. 0 r	m,	規模		200) m ²	程度、	形状	長方	形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	い。			往	對 基	5準方位 公道	北、	6 m	交通	美濃東:	農津屋駅	Я		法令	(者	(都) (60,	200)	
			事項	i 				E	各				施設	,,,,,	OKIII			規制	 			
	⑤地域要因の 将来予測			郊外の住 地価につ								いが、	少子	高齢化の	の進行	を背	景に、タ	や衰済	退的に	推移する	らと予測	
(3) 最有効使用の判定 (5) 低層住宅地													(4) 3	対象基準	準地の	方	位				+1.0	
(5) 銷	盖定評	価の手法	取引事	例比較法	i it	,準価格	 i		20,500 円/㎡ 個別的						要因							
	の適用		収益還元法 収益価格					/					_									
			原価法		積	積算価格				/	F	∄∕mٌ	:									
			開発法		発法に	よる値	西格		/	F	円/㎡	:										
(6) 市	市場の	特性	周囲に 比較的	は小学校 良好であ	やスー るが、	パー等 養老町	の生活郊外の	5関連が 0住宅が	施設が 地域で	立地し あり、	、ま 住宅	また、国道258号を利用し					:有する町内及び周辺市町の個人で、て大垣ICや大垣市内へのアクセ くく、取引は静態的となっている。					
E	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	送った。規範性の	は戸建住 。比準価 の優劣に 準地から	格は市 広じて	場性を 試算値	·反映し iの取却	ノ、自i Bいに	己所有 差を付	目的の けてお	取引 :り.	が主で精度の	である。	当地域: 価格が:	の地域 得られ	性と	親和性ス 以上をผ	バ高い。 呇まえ.	, また 比進	比准に関	計しては	
(8)		① 【代表標	準地	標準地	也 ②	時点	3 [†]	漂準化	4)±	地域要	⑤個	別的		象基準		標	街路	各 (0.0 世	. 街路	各 0.0	
公示	規格 はいい	標準地番号	亲	老 -	1	修正	1	補正		因の比 較	_	更の 比較		規準価 (円/n	ᇈ	標準化補	交i 環 ^坎	<u>角</u> (0.0 0.0 岁要	· 交通] 環境		
個も	-			:45			_		4					(口/ 11	11) 11	置			3. 0	行政		
21	5	公示価格	24, 300	円/m	_ .	98. 6 100	$\frac{100}{103.0}$] []	100 116.5		01. 0] 100		20,	200		行』 そのf		0.0 0.0 0.0		也 0.0	
(9)			地番号		2	時 点	3 †	票準化	④ 地	地域要	5個	別的		象基準	地	標		各 (0.0 坩	 ! 街路	▶ -5.0	
指定基準地	ر ار		差	老 -	2	修正	ł	補正		の比	_	因の		比準価	<u>. 7</u>	標準化補	交通	<u>甬</u> (0.0 域 0.0 医	交通		
基準	D 食								較	Σ	比	Ľ 較		(円/n	n) il	補工	環址 画址		0.0 医 1.0	〕 環境 行政	_	
地言	讨	前年指定基			_ -	97. 6 100	_	01.0	, -	100 [40.6]		01. 0]		20,	500		行政	女 (0.0	その他		
		①-1対象基準			'	100	L 1	.01.0		140.0 J B的要因						回っ、	その 作 て減少値		0.0 あり	高齢化率	が見亚	
(10)		継続	新規	1				3	L 732	XHJXE		均を著	等上	可る。	土地取	引件	数は少れ	えく宅 ^t	也需要	は低調で	である。	
対象	手ら票の	前年標準価率 ①-2基準地点			300円/		∃ ₩	価 変格 動	h гын +=	成要因]		바납큐	f EL A	亦動ルナ	性リテ日	四八	c 20 721	`				
基準値	集 検 計	点) である	易合の検	討		5 4 ⊂ 1	-1) 1/15	格形成) 	《安凶』		地坝多	₹M <i>0</i> 73	変動(は	付に兄	文リ	られない	٠,				
対象基準地の前	各	代表標準標準地番号	೬地	標準地	9	_		要因														
前力)\	公示価格	各			円/n	ก๋	o O	[個別	刂的要ಡ		個別的	的要因	に変動	はない	0						
		②変動率	年間	-3.8 %	半年間	1	%															

平成 29年 7月 19日 提出養老(県) -2 **宅地-1**

		基準地番	号		提	提出先 所属分科会					業都	名	向川	原不	動産鑑定	定士事務	务所	Î					
	į	養老 (県)		- 2	岐	阜県		氏	名	不重	力産鑑	定士	向川原 奈美					印					
鑑定	2評価	額						5, 100), 000	円	1	m³当	たりの	の価格	<u>\$</u>						28,	800 P	∃∕m [°]
1	基本的	的事項		·												140							
(1)	(1) 価格時点 平成 29年 7			三7月:	1日		平成 29年 7月 15日						[平成 29年 1月] 路線価又は倍率					F 1.1 倍	┦╱㎡ ┶				
(2)	実地詞	周査日	<u>x</u>	平成 29年	三 7月 5	5日	(5) 価	格の	種類		1	正常	価格			(6) 路 線 価		倍率種別				1.1]	1
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	評価														1			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																			
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		養老郡養	養老町 技	甲越字	8番	3						②地和 (㎡)		(77)	9法令	制等			
	3#	状	④敷地の利用の現況住宅 W 2東 20 m、西			記 ⑤周辺の土地の利 状況				の	6接面	接面道路の状況			⑦供給 処理施 設状況	8主要な交通施 接近の状況			設との		(都) (70, 20 (その他))
		台形 1:1						宇のほか農地 住宅地域 有 30 m、		I F	有西4n	西4m町道			水道 下水	美濃高 1.7km						1E <i>)</i>	
(2)	①範	囲				50 m.	南			北	20 m		m ②標		勺使用	低層住	:宅±	 宅地					
近隣	3標	準的画地の刑	沙状等	間口	約	13. 0	m,	奥行	ī 糸	5	14.	0 r	n,	規模		200	0 r	n ² 程度、	形状	長	方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記特にない。						街	基準町道	声方位 宣	北、	4 m	交通		農高田馬 1.7km	沢	法		î	(都)	(70, 20)0)
			事項						路					施設		1. (KIII			規制	ij			
	⑤地域要因の 将来予測			 中心部に や弱含み					59、	地域	な要因(こ特.	段の変	変動は	はなく、	現状の	まき	ま推移す	ると予	·測す	-る。 均	他価にて	ついて
(2) <u>=</u>	三七六	使用の判定	低層住	-> μh										(4)	対象基	進地の		角地					+1.0
		価の手法			<u> </u>	・淮価が	<u> </u>				28,800 円/㎡ 個別的					. –	-	方位					0.0
	り適用		取引事例比較法 比準価格 収益価格										7/ III 9/mi										
			原価法	· }						9/m ⁱ													
			開発法	開発法による価格				/ 円/m [*]				î											
(6) ਜ	市場の	特性	養老町	給圏は養 内におい 調である	ては比	の高い	住宅	已地域	にではる	ある	が、≧	当町全	対にお	いて取	引に	は静態的に	こ推移	周辺して	□市町Φ いるこ	り個人で	である。 っ、需		
i	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	高い。	は戸建住 価法も不 また比準 比準価格	に際し	ては規	節性の	ひ優々	今に后	言じて	* 	値の	取扱レ	へに差	「を付け	ており	. *	青度の高い	ハ価格	元法 域の	5の適月 0地域性 よられた	用を断念 生と親和 こ。以_	念した。 和性が 上を踏
(8)		① 【代表標	準地	標準地	也 ②	時 点	-		Ł	4地	域要				対象基準		7) 1	標街	路	0.0	地	街路	0.0
公示価	規格 はいい	標準地番号	着	老 -	2	修正	1	補正		因(較	の比		因の ・較		D規準値 (円/r		h i	標 街 準 交 報 環		0.0	要因	交通 環境	+3. 4 -10. 0
格りを	-	ハニ体物		養老 -2			1	100						1	(13)			正 画:	地	0.0		行政	0.0
,	-	公示価格	26, 700	円/m	_ .	98. 9	100 <u> 100 </u>		_]		00 3. 1		01. 0]		28,	600		行i その [:]		0.0		その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準	Ł (4)地填	或要	5個	別的		対象基準	地	7) 1	標 街	路		地	街路	
指定基準地	,),			-		修正	1	補正		因 <i>0</i> 較	の比	_	因の		の比準値 (円/r	. P	5 2 R	標 街準 交流 環境 環境 環境 環境 環境 環境 環境 環境 環境 関係			域要因	交通 環境	
季ね	ク 食 tt	→ ← ↓ ← +	+ # ul. o	lm ±b	-		7	100			00	<u>г</u>		,	(132)	117	` 1					行政	
ם טיי	ניו	前年指定基	を 準地の	価格 円/m	i L	100	_] _	100	_]	[00]	_ []				行政その他			7	その他	
		①-1対象基準							[-	一般的	内要因							って減少	傾向に				
(10)	Ŧὼ	■継続 前年標準価	──新規 烙		500 円 /	∕ m [‡]		3	_				炒せる	3 T T	.凹る。	土地収	カゴ	牛数は少れ	なくモ	地布	がまり はり	公司 ぐる	かる。
象基	票検	①-2基準地点	が共通地	点 (代表			司一地	格	変 動 [± 状	地域要	要因] 地域要因の変動は					特に見	受门	けられない	/ \ ₀				
準化地	五計	点) である ^は		₹討 □□標準地	<u>t</u>	一一			況	況													
の質	丰票集団各等い らの検討	標準地番号 公示価格	\$			- 円/r	- o ²	因の	[1	固別的	内要因] .	個別的	内要因	に変動	はない	0						
				-2. 4 %	半年間		n %																

平成 29年 7月 19日 提出 養老(県) 5-1 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	向川	原不真	動産鑑定	官士事務	所						
	,	養老(県)		5 - 1	岐	阜県		岐阜第	3	氏	名	不重	力産鑑	定士	向川	原	奈美		印			
鑑定	2評価	額					4	, 910, 0	000 F	1	l㎡当	たりの	の価格	<u> </u>						33, 600	円/㎡	
1	基本	的事項												(6) [平成 29年 1月]								
(1)	(1) 価格時点 平成 29年 7月			- 7月]	1日	(4)鑑5	日		平成 29年 7月 15日						え 29年 : 価マナビ	· · ·		1. 1	円∕㎡ œ			
(2)	(2) 実地調査日 平成 29年			P成 29年	5 7月 5	5日	(5) 価材	各の種類	類		正常	価格			線						10	
(3)	鑑定詞	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	の要旨																		
(1) 基準地			在及び地番並びに 養老郡養老時 主居表示」等				丁14	1番1						②地積 (m³)	-	140	3)	9%	⑨法令上の規制等			
地	3形	状	④敷地の利用の現況店舗兼住宅S3東 70 m、西			⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	6接面	妾面道路の 状況			⑦供給 処理施 設状況		要な交通施設との近の状況			(社 (70, (その他)			
		1:3				小売般住業地	宅も介	が多く、一 介在する商 20 m、北		北東6.5m県道				水道 下水	美濃高 900m	ī H				C V / [IE]		
(2)	①範	·····································				50 m、	南			30 m		m ②標		り使用	低層店	舗兼	住宅地					
	3標	準的画地の飛	沙状等	間口	約	7. 0	m,	奥行	約	20). 0 r	n,	規模		150) m²:	程度、	形状	長方	形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	٥٠٧:			往	9	. 5 m	ı県道		交通		豊高田駅 900m	7		法令	((都) (70,	200)	
			事項					路	}				施設		Joon			規制				
		型域要因の 注来予測		 は養老町 ついても								は衰退	退しつ	つあり	、今後	も同れ	様な傾向]が続<	くもの	と思料さ	れる。	
(O) F						. 1 111	- IN IN	. 1庄1夕 7	. D.C	1 191 7	<i>a</i> ₀		(4)	1124	·# III -	な	٧١					
				舗兼住宅		. :#= /π+k	,			04.0	————————————————————————————————————											
	監定計り適用	^፲ 価の手法]	取引事例比較法 比準価格 収益還元法 収益価格									ዓ⁄ m ዓ⁄ m๎										
			収益遠元法 収益価格 原価法 積算価格							<u> </u>		<u>フ/ '''</u> 引/mắ										
			開発法	発法に		插格																
(6) ਜ	市場の	特性	個人事の	業者等で 大型商業	ある。 施設へ	背後人 流出し	.口の洞.ており	○普通商業地域又は路線商業地域で、周迟							商圏は1	飽和:	状態とな	こってし	いる。	また、雇	客が周	
100	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	が未成れ	孰た上	商業繁	華性が	衰えて	^きてま	30.	収益価	格の	説得ナ	7は弱	_ —	方。比3	進価	格は市場	性を反	が映し	地域は賃 ており、 酌して、	自己所	
(8) 公示価	規権と	① ■代表標標準地番号				時 点 修 正	-	票準化 甫正	B	地域要 因の比 竣				対象基準 D規準価 (円/r	格 内	化補	街路 交通 環境	基 (). 0 地域要区	街路 交通 環境	<u>i</u> −0. 7	
) 	公示価格 39,300		円/m [*]		98. 2 100	- -] 100 [100]		100 14. 7		100]		33,	600	正	画地 行政 その他	t (0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他		
(9) 指定基準地	b D	① 指定基準地番号			2)時 点 修 正		票準化 甫正		域要]の比 〔				対象基準 D比準価 (円/r	格 7			<u>a</u>	地域要医	街路 交通 環境	į	
準地記	対	前年指定基	前年指定基準地の価格 円/㎡			[]				100] []					正画地行政その他		ķ		行政 その他		
(10) 対 対	手ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	□新規 格	₹ 35,	000円/			③ 価 変		的要因										高齢化率は低調で		
対象基準地の前	_票 集 動 検討	①-2基準地が点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所を表現である。 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	易合の検			也等と同	司一地	格形成要因	[地域	【要因]		地域要	更因の	の変動は特に見受けられない。								
	לֹיִי	公示価格		-4. 0 %	半年間	- 円/n 引	์ ก้ %	o O	[個別]的要₿	<u>[</u>]	個別的	勺要因	に変動	はない。							
i		- ~ ~ T		1. 0 / 0				1	1													

平成 29年 7月 19日 提出 養老(県) 9-1 **宅地-1**

		基準地番	提出	提出先 所属分科会				業	者名	向川	原不重	動産鑑定	定士事	務所								
	2	養老 (県)	Ć	9-1	岐	岐阜県 岐阜第3					氏名	不動	産鑑	定士	向川	川原	奈美		印			
鑑定	2評価	額					368	3, 000, 0	000 P	g .	1 m³≝	たりの	の価格	ł					18	, 600	円/㎡	
1	基本區	的事項													(6) 路線							
(1)	(1) 価格時点 平成 29年 7.			三 7月 1	月 1日 (4)鑑定評価日						平成 29年 7月 15日					え 29年 (エフノナ/			円/m ^²			
(2) 実地調査日			平	成 29年	5 7月 5	5日		正常価格						価又は作 音率種別		1. 1	倍					
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	評価																
	鑑定評価額の決定の理由の要旨																					
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		養老郡着	逢老町 豊	皇字川原	原13	4番1						②地 (m²)		19,	770)	⑨法令上の規		規制等		
地	3形	状	④敷地の利用の現況工場			記 ⑤周辺の土地の利月 状況				⑥接i	接面道路の状況			⑦供給 処理施 設状況	8主要な交通が 接近の状況			との	((都) (60, 20		
		1:2				中小規模の工場のに か住宅が農地の中に 散在する工業地域			に	西9m 三方	9m県道、 方路		7	水道 美濃 3. 6l					」(その他) (70, 20		00)	
(2)	①範	5囲	東 20	00 m, E	н	0 m、南 50 m、北					50 m	(2)#	亜進 化	使用	中規模	直丁場	抽					
		 準的画地の		間口		100. 0		奥行			200.0 m		規模	1 12/11	20, 00			形状	長方形			
近隣地域			特にない。					往	Q	m県i			交通		農高田駅		12/21	法令	(都) (60,		200)	
以	④地域的特性 													北區	西 3.61	ĸm						
			事項	i ! !				路	- !				施設					規制	i i i			
		!域要因の 来予測	景気の労地価はよ							域とし	ノては	地価に	は下落	傾向に	こあるが	、イ	ンフラ	整備等が	び 進んで	おり、	今後も	
(3)	是有效	使用の判定	中規模コ	C場地	ı						(4) 対象基					, <u>=</u>	方路				+3.0	
	監定評 D適用	[[] 価の手法 	取引事例比較法 比準価格							18, 6	600 F	∄∕m [*]		נים נית שוו	安凶							
							益価格					<u>ዛ</u> / ㎡										
						積算価格 						<u> </u>										
(6) =	方場の	\#± ##							h-7s ts	7 Hd		円/m [®]		ルッ ア	. † E † † † j	の書	串かがっ	古い う	上たる需要者は資本力			
(0) 1	11-290	/行注	を有する	る法人で ら、工場	あり、 地への	圏域の 需要は	内外に 今後も	は問わた 5堅調に	よい。 ニ推移	養老町	J全域	の地値	₩の落	ち込み	の影響	はあ	るが、~	インフラ	・整備も	進捗し	している	
E	· 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	工場地に通用なり事例を持ている。	見送った 采用でき	。また 、説得	、原価力のを	i法や関	昇発法に 各が得♪	こつい	てもま 。以上	⊧適用 −を踏	としたまえ、	:。比 : 比進	準価格 価格を	のみを	・得た	が、養き	老町及て	バ周辺市	町のエ	1場地の	
(8)	里由	① 一代表標		標準		場地地)時 点		则可毒 t 漂準化	1	地域要	1	畑領を		した。 象基準	± ₩	抽	街道	改 (. 0 地	街路	3 −3.0	
	規権として	標準地番号	安。			修正		補正	[心域安 因の比 較	要	医因の		の 別 規準 の (円/)	西格 <u>[</u>	アー標準化補	交流	通 0	.0 .0 .0 .0 .0 .0	交通交通環境	1. 5 −1.5	
格 l を t	1.1	公示価格	20, 500			100	- -] 100		100	[103.0]			18,	500	Œ	画 ^t 行i	攻 (. 0	行政 その他		
(9)		① 指定基準		1 12 11		時 点		漂準化	+-	地域要		別的	⊕\$	才象基 线	差	煙	その(街道		.0 地	街路	<u> </u>	
指定基準地	ָרֶי ס	U HACET		-		修正	l	補正	_	の比	要	数数		が革命	「 「 M M M M M M M M M M	アカス 標準化補	交流	通	域要因	交通	<u> </u>	
準地) 対	前年指定基	は淮州の(而 格	Г]	1 100		100						Œ	正画地			行政		
		10 1 1020		円/m	זֿ [']	100	-]	[100 [100						行i そのf			その化	Ē.	
		①-1対象基準					u u		[一般	段的要[世業全般 動きが		一部に	
対 st	Ε'n	■継続 前年標準価 ²	──新規 格		600 円 /	∕m²		3				33 C 17	د ۱۰۰	4000	,,,,,,	1000	4 .21.1	<u>Э</u> <u>Б</u> . О •.) 391 C 10	·/··//	0.00	
象技	票検	①-2基準地力	が共通地	点(代表			司一地	価 格 動 状	[地垣	丈要因]					西周り	ルー	トをはし	じめとす	つる交通	インフ	フ整備	
準備地	西 討 各	点) である ^は		討 ☑標準均	<u>b</u>		形成要				が進拐	ァレて	いる。									
対象基準地の前	等 ov	標準地番号				- -		安因の	[個別	的要	要因〕 個別的要			に変動	はない	١,						
		公示価格 ②変動率	A 年間	0.0%	半年間	円╱n fl	ñ %	-														
		J = 4-77		· · ·					1													