

鑑定評価書（令和 3 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, 養老不動産鑑定. Row 1: 養老（県）, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 杉山 淳 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,600 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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.3 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Orientation), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.).

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	4,460,000 円		1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月3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	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 13.0m、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	美濃高田駅西方 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	基準価格	25,200 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。主たる需要者は養老町及び周辺市町に居住、就労する個人である。当地域は養老町中心部に比較的近く、養老町内においては利便性が良好な地域であるが、当町は全域的に宅地需要が低調であり、取引は静態的に推移している。取引が行われたとしても親族、知人間取引、隣地の追加取得等、何らかの事情が介在するケースも多い。需要の中心価格帯は更地で500万円前後、新築建物付きの小規模分譲はほぼない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域の賃貸市場は未成熟であり収益建物の建築想定は現実的でなく、収益還元法の適用を断念した。また原価法の適用も見送ったため、比準価格のみを得た。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に適した価格である。比準に際しては代替性の高い事例を採用しており、説得力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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	養老 - 2	②時点修正	[98.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [97.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,100	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 +3.2 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	24,400 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 養老町の人口減少率は県平均を大きく上回る。高齢化率は県平均を若干上回る程度であるが、その増加率は県平均を大きく上回っている。												
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,100 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/㎡				[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	-3.4%	半年間	%												

鑑定評価書（令和 3 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, 養老（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 杉山 淳, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,200 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, [令和 3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: (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 3 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, 氏名. Values include 養老(県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 杉山不動産鑑定, 不動産鑑定士 杉山 淳.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 368,000,000 円, 18,600 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. Values include 令和 3年 7月 1日, 令和 3年 6月 21日, 更地としての鑑定評価, 令和 3年 7月 12日, 正常価格, [令和 3年 1月] 路線価又は倍率 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price). Contains detailed data on prices, ratios, and market analysis.