

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	4,100,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 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 13日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		1.4 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	養老郡養老町大巻字ホノ割758番2				②地積 (㎡)	216	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		(都) (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 20 m、北 15 m			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 16.0 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、6 m 私有道	交通施設	美濃津屋駅 東方 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	19,000 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。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。よって、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、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 -0.1 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	養老 - 1	[ 98.7 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 117.9 ]	[ 101.0 ] 100	19,000					
(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 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 +2.7 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	養老（県） - 2	[ 97.1 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 143.4 ]	[ 101.0 ] 100	19,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 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。							
	■継続 □新規		前年標準価格 19,700 円/㎡		[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。							
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		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	-3.6 %	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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 養老（県）, 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 (4,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,200 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) 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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, 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, 4,510,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,900 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) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

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, 向川原不動産鑑定士事務所. Row 1: 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, [平成 31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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.