

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
 養老（県） - 1 宅地-1

基準地番号	養老（県）	- 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	5,120,000 円	1㎡当たりの価格	23,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.5 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 7 5 8 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 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 210 ㎡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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	23,700 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	同一需給圏の範囲は、養老町及び隣接する海津市平田地区の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは町内の既成集落地域である。対象基準地の周辺は農地が広がる中の住宅地域であるため、需要者は同一需給圏内の居住者が大半で、同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域及びその周辺において不動産取引は見られず、地域の中心価格帯は見出せにくい状況にあるが、土地は 400~800 万円程度、新築の戸建の場合は 2,500 万円弱程度までと判断する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域周辺は農家住宅や一般住宅のほか農地等が広がる地域であり、需要者は自己居住目的が大半である。比準価格は各種補正が小さい事例を採用しており市場の実態を反映している。町南東端で最寄駅から遠い。賃貸住宅は殆どなく、貸家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。よって、快適性・利便性等の市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地および標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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	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 -3.5 交通 +4.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	20,100 円/㎡	[98.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [83.3]	[101.0] / 100	23,700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	養老 - 2	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 +10.2 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	32,700 円/㎡	[97.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [135.1]	[101.0] / 100	23,600					
(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 前年標準価格 24,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 消費者心理は上向き傾向であるが、地域経済の回復は本格的とは言えず、宅地需要は不透明。							
	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] 特段の地域要因の変動は認められない。							
② 変動率		年間 -3.3 %	半年間 %	[個別的要因] 特にない。								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
 養老（県） - 2 宅地-1

基準地番号	養老（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江	印
鑑定評価額	5,650,000 円			1㎡当たりの価格			31,900 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25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					

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 5 7 8 番 3				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	(都) (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		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 20 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	街路	基準方位 北 4 m 町道	交通施設	美濃高田駅 西 1.7km	法令規制	(都) (70, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	町内中心部付近の住宅地域である。地価は相対的に安定した動きで推移しているものの、下落傾向で推移すると予測される。											
(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	+1.0	形状	0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	31,900 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	同一需給圏の範囲は、養老町及び隣接する大垣市南部の住宅地域で、特に価格連性が強いのは町内中心部付近の既成住宅地域である。需要者は町内及び大垣市への勤労者で一次取得者が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。町内において目立った宅地開発はなく、不動産取引が低調に推移している為、当該地域及び周辺の中心価格帯は見出せにくい状況にあるが、土地は 500 ~ 1000 万円程度、新築の戸建の場合は 2, 500 万円程度までと判断する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域周辺はアパート等も見られるが一般住宅を主体とする地域であり、需要者は自己居住目的が大半である。比準価格は高田地区内の事例を中心に採用しており市場の実態を反映している。低層住宅を主体とする地域で、アパート等は地主による節税目的が大半である。収益性を反映した価格形成が成立しない地域であり収益還元法は非適用とした。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	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	地域要因	街路 +5.3	
	公示価格	27,500 円/㎡	[98.6] / 100	[100] / [103.0]	[100] / [83.4]	[101.0] / 100	31,900		環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	交通 -5.7	環境 -16.0
(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 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	交通 0.0	環境 0.0
(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 前年標準価格 32,700 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 消費者心理は上向き傾向であるが、地域経済の回復は本格的とは言えず、宅地需要は不透明。								
	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] 特段の地域要因の変動は認められない。								
② 変動率			年間 -2.4 %	半年間 %	[個別的要因] 特にない。								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
養老（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 養老（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Lowest use: 低層店舗付住宅), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Methods: 取引事例比較法, etc.), (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 justification), (8) 公示価格 (Official price table with adjustments), (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's standard prices, etc.)

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
養老（県） 9 - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 養老（県）, 9 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 378,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation 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 (Reasons for Price Adjustment and Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Target Standard Land from Previous Year)