

鑑定評価書（平成 29 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, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes details for 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,200 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 reasoning 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) 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, (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（平成 29 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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 大垣（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,400 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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

Table with 4 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

Table with 4 columns: (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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は旧大垣市の全域と判定する。代替競争関係が強い類似地域は、JR線以南の大垣駅徒歩圏及び周縁の住宅地域である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 取引事例比較法は、標準的画地規模の5事例によって試算し、典型需要の具現性が高い価格が得られた。

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (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) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳

Table with 8 columns: (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, (7) 内訳

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況

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
大垣（県） -3	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	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	50,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 20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	大垣市青柳町2丁目85番2				②地積 (㎡)	206	⑨法令上の規制等	1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 150 m、西 150 m、南 200 m、北 200 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 20.0 m、規模 200 ㎡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 南西方 4km	法令規制	1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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,200 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、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外延部の南部の住宅地域である。需要者の中心は市内の30才代から40才代の一次取得者である。近隣地域周辺は、当市中心部に比較して、土地価格に割安感があるため、今後も需要が見込まれる。周辺に農地も多く、供給も多い。中心となる価格帯は、土地は1,000万円前後、新築戸建ては2,800万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、取引に際しては自用目的のものがほとんどである。周辺には節税目的で自己所有地に建てられたアパートなどが散見されるが、収益物件の取引は稀であるため、収益還元法は非適用とした。従って、青柳町を中心とした取引事例より求めた比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 +1.5 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 -11	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 97.3 ]	[ 100 ] 100	50,100					
(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
	-	[ ] 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は、横ばい、建築着工は、減少傾向にある。							
	前年標準価格 50,400 円/㎡			[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。							
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		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
代表標準地 標準地番号		年間	半年間								
公示価格		-0.4 %	%								

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） -4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原 奈美 印

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	65,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	大垣市八島町字東菰田67番				②地積(㎡)	267	⑨法令上の規制等	1住居(60,200) (その他)(60,160)			
	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						
	1:2	住宅W2	一般住宅のほかにアパート、農地等が見られる住宅地域	北4m市道	水道ガス下水	大垣1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 30m			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 25.0m、規模 250㎡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、4m市道	交通施設	大垣駅北1.4km	法令規制	1住居(60,160)			
(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	65,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	35,400 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	同一需給圏は大垣市内の住宅地域である。JR大垣駅周辺の住宅地域との牽連性が特に強い。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住、勤務する個人である。利便性に優れる地域であり、需要は底堅く、地価はやや強含みで推移している。需要の中心価格帯は土地で1500万円前後、新築の建物付きで3000万円弱程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の賃貸市場は未成熟で、これを反映して収益価格は低位であった。需要者は主に自己所有目的で取引に参加しており、比準価格の説得力が優れる。比準に際しては代替性の高い住宅地の事例を複数収集でき、さらに規範性の優劣に応じて試算値の取扱いに差を付けており、精度の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、収益価格を参考として、指定基準地からの検討を踏まえ、公示価格を規準とした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 +1.4 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 -2		[100.6] 100	[100] 100	[100] 106.5	[100] 100	65,000					
(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 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 -4.6 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	大垣 -14		[100] 100	[100] 100	[100] 114.2	[100] 100	64,900					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況		[一般的要因] 人口は微減傾向にあるが、県全体に比べ減少率は低い。高齢化率は県全体よりも低い割合ではあるが、上昇傾向にある。							
	[継続] 前年標準価格 65,200円/㎡		[新規] 前年標準価格 65,200円/㎡		[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。							
	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		[代表標準地] [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 +0.3%	半年間 %									

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	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原 奈美 印

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	38,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	31,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 5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	大垣市稲葉東2丁目57番				②地積 (㎡)	278	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)		
	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)				
	1.2:1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域 (稲葉団地)	北6m市道	水道 ガス 下水	垂井 2.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 350m、南 150m、北 100m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	垂井駅 東 2.8km	法令規制	1低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	大垣市郊外の住宅団地であり、地域要因に変動は見られないものの、需要は年々弱まっており、今後、地価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	38,300 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	対象基準地は大垣市郊外の住宅団地にあり、同一需給圏は大垣市内及び隣接する垂井町の住宅地域である。主たる需要者は市内及び周辺市町の個人である。市中心部への訴求力が増す中、郊外の住宅団地は需要が低下しつつあり、当団地内には中古建物を取り壊し、更地として売りに出される物件が散見される。需要の中心価格帯は更地で800万円強である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域においては収益物件の想定は現実的でなく、収益還元法の適用を断念した。また、原価法も不適用とした。比準価格のみを得たが、比準価格は、自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い。比準に際しては対象基準地と同じ稲葉団地内の事例を採用できたことから、実証性の特に高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 大垣 -3					38,100		交通 0.0	環境 +4.0	行政 +3.1	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	地域要因	街路 -4.1
	大垣 -10					38,300		交通 0.0	環境 +30.0	行政 +3.1	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 ■継続 □新規		前年標準価格 39,300円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 人口は微減傾向にあるが、県全体に比べ減少率は低い。高齢化率は県全体よりも低い割合ではあるが、上昇傾向にある。 [地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 -								
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -2.5%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
大垣（県） - 6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印
鑑定評価額	7,170,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	35,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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						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	大垣市牧野町3丁目109番				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	2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 70 m、西 150 m、南 0 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	大垣駅 北西 5.5 km	法令規制	2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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,000 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は旧大垣市の西部と判定する。典型的な需要者は20代後半から40代前半の戸建取得者である。自動車移動が主流のため、車2台以上を保有する世帯が一般的であり、並列駐車が難しい画地は敬遠される。対象近隣地域及び周辺を中心価格帯は、土地が600万~1000万円、新築建売は2000万~2700万円である。			
	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/㎡						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、地域連関性の強い周辺の住宅地域から採用した5事例によって試算し、市場実態に即した価格が得られた。収益還元法は非適用であるが、当該地域の賃貸市場に関しては、供給の大半を地主の物件が占めるため、賃料に不動産特有のリスクが反映されにくい実態があることを把握している。以上により、取引事例比較法の試算結果について指定基準地でもある地価公示地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。								
(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 交通 0.0 環境 +61.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 - 5	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 168.2 ]	[ 100 ] 100	44,100	街路 0.0 交通 0.0 環境 +61.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(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 交通 0.0 環境 +61.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		街路 0.0 交通 0.0 環境 +61.0 画地 0.0 行政 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変動状況			[一般的要因] 市全体の人口は横ばいでエリアによって増減が交錯しているが、地価動向との相関は需給関係によって異なっている。				
	■継続 □新規	前年標準価格	44,200 円/㎡		[地域要因] ミニ開発が散発しているが、市場滞留の長期化、値下げ販売も目立つ。				
	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 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	公示価格	円/㎡							
②変動率	年間	-0.5 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 中園不動産鑑定所	
大垣（県） -7	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	14,600,000 円		1㎡当たりの価格	45,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	大垣市菅野3丁目1番2				②地積 (㎡)	322	⑨法令上の規制等	1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 70 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 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	大垣駅 北西 4km	法令規制	1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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	22,700 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	同一需給圏は当市北部ないし西部等の住宅地域。主な需要者は市内居住の1次取得者で、市外からの転入者も見込まれる。当市住宅市場はマンション売買も見られるが戸建分譲や中古住宅に関連するものが多く、需要は若年層を中心に概ね堅調。北西部の住宅地は赤坂小周辺での宅地開発が従前から活発であり、近年住宅地として熟成度を増しつつある。取引の中心価格帯は、土地（60坪）で9百万円程度、戸建分譲で22～26百万円程度と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅主体の郊外の住宅地域で、取引は居住性を重視する自用目的のものが支配的である。付近で見られるアパート等の収益物件は節税を主目的とするものが多く、土地の収益性を追求するにはやや手狭で難がある。試算においては収益価格が低位に求められ十分な収益性を測定出来なかった。本件では成約事例から試算した比準価格を標準とし、収益価格も参考にして、代表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) 公示価格としての	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 -4.1
	大垣 -11	[ 99.4 ]	100	100	[ 100 ]	45,200		交通 0.0	交通 +0.3		
(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 +12.0	行政 0.0	行政 0.0
	-	[ ]	100	100	[ ]			画地 0.0	行政 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減、高齢化は進行中。地価下落による都心回帰もあって郊外の宅地需要はやや弱く、下落幅の縮小はあるも下げ止まっている。							
	前年標準価格 45,600 円/㎡			[地域要因] 周辺で戸建分譲や個人住宅の建築が見られる程度で、特筆すべき変動要因は見当たらず安定的に推移している。							
	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		②変動率									
-		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	(有) 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 印
鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	75,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	61,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 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	大垣市禾森町5丁目70番2				②地積 (㎡)	281	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 200 m、西 50 m、南 50 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 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 2.5km	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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	38,100 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、特に価格牽連性が高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。交通利便性が優る中心市街地では戸建・マンション需要が高まっており、外延部住宅地の需給関係にも安定化の動きが見られる。なお、当該地域は大垣市民病院用の駐車場が多いため、新規の分譲住宅販売は見られず、不動産取引はやや低調である。周辺部での中心価格帯は建売分譲で 2500 万円～3200 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	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中堅個人層である。当該地域にはアパートも見られるが、売買市場は自己使用目的が大部分である。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、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) 公示価格を標準とした	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	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					75,800		交通 0.0	環境 -3.6	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/㎡							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標準価格等	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	76,300 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 大垣市の人口は継続して微減傾向にあるが、岐阜県全体に比べ減少率は低い。JR大垣駅徒歩圏ではマンション需要が高まっている。
	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 type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-			
② 変動率	年間 -0.7 %	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	寺崎不動産鑑定事務所
大垣（県） -9	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	7,660,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	38,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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	大垣市浅草2丁目41番1				②地積(㎡)	163	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)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 70 m、北 30 m			②標準の使用	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
	⑤地域要因の将来予測	名神高速道路大垣 I C の南西方近接、江東小学校南側に展開する住宅地域で、安定的な様相である。特段の変動要因は見られず、現状程度にて推移していくものと予想する。						
(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	47,000 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	同一需給圏は旧大垣市南部の内、市街化区域内の一般住宅地域が中心と判定する。需要者の中心は旧市内居住の勤労者で、周辺隣接の町等からの転入者もみられる。大型店舗等との位置関係がやや見劣りし、利便性の向上が遅れ気味の郊外部の住宅地需要は停滞傾向と認識する。地価は、地域動向等を反映して弱含み持続の動きであり、取引の中心価格帯は土地のみで 900 万円前後、新築戸建分譲は 2.5 千万円前後と推定する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には勤労者向けの低層アパートが介在するが、基準地の画地規模では、合理的な投資採算性の確保が困難であり、収益価格は非適用とした。地域は自用目的での戸建住宅の取引が中心であるため、近傍住宅用地の取引価格を中心、基礎とした比準価格は妥当と判断する。よって、代表標準地価格との価格形成要因の比較検討を踏まえた結果、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	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 -2.1
	標準地番号	大垣 -11	[ 99.4 ]	100	100	[ 100 ]		47,000	交通 0.0	環境 0.0	行政 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		100	交通 0.0	環境 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	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市の景況は持ち直しの動きではあるが、人口は微減傾向である。住宅地需要は、大垣駅周辺一帯等以外は回復していない。
	■継続 □新規		[地域要因]	特に変化は見られない。
前年標準価格	47,500 円/㎡	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	
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	□代表標準地 □標準地			
標準地番号	-			
公示価格	円/㎡			
②変動率	年間 -1.1%	半年間 %		

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
大垣（県） -10	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	8,130,000 円	1㎡当たりの価格	48,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	大垣市笠木町字吉海道320番2				②地積(㎡)	167	⑨法令上の規制等	1 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) (60, 172)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 120 m			②標準の使用	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	当旧市西北部の住宅地域	街路	基準方位北、4.3 m市道	交通施設	大垣駅北西方 3.3km	法令規制	1 中専(60, 172)		
(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	48,700 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	同一需給圏は、当旧市市街化区域外縁の住宅地域と判定するが、特にJR東海道本線以北の住宅地域との牽連性が強い。当市内及び周辺市町の勤労者世帯が需要の中心であり、主たる需要層は一次取得者と解する。景気は徐々に回復しているが、不動産需要度は大垣駅周辺の市街地が高く、集中しており、二極化が進んでいる。土地のみで800万円～900万円程度、新築戸建住宅は2,000万円～2,500万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には低層のアパートが介在するが、基準地の画地規模では、有効な投資採算性の確保が困難であり、収益価格は算出しなかった。地域は自用目的での戸建住宅の取引が中心であるため、近傍での住宅用地の取引価格を中心、基礎とした比準価格は適確と判断する。よって、同一地点となる地価公示代表標準地価格からの半年間の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(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
	前年指定基準地の価格	[ ] / 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 49,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の景況は持ち直し圏内で、人口は微減傾向である。住宅地需要は、大垣駅周辺一帯以外は回復していないと認識する。							
	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 - 11 公示価格 49,000 円/㎡			[地域要因] 住宅地の相対的な人気度は、やや低下気味と推断する。							
② 変動率		年間 -1.0%	半年間 -0.6%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 29 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	
大垣（県） - 11	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	3,390,000 円	1㎡当たりの価格	5,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 21 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	大垣市上石津町上多良字堂之上 6 6 7 番 1 外				②地積 (㎡)	651	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		「都計外」 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡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 3.7 m 市道	交通施設	関ヶ原駅 南 13km	法令規制	「都計外」		
(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	5,200 円/㎡		個別的要因						
	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	同一需給圏は上石津町及び周辺町の農家集落地域。主たる需要者は地縁性を有する個人を中心とする。山間の農家集落地域で市場は静態的に推移しており、取引当事者も限定的となる傾向が強いことから、需給は弱含みである。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 2 万円弱程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づく取引は皆無であり賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。一方比準価格は同一町内に所在する事例を採用し試算されたものであり説得力を有する。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にあると思考する。よって市場性を反映した比準価格を採用し、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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 5,350 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口約 6 千人弱の上石津地区にあって少子高齢化が進行している。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。					
	② 変動率		年間 -2.8 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 29 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. Row 1: 大垣（県） -12, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,000 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, [平成 29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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, etc.), (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), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standards).

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
大垣（県） -13	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	9,940,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	大垣市楽田町3丁目37番1				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	1 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)	
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほかにはアパート、農地等が見られる住宅地域	西6m市道	水道、下水	大垣 2.3km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 50 m、南 100 m、北 70 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	大垣駅 北東方 2.3km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	特別な変動要因はなく、当分の間、現状維持で推移していくものと予測する。また、地価は、ほぼ横ばいで推移すると予測する。							

(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	56,500 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、大垣市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、JR「大垣駅」の北方の住宅地域である。需要者の中心は、市内に在住する30代半ばの一次取得者層である。近隣地域周辺は、中心市街地と比較してやや利便性が劣る。しかし、中心市街地と比較して土地価格に割安感があり、需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地は1,000万円程度、新築戸建ては、3,000万円前後である。				
-----------	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地は、収益性よりも居住の利便性、快適性を志向する住宅地域に所在し、需要者は自己使用の個人層である。周辺部にはアパートも見られるが、節税目的が大半で、収益性に着目した取引は皆無であり、収益価格は試算しなかった。従って、基準地周辺の住宅地の取引事例より求めた比準価格を採用し、代表基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	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	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				56,600		交通 +2.3	環境 +28.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[ 100 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 130.9 ]	[ 100 ] / 100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		

(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	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100			交通 +2.3	環境 +28.0	行政 0.0	その他 0.0

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因]		人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は、横ばい、建築着工は、減少傾向にある。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因]		近隣地域の周辺に残されている農地で、ミニ開発宅地分譲が継続的に行われている。					
	前年標準価格 56,500 円/㎡			[ ] / [ ]		[ ] / [ ]		[ ] / 100		[ ] / 100	
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		[ ] / [ ]		[ ] / [ ]		[ ] / 100		[ ] / 100		[ ] / 100	
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ ] / [ ]		[ ] / [ ]		[ ] / 100		[ ] / 100		[ ] / 100	
標準地番号		[ ] / [ ]		[ ] / [ ]		[ ] / 100		[ ] / 100		[ ] / 100	
公示価格		[ ] / [ ]		[ ] / [ ]		[ ] / 100		[ ] / 100		[ ] / 100	
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 中園不動産鑑定所	
大垣（県） - 14	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	18,700,000 円		1㎡当たりの価格	74,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	大垣市恵比寿町北5丁目7番2外				②地積 (㎡)	252	③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 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 21.0 m、規模 250 ㎡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 2km	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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,100 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	同一需給圏は当市の市街地ないし周辺部の住宅地域。主な需要者は市内居住の1次取得者であるが、市外からの転入者及び一部住替需要も見込まれる。住宅市場は戸建住宅に関連するものが中心で、戸建分譲は郊外から市街地寄りに軸足が移っている。近隣地域周辺は利便性・居住性が概ね良好なため、潜在需要は見込めるものの供給が細い所である。取引の中心価格帯は60坪程度の土地で15百万円前後、新築戸建分譲は28~35百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅主体の住宅地域で、取引は居住性を重視する自用目的のものが支配的である。付近で見られる収益物件は節税を主目的とするものが多く、対象基準地程度の規模では収益性を追求するには難があり、本試算においても収益価格は低位に求められた。よって、実際の成約事例から求めた比準価格を標準とし収益価格も参考にして、前年価格からの変動状況など踏まえた上で、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	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	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 74,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化が進行中。地価下落による都心回帰もあって市街地内の宅地需要は底堅いが、供給が細く成約は少ない。					
	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 ■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 大垣 - 5 公示価格 74,100 円/㎡			[地域要因] 中心部に近い市街地内の住宅地域で、供給と需要の市場下において安定的に推移している。					
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %	[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	株式会社不動産鑑定北川事務所
大垣（県） - 15	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印

鑑定評価額	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	20,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	大垣市矢道町2丁目557番外				②地積 (㎡)	729	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他) (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						
	不整形 1:1	住宅 W2	中規模農家住宅が多く農地も多い住宅地	南5m市道、三方路	水道	垂井 3.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 40 m、南 40 m、北 160 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 25.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	垂井駅 東 3.5km	法令規制	「調区」(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	大垣市西部の農家住宅を中心とした市街化調整区域内の集落地域である。公法上の規制もあるため、土地需要は弱く、地価は弱含みで推移していくものと予測する。										
(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 三方路 +1.0 不整形 -2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300 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	同一需給圏は大垣市の市街化調整区域を中心とした住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人が中心であり、新規転入者はほとんどない。市中心部から距離があり、利便性等で劣る郊外の住宅地に対する需要は弱く、土地利用上の規制もあるため、取引は低調に推移している。取引の中心となる価格帯を見出すのは困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は大垣市内の市街化調整区域の事例を採用して試算しており、取引の実態を反映し、信頼性が高いものと判断する。農家住宅を中心とする集落地域であり、公法規制により、賃貸用共同住宅の建設を想定することは困難であるため、収益還元法は適用しなかった。本件は、比準価格を採用して標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした価格	①代表標準地 標準地番号	■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 -1.5 交通 -0.2 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 - 7		[ 99.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 128.8 ]	[ 100 ] 100	20,300					
(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	
	-	[ ] 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		③価格形成要因の		[一般的要因] 大垣市の人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にあるが、県平均を下回る。利便性が高い中心部の住宅地に対する需要は堅調である。							
	前年標準価格	20,800 円/㎡		[地域要因] 市中心部から距離がある農家集落地域であるため地域要因に目立った変動は認められない。								
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-2.4 %	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 丸山事務所
大垣（県） -16	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	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	52,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	42,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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						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	大垣市東町1丁目198番1				②地積 (㎡)	268	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 100 m、西 80 m、南 90 m、北 70 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡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 東方 3.8km	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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	26,300 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、大垣市北東部郊外の住宅地域である。需要者の中心は市内に居住又は勤務する30才代から40才代の一次取得者である。周辺は、農地も介在する住宅地域で、ミニ分譲が散見される。土地は900万円～1,200万円程度、新築の戸建住宅で2,800万円～3,000万円程度が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、取引に際しては自用目的のものが大半である。周辺には節税目的で自己所有地に建てられたアパートなどが散見されるが、収益物件の取引は稀であり、収益価格は、精度が劣る。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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					52,200		交通 0.0	環境 +38.0	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/㎡							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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は、横ばい、建築着工は、減少傾向にある。						
	前年標準価格 52,300 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			[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 円/㎡	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。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
大垣（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	95,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 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	大垣市郭町1丁目4番				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)
	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			
	1:3.5	店舗兼住宅 RC5	中高層ビル、小売店舗の建ち並ぶ駅前通り商店街	西36m県道	水道 ガス 下水	大垣 500m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 70 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	中層店舗付事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 3.6m県道	交通施設	大垣駅 南方 500m	法令規制	商業 (100,600) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は大垣駅前通り商店街に位置し、当分の間は小売店舗等の連担性は維持されるものと予測する。なお、大垣駅徒歩圏ではマンション需要が高まっており、地価水準は維持されるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地				(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	123,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	81,000 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	同一需給圏は大垣市内の商業地域で、特に価格牽連性が高いのは大垣駅徒歩圏内の商業地域。需要者の中心は圏内に拠点を有する一般法人又は個人事業者で、最近では圏外からの大手資本の参入も見られる。大垣駅南口では再開発ビルが完成し、駅周辺の集客力は増している。また、駅徒歩圏のマンション販売も好調に推移しており、駅徒歩圏内の土地需要は概ね堅調に推移している。ただし、大型商業施設との競合から商業需要は依然として停滞が見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は本来収益性を志向する商業地域であるが、不動産取引は自用目的が中心である。比準価格は大垣市中心市街地商業地の事例を採用しており、適正に市場の実態を反映できたと思考する。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視して、収益価格を参酌して、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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 5-9					119,000			
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 104.5 ]	[ 100 ] / 100				
	124,000 円/㎡								
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-								
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
	円/㎡								
(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変動状況		[一般的要因] 大垣市の人口は継続して微減傾向にある。なお、ネット通販等の拡大が小売店舗の売り上げに影響を与えている。				
	前年標準価格 119,000 円/㎡				[地域要因] 大垣城の東側の郭町東西街区で、土地区画整理事業及び都市再開発事業の計画が進行中である。				
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	<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 0.0 %	半年間 %						

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
大垣（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 24 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	大垣市桐ヶ崎町93番				②地積(㎡)	247	⑨法令上の規制等	商業(80,400)準防 (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					
	1:1	事務所 S3	店舗、事務所が多く一般住宅も混在する商業地域	東11m市道	水道 ガス 下水	大垣 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用	3 階程度の店舗事務所併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	大垣駅南西方 600m	法令規制	商業(80,400)準防		
	⑤地域要因の将来予測	地域は店舗、事務所のほか住宅等も見られ、用途混在気味である。地域様相は堅実的で、特段の変動は見られない。しかし、駅南の著しい地域変貌の相対的な影響下、マンション等用地の需要度が高まっていると推考する。									
(3) 最有効使用の判定	3 階程度の店舗事務所併用地					(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	96,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	61,800 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	同一需給圏は市内の中心商業地及びその周辺の商業地域を含む一帯である。主な需要者は自用目的の地元事業者であるが、纏った規模の画地は、分譲マンションの開発業者等も見込まれる。既成商業地の取引件数は多くはなく、その価格水準も規模等の条件によって乖離が見られる。JR大垣駅南口での再開発事業は再開発ビルが完成し、それとの地理的位置関係下、波及的効果が推察される。需要の中心価格帯は、立地条件等により様々で、見出し難い情勢である。										
(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、地方的な基幹駅に近い商業地域の部類であるが、一般住宅等が介在する様相である。取引に際しては自用目的のものが多く、収益性に着目した取引はあまり多くは見られず、賃貸市場の成熟度も高くはない。よって、取引市場の実態を的確に反映した比準価格を標準とし、これに収益力を示している収益価格を関連付け、代表標準地価格との比較検討も踏まえて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 +5.0 交通 +12.1 環境 +9.8 行政 +2.0 その他 0.0
	大垣 5-9	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 131.8 ]	[ 100 ] / 100	94,100					
(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
	-	[ ] / 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		93,900 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 市内人口は微減傾向であるが、大垣駅周辺は北口で大規模住宅開発が、南口では再開発事業が順調に具現化しており、動向が高い。				
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因] 特に目立った変動は見られないが、大垣駅周辺の地域変貌下、それとの相関的な地価体系で、地価形成されていると認識する。				
	②変動率		年間	+0.1%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 29 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
大垣（県） 5-3	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	33,900,000 円	1㎡当たりの価格	89,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	71,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 21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	大垣市安井町2丁目17番1				②地積 (㎡)	380	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) (その他) (90,300)								
	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 60 m、西 150 m、南 50 m、北 0 m			②標準的使用	中低層店舗事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2 m 県道	交通施設	大垣駅 南東 2.5 km	法令規制	近商 (90,300)								
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗事務所地				(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	89,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	55,400 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	同一需給圏は市内幹線、準幹線道路沿いの路線商業地域を中心とする。主たる需要者は法人及び個人事業者等で圏域の内外を問わない。新規出店が散発的に見られ路線沿いは建物集積が進んでいる。今後も路線商業地域として漸次熟成しつつ推移すると思料するが、土地利用は定期借地権設定に基づく場合もあることから、取引価格が顕在化しにくい状況である。以上から需要の中心価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪当たり 30 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	賃貸用建物も少なからず見受けられるものの、土地需要は自己利用に基づく場合が中心で収益性を重視する需要者は少ないため、収益価格の規範性は劣る。一方比準価格は代替競争不動産と認められる複数の取引事例を基に試算している。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にある。以上から比準価格を標準に収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を規準とした	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 [ / 140.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	88,500	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 +0.3 交通 +30.4 環境 0.0 行政 +7.1 その他 0.0	
	公示価格	124,000 円/㎡															
(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/㎡															
(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		89,300 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		標準地番号		-										
		公示価格		円/㎡													
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%												
		③ 変動状況		[一般的要因] 当市の人口は微減するも、減少率は県平均に比べ低い。平成 28 年土地取引件数は前年を上回る水準である。 [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 29 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. Row 1: 大垣（県） 5-4, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,100 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, [平成 29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 (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) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所	
大垣（県） 5-5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印	

鑑定評価額	52,200,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	99,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	大垣市高屋町3丁目15番外				②地積 (㎡)	421	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防 (その他) (90,500)		
	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 50 m、西 50 m、南 55 m、北 25 m			②標準的使用	中層事務所付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m 市道	交通施設	大垣駅 南東 300m	法令規制	商業 (90,500) 準防		
(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	127,000 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市の商業地域で、特に価格牽連性が認められるのは大垣駅周辺の商業地域である。主な需要者は地縁性を有する事業者や資本力を有する法人等である。JR大垣駅南口の市街地再開発事業による再開発ビルが完成し、駅周辺の分譲マンションも完売する等安定的な推移が見込める地域であるため、取引は堅調に推移している。					
	収益還元法	収益価格	92,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅周辺には賃貸用事務所、店舗ビルも見受けられるが、自用の店舗、事務所等の利用を目的とする取引が中心で、収益物件の取引は少ない。比準価格は類似性が高い大垣市内の商業地の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。本件は、市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、地域の変動状況等を考慮の上、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対象基準地の標準価格 (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	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前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 大垣駅周辺の商業地に対する需要は堅調であるが、旧来型の商業地や郊外の路線商業地に対する需要は弱含みである。							
	前年標準価格 123,000 円/㎡			[地域要因] 平成 28 年 9 月に大垣駅南街区第 1 種市街地再開発事業による 3 棟の再開発ビルが完成した。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 大垣 5-9		公示価格 124,000 円/㎡									
②変動率		年間 +0.8%	半年間 0.0%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 中園不動産鑑定所	
大垣（県） 5-6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	36,500,000 円		1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	大垣市林町5丁目1番1外				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)		
	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 350m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 20 m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	大型商業施設に隣接する商業地域	街路	20 m 県道	交通施設	大垣駅 北 350m	法令規制	商業 (90,400) 準防		
(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	123,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	73,600 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	同一需給圏は市街地及び周辺部の幹線沿いの商業地域。主な需要者は地場の個人商店主のほか、一部のチェーンストア事業者も見込まれる。都心部では中層ビルや併用住宅等の取引が散見される程度で動きはまだ弱いが、駅近の規模がまとまった土地はマンション需要が見込まれ高値が付きやすい。店舗用地は事業用借地権の活用が主流であり、商業地取引は依然低い水準にある。こうした中で、商業地価は割安感値頃感から下げ止まりないし上昇に転じている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大垣駅北口に近い店舗、中層ビル等が混在する商業地域。比準価格の試算では商業地特有の要因について十分に比較考量した。一方、近隣地域周辺は高度利用が不十分でありテナント需要も弱い。収益還元法ではこれらの状況を反映して収益価格は低位に求められた。以上から、本件では実際の成約事例から求め指標性に優る比準価格を重視して収益価格も斟酌し、代表標準地との検討も行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.4
	標準地番号 大垣 5-9					121,000		交通 0.0	環境 +7.5	行政 +2.0	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 0.0	地域要因	街路 +0.4
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 +7.5	行政 +2.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 本市経済は製造業を中心に概ね堅調。駅前再開発や割安感等もあって中心部の商業地価は横ばいないし上昇に転じている。						
	前年標準価格 119,000 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		[地域要因] アクアウォーク等の集積効果から客足は引続き堅調に推移。大垣駅北口の商業地価の押し上げ効果は続いている。							
標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
		年間 +1.7 %	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 丸山事務所	
大垣（県） 5-7	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	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	10,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 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	大垣市上石津町上原字猿海道1330番1外				②地積 (㎡)	1,038	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		「都計外」  (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 100 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 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	上石津町を南北に縦断する国道365号沿いの路線商業地域	街路	14m国道	交通施設	関ヶ原駅南方11km	法令規制	「都計外」
(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	不整形 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,100 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、西濃地域の郊外、山間部等を走る幹線道路、準幹線道路沿いに散在する未成熟な路線商業地域、及びその背後の混在地域が中心である。主な需要者は地元の個人事業者であり、経営規模が小さい事業者が中心となる。圏内では、過疎化が進行している地域が大半で、土地需要は乏しく、商業地の取引はほとんどない。したがって、需要の中心となる価格帯を判定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、皆無に等しく、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、収益価格を求めることはできなかった。したがって、市場性を有する比準価格を標準とし、過疎地域のマクロ的観点からの地価水準との検討も踏まえ、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	[ ] 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	[ ] 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		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 上石津地区は都市部から離れた集落地域であり、過疎化が進行している。このため、不動産に対する需要が乏しく、市場は低迷している。					
	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 □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 公示価格			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	-1.9%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
大垣（県） 5-8	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印
鑑定評価額	36,700,000 円	1㎡当たりの価格	78,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	63,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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						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	大垣市林町7丁目字数下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) (70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 160 m、北 250 m			②標準的使用	低層店舗地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	中央分離帯がある国道沿いの商業地域	街路	2.5 m 国道	交通施設	大垣駅 北東 1.3 km	法令規制	準住居 (70,200)								
(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	80,400 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	46,500 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、旧大垣市及び隣接市町の幹線沿いと判定する。典型的需要は、飲食・小売・日用サービス等の低層店舗用地である。スケールメリットを淵源とする価格競争が激化しているため、個人経営を含む小規模資本の参入業種は限定的で新規出店は業態変更も含めて多店舗展開業者に偏重している。出店規模、土地・建物の権利形態はまちまち。ロードサイドは借地が多い。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、市内で1年以内に生じた4事例により試算し、直近の市場実態が反映された価格が得られたと判断する。収益価格は低位に試算されたが、当該地域の商業建物は自己使用が多く、元本コスト、資産リスクに寛容な賃貸市場で用地取得からの参入例は皆無に近い。よって、鑑定評価額は比準価格を標準として収益価格を関連づけ、指定基準地でもある地価公示地との検討を踏まえ、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	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 / [ 159.3 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	77,800	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 +19.1 環境 +19.0 行政 +12.4 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	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
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 78,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 飲食店のウエイトが大きいロードサイドへの影響は比較的小さいが、ネット通販の拡大でリアル店舗の売上は目減りが続いている。											
	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	<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] 店舗の参入・退出、業態変更は久しく見られず、商業集積の足踏み状態が続いている。											
	② 変動率	年間	-0.6 %	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	(有) 横幕不動産鑑定事務所	
大垣（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊	印
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

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 27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	大垣市久瀬川町7丁目5番8				②地積 (㎡)	21,722 ( )	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						
	1:2.5	工場	既成市街地の中に大規模工場等の建ち並ぶ工業地域	東11m市道、三方路	水道 ガス 下水	大垣 2.9km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 230 m、南 60 m、北 200 m			②標準的使用	大工場地						
	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 ㎡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	11m市道	交通施設	大垣駅南西方 2.9km	法令規制	工業 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は自動車部品、印刷等の工場が立地する既成市街地内の工業地域で、今後も工業地として現状維持程度で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	大工場地				(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	32,000 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を中心に西濃地域・岐阜地域の工業地域。需要者の中心は圏内に拠点を持つ製造業・物流業者で、最近では県外からの新規参入者も見られる。強固な地盤・津波被害の少ない内陸部のメリット及び東海環状自動車道の整備を背景に、新規工業団地の在庫はなくなりつつあり、圏内の工業地需要は回復傾向にある。また、大垣市内の既成工業地の取引も中小規模画地を中心に増加傾向にあり、市内工業地の地価は底堅く推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は大垣市中心部の自社大工場が多く建ち並ぶ工業地域で、工場の賃貸市場は成立していないため収益還元法は適用できなかった。なお、比準価格は比較的規模の類似する工場事例を重視しており、信頼性は高いと思考する。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.7 交通 -0.5 環境 -18.7 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	大垣 9-2	[ 100 ] 100	100 [ 98.0 ]	100 [ 77.9 ]	[ 103.0 ] 100		32,000				
(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	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	[ ] 100						
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 広域アクセスの充実等で平成28年(1月~12月)岐阜県の製造業の工場立地件数は全国6位で、好調さを維持している。							
	前年標準価格 32,000 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] 継続して東海環状自動車道の整備が進行中である。なお、当該地域は既成の工業地域で、特段の変動はない。								
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	公示価格 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 %										