

鑑定評価書（令和5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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address: 大垣（県） - 1 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 安田 聖子

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (76,300 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5年1月] 路線価又は倍率, 61,000 円/㎡

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, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 5 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, 有限会社 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 大垣（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,300 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 58,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

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, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Specified Standard Land), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (10) 変動要因 (Change Factors).

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大垣 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (向川原不動産鑑定士事務所), 氏名 (向川原 奈美)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月12日), (6)路線価 (39,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和5年7月5日), (5)価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1)所在地 (大垣市青柳町2丁目85番2), (2)地積 (206 ㎡), (3)形状 (1:2), (4)敷地の利用の現況 (住宅LS2), (5)周辺の土地の利用の状況 (一般住宅が多く見られる住宅地域), (6)接面道路の状況 (北6m市道), (7)供給処理施設状況 (水道ガス下水), (8)主要な交通施設との接近の状況 (大垣4km), (9)法令上の規制等 (1中専(60,200) 居住誘導区域)

Table with 5 columns: (2)①範囲 (東50m, 西80m, 南100m, 北80m), (2)②標準的使用 (低層住宅地), (3)標準的画地の形状等 (間口約10.0m, 奥行約20.0m, 規模200㎡程度, 形状長方形), (4)地域的特性 (特記事項: 特にない), (5)地域要因の将来予測 (当地域は利便性のやや劣る住宅地域であるが、周囲で小規模分譲が散見され、宅地利用が漸増している。当面、地価は弱含み傾向にて推移すると予測する。)

Table with 4 columns: (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, 収益還元法, 原価法, 開発法)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は大垣市全域の住宅地域のうち同価格帯の地域で、特に市南西部の住宅地との代替性が高い。主たる需要者は市内の居住者・就労者で、一次取得者層である。当地域は1980年代以降に開発された比較的新興の住宅地域で、市場には小規模分譲が散見され、青柳町の人口は5年前と比較して10%以上増加しているが、市中心部から距離があり、価格は下落傾向にある。市場の中心価格帯は更地で1000万円弱、新築建物付きで2500万円前後である。)

Table with 8 columns: (8)公示価格 (大垣 -11, 45,800 円/㎡), (2)時点修正 (100/100), (3)標準化補正 (100/100), (4)地域要因の比較 (100/95.8), (5)個別的要因の比較 (100/100), (6)対象基準地の規準価格 (47,800 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)

Table with 8 columns: (9)指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (2)時点修正 (100/100), (3)標準化補正 (100/100), (4)地域要因の比較 (100/100), (5)個別的要因の比較 (100/100), (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0.0, 行政0.0, その他0.0)

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前 (前年標準価格 48,300 円/㎡), (3)価格形成要因の (一般的要因: 市の人口は減少傾向にあるが県全体より減少率は低い。高齢化率は県全体より割合は低いが上昇傾向にある。), (3)価格形成要因の (地域要因: 地域要因の変動は特に見受けられない。), (3)価格形成要因の (個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和 5 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, 東和コンサルタント株式会社. Includes address: 大垣（県） -4 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 廣瀬 啓司

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,000 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) [令和 5年 1月] 路線価又は倍率, (8) 51,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification 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 data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 西濃不動産鑑定合同会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,700 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大垣(県) -6), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (氏名), 中部圏不動産鑑定所(有) (不動産鑑定士 久保 輝)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (6,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月14日), (6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (32,000 円/㎡ 倍), (2)実地調査日 (令和5年7月3日), (5)価格の種類 (正常価格), (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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best 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 Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等からの検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.).

鑑定評価書（令和5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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes address: 大垣（県） - 7 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 吉村 寿也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,600 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, (7)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details like '大垣市菅野3丁目1番2' and '低層住宅地'.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所
大垣（県） - 8	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	69,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		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	大垣市禾森町5丁目70番2				②地積 (㎡)	281	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		1住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 60 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 24.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	公共利便施設・幹線道路に近接する住宅地域。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	大垣駅南方 2.4 km	法令規制	1住居 (60,200) 居住誘導区域		
(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	69,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	25,700 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	同一需給圏は大垣市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは中心市街地及び外延部住宅地域。需要者の中心は市内の中堅以上の個人層。当該地域は駅徒歩圏外の外延部住宅地域で、駅徒歩圏内のマンション分譲及び郊外部の戸建分譲と競合関係にある。なお、当該地域の周辺部は大垣市民病院用の駐車場が多いため、個人層向けの戸建用地の供給が極めて少なく、不動産取引は低調である。周辺部の中心価格帯は土地で1200～2000万円程度と思考する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強いと判断される同一小学校区内の住宅地事例を採用した。なお、当該地域は収益性よりも居住の利便性・快適性を志向する住宅地域で、需要者は自己使用目的の個人層である。当該地域にはアパートも見られるが、大規模画地での地主の節税目的が主である。よって、収益価格は参考程度に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用して、さらに代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 0.0
	標準地番号 大垣 - 5	公示価格 68,800 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [98.3]	[100] / 100		69,700	街路 0.0	交通 +0.8	環境 -2.5
(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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100		69,700	街路 0.0	交通 +0.8	環境 -2.5
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣市の人口は継続して減少傾向にあるが、県全体に比べ減少率は低い。また、高齢化率は、県全体より低い、上昇傾向にある。							
	前年標準価格 70,900 円/㎡			[地域要因] 駐車場が多いため需要を喚起する不動産開発は見られず、戸建用地需要は価格水準が低い周辺部へシフトしている。							
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 type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号 円/㎡											
②変動率 年間 -1.6% 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
大垣（県） - 9	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	6,990,000 円	1㎡当たりの価格	42,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	大垣市浅草2丁目41番1				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域				
	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 50 m、西 60 m、南 70 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、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、6 m 市道	交通施設	大垣駅南方 6.8 km	法令規制	1住居 (60,200) 居住誘導区域				
(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	基準価格	42,900 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	同一需給圏は大垣市南部郊外に位置する低層住宅地域。需要者の中心は市内に勤務する一次取得者層である。市内の住宅地域のうち、大垣駅周辺に存する利便性の高い住宅地域の需要は堅調に推移している。一方、中心市街地から離れている南部郊外の住宅地域の需要は相対的に弱い。供給面では、圏内に残る農地を造成し分譲するミニ開発が散発的に行われている。中心価格帯は、土地は200㎡程度で800万円程度、新築戸建ては2,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では戸建住宅等の自用目的の取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため基準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、規模が大きい敷地に建てられている場合が多い。対して、対象基準地は共同住宅用地としては規模が小さいため共同住宅の想定が困難である。よって、収益価格は試算しない。従って、代表標準地との検討を踏まえ基準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	大垣 - 11	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 -4.1 交通 +2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	45,800 円/㎡	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{107.6}$]	[$\frac{100}{100}$]	42,600						
(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	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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]							
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規												
	前年標準価格	43,400 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/㎡												
②変動率	年間	-1.2%	半年間	%									
		③ 価格形成要因の		<p>[一般的要因] 市の人口は微減傾向、高齢化率は緩やかに上昇している。大垣駅周辺の住宅地需要は堅調であるが、郊外では低迷が続く地域も見られる。</p> <p>[地域要因] 近隣地域内で、路肩が整備され、道路幅員が拡大した箇所が見られる。</p> <p>[個別的要因] 前面道路の路肩が整備され、現況幅員が広がった。</p>									

鑑定評価書（令和5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, 寺崎不動産鑑定事務所. Row 1: 大垣（県）, -10, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,800 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5年1月] 路線価又は倍率, 37,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和5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, オオタカンテイ. Row 1: 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,900 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5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. 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 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Valuation Amount), (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 of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和5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, オオタカンテイ. Row 1: 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,100 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5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. 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 (Best Use Determination), (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 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 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination), (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, etc.).

鑑定評価書（令和5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, 株式会社中園不動産鑑定所. Includes address: 大垣（県） - 13 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,300 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所
大垣（県） - 14	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	68,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		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	大垣市恵比寿町北5丁目7番2外				②地積 (㎡)	252	⑨法令上の規制等	1住居 (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) 居住誘導区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 140 m、南 100 m、北 80 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 23.0 m、規模 275 ㎡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 市道	交通施設	大垣駅南東方 2km	法令規制	1住居 (60,200) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中心市街地外延部に位置し、今後も緩やかに住宅地域として熟成度を増すものと予測される。なお、地価は今後やや弱含みで推移するものと予測される。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	27,100 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	同一需給圏は大垣市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは中心市街地及び外延部住宅地域。需要者の中心は市内の中堅以上の個人層。当該地域は駅徒歩圏外の外延部住宅地域で、駅徒歩圏内のマンション分譲及び価格水準が低い郊外部の戸建分譲と競合しており、引き続き需給関係に崩れが見られる。なお、当該地域及び周辺部の中心価格帯は新築分譲住宅で2500～3400万円程度と見られる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強いと判断される同一小学校区内の住宅地事例を採用した。なお、当該地域は収益性よりも居住の利便性・快適性を志向する住宅地域で、需要者は自己使用目的の個人層である。当該地域にはアパートも見られるが、大規模画地での地主の節税目的が主である。よって、収益価格は参考程度に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用して、さらに地価公示価格からの半年間の変動率にも十分に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。													
(8) 規格外価格を公示価格とした	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			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 69,400 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 大垣市の人口は継続して減少傾向にあるが、県全体に比べ減少率は低い。また、高齢化率は、県全体より低い、上昇傾向にある。								
	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 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 大垣 - 5 公示価格 68,800 円/㎡			[地域要因] 特段の地域要因に変動はない。なお、従来の相場より割安な土地取引が散見される状態が継続している。								
	②変動率		年間 -1.3 %	半年間 -0.4 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和5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, 株式会社ギフカンテイ. Row 1: 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 安田 聖子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,800 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5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 10 sections: (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5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, 株式会社OKB信用保証. Row 1: 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,100 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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月12日, 正常価格, 42,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
大垣（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月13日	(6) 路線価	[令和5年1月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	大垣市郭町3丁目2番5番				②地積 (㎡)	149	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		商業 (80,500) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,500)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 60m、南 20m、北 50m			②標準的使用	中層店舗併用住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 16.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	30m県道	交通施設	大垣駅南方 950m	法令規制	商業 (100,500) 防火 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は認められないが、当該地域は銀行本店に近接し、一定の繁華性が保たれており、地価は安定的に推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	63,100 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	同一需給圏は大垣市内の商業地域で、特に価格連性が強いのは中心市街地の商業地域である。需要者の中心は地場の個人事業者のほか資本力を有する法人等である。まとまった規模の土地についてはマンション用地として開発事業者の需要も根強いが、開発動向はやや一服感がある。店舗用地は事業用借地権の活用が主流で、商業地取引は依然低い水準にある。需要者の属性や規模により取引価格はまちまちであり、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、大垣市中心部の商業地取引を中心に採用したが、地域の特性を適切に反映して試算した。一方、近隣地域は中層ビル、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であるが、テナント需要が弱く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。よって、取引の実態を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格は比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	① 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-0.4		
	標準地番号	大垣 5-9	[100] / 100	100 / [100]	100 / [119.0]	[100] / 100		103,000	交通	0.0	交通	+18.3		
(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	環境	0.0	環境	+1.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地	0.0	行政	0.0			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 駅前の老舗百貨店跡地活用の動きが進行中。全般的に店舗用地需要は弱く、立地性、個性による格差が拡大している。										
	前年標準価格 103,000 円/㎡			[地域要因] 近接する郭町東西街区地区では再開発事業等の計画があるが、当該地域においては、地域要因に特に目立った変化等は見られない。										
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	0.0%	半年間	%									

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大垣(県) 5-2), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (氏名), 中部圏不動産鑑定所(有) (不動産鑑定士 久保 輝)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (23,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (93,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月14日), (6)路線価 [令和5年1月] (75,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和5年7月3日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (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

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Evaluation 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 (Price Adjustment), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 前年標準価格等 (Previous Year Standard Price)

鑑定評価書（令和5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, 寺崎不動産鑑定事務所. Row 1: 大垣（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,700 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 67,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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, (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5年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所

Table with columns: 鑑定評価額, 24,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions.

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
大垣（県） 5-5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏
鑑定評価額	44,800,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	大垣市高屋町3丁目28番				②地積 (㎡)	364	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (100,500)
	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	大垣 300m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 80m、南 35m、北 50m			②標準的使用	中低層事務所付共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 30.0m、規模 360㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	25m市道	交通施設	大垣駅南東 300m	法令規制	商業 (100,500) 準防 都市機能誘導区域
(3) 最有効使用の判定	中層事務所付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	59,000 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	同一需給圏は駅周辺の普通商業地域を中心に、周辺の既成商住混在地域も含む。主たる需要者は資本力を有する個人、事業者、法人等で圏域の内外は問わない。駅南側の商業地域は旧来からの店舗も多く残る一方、複数箇所マンション開発が行われている。また市街地再開発の動きもあり、今後における新たな土地利用が期待される。なお土地取引が少なく市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪当たり約40万円～45万円程度と推定する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	テナント貸しは既存の中古ビルが多いものの、駅近くの商業地域にあって収益性の多寡を検討する需要者も少なくないことから、収益価格は一定の規範性を有している。一方比準価格は周辺の取引事例から試算された実証的な価格で、主たる需要者の意思決定に際し重視され得る価格として説得力を有する。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、地価公示標準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① □代表標準地 ■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
	標準地番号 大垣 5-1	[100] 100	100 [100]	100 [104.1]	[100] 100	126,000			
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。土地取引件数及び新設着工戸数は増加傾向にある。					
	前年標準価格 123,000 円/㎡			[地域要因] JR大垣駅南側エリアでは繁華性の低下傾向が続いてきているが、閉店した百貨店跡地の再開発計画が動き出した。					
	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 大垣 5-9 公示価格 123,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%						

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
大垣（県） 5-6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏
鑑定評価額	37,800,000 円		1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	大垣市林町5丁目12番1外				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (100,400)							
	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	大垣 400m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 100m、北 20m			②標準の使用	中低層店舗兼事務所地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m県道	交通施設	大垣駅北 400m	法令規制	商業 (100,400) 準防 都市機能誘導区域							
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +7.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	65,400 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	同一需給圏は大垣駅周辺を中心とした商業地域で、周辺路線商業地域及び商住混在地域も含む。主たる需要者は事業者や法人等で圏域の外を問わない。大型商業施設が周辺に立地し、人流も比較的盛んな地域であることから、店舗や事務所等による集積度は良く、繁華性も維持している。なお取引が少なく需要の中心価格帯を見出すのは困難であるが、概ね土地のみで坪当たり40万円～45万円程度と見料する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成の商業地において収益性の多寡は検討すべきであるものの、賃貸市場が十分に熟成しているとは言えず自目的で取引参加する場合が主流となっている。一方比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から得られたものであり実証的である。以上から、市場の実勢を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格を規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	大垣 5-9	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [104.3]	⑤個別的要因の比較	[107.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	126,000	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 +0.4 交通 +1.8 環境 0.0 行政 +2.0 その他 0.0
	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
(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/㎡	[] / 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	■継続 □新規		前年標準価格	124,000 円/㎡		③ 価格形成要因の									
	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]	当市の人口は微減傾向、高齢化率はやや上昇傾向にある。土地取引件数及び新設着工戸数は増加傾向にあるの。								
②変動率	年間	+0.8%	半年間	%	[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められないが、一定の商業性を維持している。										
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。										

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	
大垣（県） 5-7	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原 奈美	
鑑定評価額	56,500,000 円		1㎡当たりの価格	74,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	大垣市今宿5丁目11番1				②地積 (㎡)	760	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		準工 (60,200) (その他) 地区計画等 都市機能誘導区域														
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅併用地																
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16 m市道	交通施設	大垣駅南東方 2.1km	法令規制	準工 (60,200) 地区計画等 都市機能誘導区域								
	⑤地域要因の将来予測	当地域は路線商業地域であり、当面は現状維持にて推移すると予測する。価格については、当面は弱含みで推移すると予測する。																				
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	75,100 円/㎡																			
	収益還元法	収益価格	37,000 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	同一供給圏は大垣市内の商業地域で、主たる需要者は全国・地方展開するロードサイドビジネス事業者や圏内の個人事業者等である。背後の住宅地域は利便性が優れ、住環境も良好で、比較的高価格での取引も散見される。商業地としても潜在的な需要は高く、新規出店も見られる。ただし土地取得の動きは鈍く、事業用借地権の設定により営業するケースが主である。そのため地価の大きな落ち込みは生じにくい。取引が少なく、市場の中心価格帯の把握は困難である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格と収益価格を得た。商業地の評価において収益価格は無視できないが、当地域では事業者向けの賃貸市場は比較的成熟しているものの、供給過多により賃料が抑えられ、収益価格は低位であった。当地域では市場性を反映した地価形成がされており比準価格に優位性が認められる。比準に際しては代替性の高い事例を採用し説得力の高い価格が得られた。よって比準価格を重視し収益価格を参酌して規準価格との均衡にも留意し、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	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 +1.3	交通 +26.4	環境 +18.0	行政 +10.3	その他 0.0		
	①指定基準地番号	大垣 5-9	[100] / 100	100 / [100]	100 / [166.7]	[100] / 100		73,800	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 +1.3	交通 +26.4	環境 +18.0	行政 +10.3	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 +1.3	交通 +26.4	環境 +18.0	行政 +10.3	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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 +1.3	交通 +26.4	環境 +18.0	行政 +10.3	その他 0.0		
(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	■継続 □新規		前年標準価格 74,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	個人消費は持ち直しの動きがあるが、物価高騰により低価格帯商品へと需要がシフトする傾向が見られる。人手不足の状況は続いている。														
	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	□代表標準地 □標準地		標準地番号 -			[地域要因]	地域要因の変動は特に見受けられない。														
	②変動率	年間	-0.5%	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。														

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	
大垣（県） 5-8	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	向川原 奈美
鑑定評価額	34,500,000 円		1㎡当たりの価格	73,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	大垣市林町7丁目字敷下681番1				②地積 (㎡)	471	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		準住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域 (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 160m、北 250m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	25m国道	
	⑤地域要因の将来予測	当地域は路線商業地域であり、当面は現状維持にて推移すると予測する。価格については、当面は弱含みで推移すると予測する。					交通施設	大垣駅北東方 1.2km	法令規制	準住居 (70,200) 居住誘導区域内	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,500 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	同一需給圏は大垣市内の商業地域で、主たる需要者は全国・地方展開するロードサイドビジネス事業者や圏内の個人事業者等である。駅徒歩圏に所在し、背後では地価が上昇している住宅地域も見られる。接面する国道は交通量が比較的多いが、通過交通が主で、出店需要は高くない。当地域では事業用借地権の設定により営業するケースが主であり、購入需要は弱く、地価は下落が続いている。取引が少なく、個別性が大きい必要の中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格と収益価格を得た。商業地の評価において収益価格は無視できないが、当地域では事業者向けの賃貸市場は比較的成熟しているものの、供給過多により賃料が抑えられ、収益価格は低位であった。当地域では市場性を反映した地価形成がされており比準価格に優位性が認められる。比準に際しては代替性の高い事例を採用し説得力の高い価格が得られた。よって比準価格を重視し収益価格を参照して規準価格との均衡にも留意し、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	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 +18.3 環境 +27.0 行政 +12.4 その他 0.0
	①代表標準地 標準地番号	大垣 5-9	[100] 100	100 [100]	100 [168.9]	[100] 100		72,800			
(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	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) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 73,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費は持ち直しの動きはあるが、物価高騰により低価格帯商品へと需要がシフトする傾向が見られる。人手不足の状況は続いている。						
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号 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。						
	②変動率	年間 -0.4%	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5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, 株式会社中園不動産鑑定所. Row 1: 大垣（県）, 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 695,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 25,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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, (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) 規格外価格とした, (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 data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.