

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 印

鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	22,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	(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 40m、西 20m、南 20m、北 15m			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 16.0m、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6m 私有道	交通施設	美濃津屋 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	22,200 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内の郊外型住宅地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人を中心とする。近隣地域は農地が広がる一帯に一般住宅が散在する集落地域であり、周辺集落地域において散発的な取引は見られるものの、利便性の面で中心市街地に劣後することから、需給の弱含み傾向が長らく続いている。なお需要の中心価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで総額600～900万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も少なく賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法の適用は見送った。取引は専ら自己居住目的である場合が大半となっている。一方比準価格は実際の取引価格から導出しており市場の実態を反映している。以上から市場性を反映した比準価格を中心に、指定基準地および標準地の価格との検討も踏まえ、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +14.2 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[98.5] 100	[100] 100	[100] 100	[101.0] 100	22,400					
(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 +10.3 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[97.7] 100	[101.0] 100	[138.3] 100	[101.0] 100	21,900					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格		22,900 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の				
	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		標準地番号		-		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は共に県平均を上回る。 [地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-3.1%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

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 印

鑑定評価額	5,360,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29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						倍率種別

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)		
	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 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 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	特にない	街路	基準方位 北4m 町道	交通施設	美濃高田 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 台形 +1.0 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	30,300 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	同一需給圏は養老町及び周辺市町の既存住宅地域。需要者は当該圏域の地縁者で、居住者及び勤労者である個人を中心とする。町の中心市街地に位置する既存住宅地域であるが、近年目立った宅地開発もなく、需給は軟調で弱含んでいる。なお取引が少なく需要の中心価格帯は見出せにくい状況にあるが、土地のみで総額700~1,000万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の賃貸物件も見られるが、自己所有地の利活用に伴う場合が大半であり、収益性に基づく取引は殆ど見られ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価格から導出しており市場の実態を反映している。また主たる需要者は周辺の取引価格を重視するものと思料する。よって市場性を反映した比準価格を中心に、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [91.5]	[101.0] / 100	30,300					
(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 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 31,000 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の						
	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		標準地番号 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は共に県平均を上回る。 [地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -2.3%	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） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	5,330,000 円		1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29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	養老郡養老町高田字町1 4 1 番 1				②地積 (㎡)	146	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 70 m、西 150 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m 県道	交通施設	美濃高田駅 西 900m	法令規制	(都) (70, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	37,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,400 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一帯の商業地域及び住商混在地域。主たる需要者は地縁性を有する個人及び個人事業者を中心とする。町内中心市街地にある旧来型の商店街であるが、顧客の往来は少なく、車両等の通過道路となっている。目新しい出店等もなく、需給は弱含みとなっている。なお重要な中心価格帯を把握するのは困難であるが概ね土地のみで坪あたり 1.2 万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗併用住宅が中心であり、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の信頼性は低いと思料する。一方比準価格は、市場性の観点から実際に生じた取引事例を基に導出しているため規範性は高い。また需要者の意思決定に際し市場性の検討は重視される傾向にある。よって比準価格を標準に収益価格を参考とし、指定基準地および標準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.9 交通 -5.9 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	40,800 円/㎡	[97.8] / 100	100 [100]	100 [109.6]	[100] / 100	36,400				
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.9 交通 -4.7 環境 +25.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	48,800 円/㎡	[97.7] / 100	100 [100]	100 [129.9]	[100] / 100	36,700				
(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		37,800 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		-						
② 変動率		年間	-3.4 %	半年間	%						
		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は共に県平均を上回る。 [地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 27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, 不動産鑑定士 伊藤事務所. Includes details for 養老 (県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名 伊藤 晃宏 印.

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地. Table with 9 columns: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等.

(2) 近隣地域. Table with 5 columns: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

(3) 最有効使用の判定. Table with 4 columns: 大規模工場地, (4) 対象基準地の個別的要因, 三方路 +3.0.

(5) 鑑定評価方式等の適用. Table with 4 columns: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 積算価格, 原価法, 開発法.

(6) 市場の特性. Text describing the market characteristics and the specific area's industrial nature.

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text explaining the adjustment and verification of the estimated price.

(8) 公示価格. Table with 10 columns: ①代表標準地, 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対象基準地の標準価格, ⑦内訳, ⑧標準化補正, ⑨地域要因.

(9) 指定基準地からの検討. Table with 7 columns: 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, ⑦内訳.

(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討. Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, ④一般的要因.