

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
垂井（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	8,140,000 円	1㎡当たりの価格	41,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	33,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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						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	不破郡垂井町字永長2421番97				②地積 (㎡)	198	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)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	旧来からの住宅地域	街路	基準方位北、7 m 町道	交通施設	垂井駅 東 1km	法令規制	1住居 (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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,100 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隣接する大垣市西部の住宅地域である。主な需要者は圏内居住者及びその関係者等である。最寄り駅への接近性に優る旧来からの住宅地域で熟成度が高いが、やや閉鎖的な地域特性があり圏外からの新規参入は少ない傾向がある。取引の中心価格帯は土地で800万円～1,300万円程度、新築戸建住宅で2,300万円～2,800万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	付近にはアパート等の収益物件も散見されるが、旧来からの土地所有者が、主として節税目的に資産運用しているケースが大半で、純粋な収益性を期待したものはほとんど認められないため収益還元法は適用しなかった。本件においては、市場実態を反映する比準価格を標準に代表標準地との均衡にも留意して、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 <input 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 垂井 -1					40,900		交通 0.0	交通 +1.4		
(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 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	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	③ 価格形成要因の	[一般的要因]	平成28年に入って景気は足踏み状態となっている。プラス要因とマイナス要因が混在しており、しばらくは現状を維持すると予測する。	
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		[地域要因]	旧来からの住宅地域で、一般的に景気は回復傾向にあるが、変化が緩やかで地域要因に特段の変化はない。	
前年標準価格	41,400 円/㎡	② 変動率	[個別的要因]	特にない。	
	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				
標準地番号	-	年間	-0.7 %	半年間	%
公示価格	円/㎡				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
垂井（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印
鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	41,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	33,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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						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	不破郡垂井町清水3丁目40番				②地積 (㎡)	327	⑨法令上の規制等	2 中専 (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 100 m、西 0 m、南 100 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、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	基準方位 北 6 m 町道	交通施設	垂井駅 北西方 900m	法令規制	2 中専 (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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,500 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、垂井町全域の住宅地域である。需要者の中心は当町及び大垣市等の30才代から40才代の一次取得者である。近隣地域周辺は、駅まで徒歩圏ではあるが、小学校までやや距離があり、取引が低調な地域である。中心となる価格帯は、規模により様々ではあるが、概ね土地は800万円から1,400万円程度、新築戸建では2,700万円程度である。周辺に農地も多く残るが、供給は少なく、地価は弱含みで推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の地域的特性（節税目的の賃貸用アパートが散見される程度の地域）、および賃貸市場が未成熟であることより、収益価格を求めるとはできなかった。よって、当町の住宅地の取引事例より求めた比準価格を標準として、平成28年代表標準地の価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての	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	[] / 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	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動状況		[一般的要因] 景気に陰りが見られ、地価にもマイナスの影響がある。						
	前年標準価格 41,700 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 ■代表標準地 □標準地		[地域要因] 特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。						
標準地番号 垂井 - 1		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格 41,600 円/㎡		年間	-0.5%	半年間	-0.2%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所	
垂井（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印	
鑑定評価額	8,600,000 円		1㎡当たりの価格	51,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24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	不破郡垂井町字梅之木原1808番11				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防		
	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 25 m、西 50 m、南 25 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m町道	交通施設	垂井駅 北方 100m	法令規制	商業 (80,400) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	比準価格	52,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,900 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、隣接大垣市を含む当町商業地域及び商住混在地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者が中心で圏域外からの転入は少ない。J R 垂井駅北口至近の既成商業地域であるが幹線道路沿いの大型商業施設等に顧客が流出しており繁華性は衰退傾向にある。取引も少なく、属性、規模も様々であり、需要の中心となる価格帯を把握することはできなかった。										
(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、自用の店舗が中心となっており、賃貸物件は、少なく、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、代表標準地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。なお、昨今、当町の商業地の取引事例は、非常に少なく、本件の採用取引事例も当町の商業地の事例は1件だけであり、慎重に分析、検討し、比準価格を求めた。										
(8) 公示価格としての標準地	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.7
	岐阜大野 5-1					51,000		交通 0.0	交通 -12.4		
(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 -12.0	行政 -4.8	行政 -4.8
	-							画地 0.0	画地 0.0	行政 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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気に陰りが見られ、地価にもマイナスの影響がある。							
	前年標準価格 51,800 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		[地域要因] 特に大きな変化は見られないが、郊外店への消費者の流出傾向は否定できない。							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
② 変動率	年間 -1.2 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
垂井（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	1,310,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡
-------	-----------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	15,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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						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	不破郡垂井町字中野630番1外				②地積 (㎡)	66,389	⑨法令上の規制等	工業 (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					
	1.5:1	工場	大工場等が国道沿いに集積する工業地域	北9m国道、三方路	水道	垂井 2.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 600 m、西 400 m、南 0 m、北 0 m				②標準的使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 250.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 50,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道沿いの大規模工場	街路	9m国道	交通施設	垂井駅 西 2.1km	法令規制	工業 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は大中工場の点在する地域で、国道沿いに所在することから利便性が高く用途の多様性がある。近年は工場移転等による新規需要も散見される。今後は徐々に発展すると予測する。									
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,800 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	同一需給圏は西濃地域一円の工業地域である。大垣市中心部からやや距離があるが、大垣西IC、関ヶ原ICへも近く、行政の誘致活動も熱心なため一定の取引需要がある。取引は企業の必要に応じて個別に規模、価格が決定される傾向が多いが、大規模工場地の中心価格帯は㎡当たり2万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道沿いの大規模工場地域で、自己使用目的の工場等が中心であり、土地の収益性が考慮されることは少ないため、収益還元法は適用しなかった。以上の検討を踏まえ、本件では比準価格を標準に、標準地との価格に留意して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 <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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.9
	標準地番号 大垣 9-2					19,700		交通 0.0	交通 -1.2		
	公示価格 23,800 円/㎡	[100 / 100]	100 [98.0]	100 [127.0]	[103.0 / 100]		環境 0.0	環境 +31.0			
							画地 -2.0	行政 0.0			
							行政 0.0	行政 0.0			
							その他 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	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		環境	環境			
							画地	行政			
							行政	行政			
							その他	その他			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 平成28年に入って景気は足踏み状態となっている。プラス要因とマイナス要因が混在しており、しばらくは現状を維持すると予測する。						
	前年標準価格 19,800 円/㎡			[地域要因]	工場地としての需要も徐々に増加しているが、地域要因に急激な変化はなく取引は必要に応じて個別に行われている。						
	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]	特にない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 0%	半年間 %								