

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	馬渕 晶江	印		
鑑定評価額		5,120,000円			1m ² 当たりの価格		23,700円/m ²				
1 基本的事項											
(1) 價格時点	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/m ²		
(2) 実地調査日	平成25年7月5日		(5) 價格の種類		正常価格			1.5倍	倍率種別		
(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(m ²)	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)				
	1:1.2	住宅L S 2	中規模一般住宅が散在する農家集落近辺の新興住宅地域	南6m私道	水道	美濃津屋5km	(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210m ² 程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街	基準方位北6m私道	交通	美濃津屋駅東5km	法令	(都)(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	町南東端に位置し周辺は農地が広がる地域である。特段の変動要因がなく地価は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) 対象基準地の個別の要因	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/m ²								
	収益還元法	収益価格	/円/m ²								
	原価法	積算価格	/円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(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、賃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) 公示価格としめた	①□代表標準地■標準地 標準地番号 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対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路-3.5
	公示価格 20,100円/m ²	[98.3] 100	[100] [101.0]	[100] [83.3]	[101.0] 100	23,700		交通	0.0	交通+4.0	
(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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	環境	0.0	環境-17.0	
	前年指定基準地の価格 32,700円/m ²	[97.6] 100	[100] [101.0]	[100] [135.1]	[101.0] 100	23,600		画地	+1.0	行政0.0	
								行政	0.0	その他0.0	
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続□新規 前年標準価格 24,500円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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には言えず、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 □代表標準地□標準地 標準地番号 公示価格		-	[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。							
				[個別的要因] 特くない。							
	②変動率		年間-3.3%	半年間%							

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	馬渕 晶江	印	
鑑定評価額		5,650,000円			1m ² 当たりの価格		31,900円/m ²			
1 基本的事項										
(1) 價格時点	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/m ²	
(2) 実地調査日	平成25年7月5日		(5) 價格の種類		正常価格			1.1倍	倍率種別	
(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(m ²)	177()	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)(70,200)			
	台形 1:1	住宅W2	一般住宅のほか農地も残る住宅地域	南西4m町道	水道下水	美濃高田 1.7km	(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12.0m、奥行約15.0m、規模180m ² 程度、形状ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	基準方位 m町道 北4	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) 対象基準地の個別の要因	方位 形状		+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 31,900円/m ²								
	収益還元法	収益価格 /円/m ²								
	原価法	積算価格 /円/m ²								
	開発法	開発法による価格 /円/m ²								
(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、特に価格牽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) 公示価格としめた	①□代表標準地 標準地番号 養老-1	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/m ²)	(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/m ²	[98.6] 100	[100] [103.0]	[100] [83.4]	[101.0] 100	31,900		交通 0.0	交通 -5.7	
(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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 -16.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100] []	[100] []	[]	31,900		画地 +3.0	行政 0.0	
(10) 対象標準地の検討等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,700円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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には言えず、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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -		[地域要因]		特段の地域要因の変動は認められない。					
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]		特にない。					
	②変動率 年間 -2.4%		年間 %							

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

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	馬渕 晶江	印		
鑑定評価額		5,740,000円			1m ² 当たりの価格		39,300円/m ²				
1 基本的事項											
(1) 價格時点	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/m ²		
(2) 実地調査日	平成25年7月5日		(5) 價格の種類		正常価格			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141番1					②地積(m ²)	146()	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)(70,200)				
	1:3	店舗兼住宅S3	小売店舗が多く、一般住宅も介在する商業地域	北東6.5m県道	水道下水	美濃高田900m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西150m、南20m、北30m		②標準的使用	低層店舗付住宅						
	③標準的画地の形状等	間口約7.0m、奥行約20.0m、規模140m ² 程度、形状ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	町中心部の古くから的小売店舗が連たんする既成商業地域	街路	6.5m県道	交通施設	美濃高田駅西900m	法令規制	(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗、店舗併用住宅が建ち並ぶ旧来からの商店街である。町内のスーパーと競合し商店街は衰退傾向であり、今後も地価水準は下落傾向で推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗付住宅					(4) 対象基準地の個別的原因	ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格40,000円/m ²									
	収益還元法	収益価格16,100円/m ²									
	原価法	積算価格/円/m ²									
	開発法	開発法による価格/円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は養老町及び隣接市町一帯の西濃地区の商業地域である。対象基準地は旧来からの商店街に位置しており、需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者で新規参入者は殆ど見られない。当該商店街の商圈は狭く、町内のスーパーに押されて相対的地位の低下が顕著で衰退傾向である。本年は町内において商業地としての取引はなく、商業地域内の取引であっても、住宅目的のものであり店舗用地の需要は弱く、中心価格帯の把握も困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は個人事業者の店舗や店舗併用住宅が中心であり、賃貸案件は少なく事業者向け賃貸市場の成熟度は総じて低い。比準価格は養老町内の商業地の取引がないため、垂井町の商業地事例や高田地区的住宅地事例も採用した。繁華性や商業施設の配置等に留意して査定を行っており、同一需給圏内の地位は適正に反映できたと思料する。よって、比準価格を標準とし収益価格を参考に、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) 公示価格としめた	①□代表標準地■標準地 標準地番号 養老5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路+8.9
	公示価格 44,500円/m ²	[98.3] 100	[100] [100]	[100] [111.7]	[100] 100	39,200		交通	0.0	交通	-5.9
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 神戸5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	環境	0.0	環境	+9.0
	前年指定基準地の価格 51,400円/m ²	[97.7] 100	[100] [100]	[100] [127.8]	[100] 100	39,300		画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続□新規 前年標準価格 40,700円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[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には言えず、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 □代表標準地□標準地 標準地番号 公示価格		[地域要因]		特段の地域要因の変動は認められない。						
			[個別的原因]		特にない。						
	②変動率		年間-3.4%	半年間%							

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

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 馬渕 晶江	印		
鑑定評価額		378,000,000 円			1 m ² 当たりの価格			19,100 円/m ²			
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〕 路線価又は倍率	円/m ²			
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5日		(5) 価格の種類		正常価格			1.1 倍 倍率種別			
(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		養老郡養老町豊字川原134番1				②地積(m ²)	19,770 ()	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)	
	1:2	工場 S 2		中小規模の工場のほか住宅が農地の中に散在する工業地域		西9m県道、三方路	水道	美濃高田 3.6km		(その他)(70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 0m、南 50m、北 50m				②標準的使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 m ² 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m県道	交通施設	美濃高田駅北西 3.6km	法令規制	(都)(60,200)		
⑤地域要因の将来予測	東海環状自動車道西回りルートの大垣西ICから養老JCTは開通した。今後の地価動向が注目されるが、一般的要因の影響を受け、地価は下落傾向で推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定		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		取引事例比較法	比準価格 19,100 円/m ²								
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²								
		原価法	積算価格 / 円/m ²								
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は西濃地域全域の工業地域である。対象基準地は大垣市南西部に近い大規模工業地であり、需要者は西濃圏域に拠点を持つ製造業・物流業者が中心である。大企業と異なり、中小企業の回復は緩やかであり工業地需要は弱い。東海環状自動車道西回りルートの大垣西ICから養老JCTが開通し、養老ICも順次整備されることから今後の地価動向が注目されるが、町内はもとより工業用地の取引が少なく、中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は大規模工業地の為、画地規模に留意し西濃地域の全域から事例の収集を行った。対象基準地と同程度の規模の事例ではなく、中規模工業地の更地事例を中心に採用した。周辺地域の大中規模工場地は自用が大半を占め、賃貸需要や適切な賃貸事例もないことから収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用するも周辺住宅地の地価動向等も勘案し、標準地との均衡に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、単価と総額との関連にも留意した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 安八 9-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 -2.9	街路 -2.9	
	公示価格 21,000 円/m ²	[98.6] 100	[100] [103.0]	[100] [108.2]	[103.0] 100	19,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 -2.9	街路 -2.9	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100]	[100] []	[100] 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 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 19,500 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		景気回復宣言がうたわれるが、地方の中小企業においては先行きは慎重な見方となっている。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]		東海環状自動車道西回りルートの大垣西ICから養老JCTが、平成24年9月に開通した。						
	② 変動率 年間 -2.1 % 半年間 %		[個別の要因]		特にない。						