

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） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏

鑑定評価額	5,050,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8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	養老郡養老町大場字二反地906番79				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (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					
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東6m町道	水道 ガス 下水	養老 5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 120 m、南 100 m、北 50 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	標準方位北、6 m 町道	交通施設	養老駅東 5km	法令規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	熟成された既存住宅団地であるが空家も見られる。今後も概ね現状維持にて推移すると予測するが地価水準はやや下落基調で推移すると予測する。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 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	同一需給圏は当町及び周辺市町における住宅団地、既存住宅地域を中心とする。主たる需要者は圏内居住者等、地縁性を有する個人が大半である。高度成長期に開発された、戸建住宅が整然と並ぶ既存住宅団地であるが、近年は売り物件も多く見られる等、急速な人口減少等を背景に需給はやや弱含みである。なお市場の中心となる価格帯は、土地のみで総額500万円～800万円程度、新築物件は少ないが概ね2000万円前後と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする既存の住宅団地で共同住宅等の賃貸建物が見られないこと、及び自己利用に伴う土地利用が大半で収益性に基づく取引も少ないことから、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事例を基に試算しており市場の実態を反映している。以上より本件では比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	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 -5.0 交通 +8.8 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	養老 - 2	公示価格	[99.0] 100	100 [100]	100 [108.5]	[100] 100	21,800				
(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	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 +6.6 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	養老（県） - 2	前年指定基準地の価格	[97.2] 100	100 [101.0]	100 [113.4]	[100] 100	21,400				
(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		[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県全体を上回る。土地取引件数は近年増加しているが新設着工戸数はほぼ横ばいである。						
	[継続] 前年標準価格 円/㎡		[新規] 前年標準価格 円/㎡		[地域要因] 既存住宅団地として熟成しており、近年地域要因に目立った変動はない。						
	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 %	半年間 %								

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

鑑定評価額	4,340,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8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					
(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	標準方位北、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	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	24,500 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既存住宅地域を中心とする。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人等一次取得者である。当町の中心市街地に比較的近く、新旧の戸建住宅が見られるが、人口減少等を背景に、当町においては全域的に宅地需要の低調な状況が続いており、市場は静態的に推移している。なお市場の中心となる価格帯は土地のみで総額500万円～800万円程度、新築物件は少ないが概ね2000万円強程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も散見されるが自己所有地の有効活用に基づく場合が大半で、収益性を前提に取引参加する需要者はほとんど見られないため、収益還元法は非適用とした。取引は自用目的に伴う戸建住宅需要が中心となっており、比準価格の規範性は高い。よって市場の実勢を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	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 +2.1 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	養老 - 2	[99.0] 100	100 [100]	100 [97.0]	[101.0] 100	24,600				
(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	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] 人口減少率及び高齢化率は県全体を上回る。土地取引件数は近年増加しているが新設着工戸数はほぼ横ばいである。						
	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				[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。						
	②変動率		年間	-2.8%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和4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) 5-1, 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 4 columns: 鑑定評価額, 4,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,400 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月11日, 正常価格, [令和4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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格を標準とした, (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 numerical data and descriptive text.

鑑定評価書（令和4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 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, (7)倍率. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月11日, 正常価格, [令和4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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 対年標準価格等からの検討. Contains detailed text and numerical data.