

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 大垣 (県) -1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (78,300 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, [平成31年1月]路線価又は倍率, 63,000 円/㎡, 倍率種別.

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, (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. Includes detailed analysis of location, market characteristics, and price adjustments.

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） - 2	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	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	76,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	大垣市緑園71番4				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) (その他) 都市機能誘導区域
	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			
	1:2	住宅 S3	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	大垣 1.9km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 100m、北 50m			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	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	大垣駅南東方 1.9km	法令規制	準工(60,200) 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	需給関係がタイトな駅徒歩圏の周縁で住宅地域としての熟成を維持していくと予測する。地価も堅調に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	基準価格	76,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	32,800 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	同一需給圏は旧大垣市の全域と判定する。強い代替競争関係を有する類似地域は、大垣駅南東の徒歩圏及び周縁の住宅地域である。典型的な需要者は30代の子育て世代で戸建志向が強いが、駅徒歩圏ではマンション需要も認められる。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が1200万~2000万円、新築建売は3000万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、代替競争関係が緊密な住宅地域から5事例を採用して試算し、典型需要の具現性が高い価格が得られたと判断する。収益還元法も実際の賃貸事例に基づき試算したが、当該エリアのアパートは地主物件が大半を占めており、土地の元本コスト、資産リスクに寛容な賃料形成が根付いている。したがって、収益価格は参考にとどめ、指定基準地でもある地価公示地との検討を踏まえ、比較価格をもって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
	大垣 - 5	[99.7] 100	100 [100]	100 [96.5]	[100] 100	76,500	街路 0.0 交通 -2.5 環境 -1.0 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 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		[一般的要因] 市全体の人口は微減が続いている。地域間の増減格差は拡大傾向にあり、市中心部の減少率が目立つ。				
	前年標準価格	76,500 円/㎡		[地域要因] 旧来住宅地のため取引は低調であるが、駅徒歩圏周縁の閑静なエリアとして強い競争力を維持している。					
	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	-		[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 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (有限会社トヨタカンテイ), 氏名 (不動産鑑定士 太田 洋一) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,600 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価 (40,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 24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 L S 2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅が多い住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 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) (その他) 居住誘導区域).

Table with 4 columns: (2) ①範囲 (東 50 m、西 80 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形), (4) 地域的要因 (特記 特にない, 事項, 街路 基準方位北、6 m 市道, 交通 大垣駅 南西方 4km, 法令 1中専 (60,200) 居住誘導区域, 規制), (5) 地域要因の将来予測 (住宅地域として緩やかに熟成度を増していくと考えられるが、地域要因に特別な変動はなく、地価は今後もやや弱含みで推移するものと予測する).

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 比準価格 49,600 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/㎡).

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は、旧大垣市中心部及びその外延部の住宅地域である。需要者の中心は、30歳代後半以上の当市居住者を主体とする一次取得者である。市の中心部からはやや離れることから、地価水準が比較的低いことに着目した需要者が多い。ミニ開発等は散見されるが、取引件数は多くはなく、需給関係は弱含みの推移となっている。土地価格は800万円～1100万円程度、新築戸建分譲は2300～2700万円程度が需要の中心になっている。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当地域は、居住の快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域であるが、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、代表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。)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (代表標準地 標準地, 標準地番号 大垣 -11, 公示価格 48,000 円/㎡), (2) 時点修正 [99.6/100], (3) 標準化補正 [100/100], (4) 地域要因の比較 [100/96.9], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 49,300, (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 +1.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (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 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 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討 (継続 新規, 前年標準価格 49,900 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 -0.6%, 半年間 %), (3) 価格形成要因の変動状況 (一般的要因 大垣駅周辺の利便性の高い地域等では、土地需要は比較的堅調だが、中心部から離れた住宅地域は、利便性等が劣ることから需要は弱い。; 地域要因 地域要因は概ね静的で、特段の変動はない。; 個別的要因 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 大垣 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,300 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns detailing site characteristics (e.g., ①所在及び地番並びに「住居表示」等), market characteristics, and price determination factors.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 大垣 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,500 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) [平成 31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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

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	7,090,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	大垣 5.2km	(その他) 居住誘導区域						
(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	基準方位北、6 m 市道					
	⑤地域要因の将来予測	新旧住宅が混在する幹線背後で用途多様性を備えた住宅地域としての特性を維持すると予測する。住宅市場では新興住宅地域が優勢のため、地価は下落が続くと予測する。												
(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	基準価格	43,500 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	同一需給圏は旧大垣市の西部と判定する。需要者の中心は30代の戸建取得者である。自動車通勤が主流で、車2台以上の横並び駐車可能な画地の選好性が強い。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が600万～1000万円、新築建売は2000万～2700万円である。													
(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、市場の同一性が強い昼飯・赤坂地区から4事例を採用して試算し、地域密着で比準精度の高い価格が得られた。収益還元法は非適用であるが、当該地域の賃貸市場では、地主の供給物件が大半のため、賃料の形成にアパート経営のイニシャルコスト、リスクを消化しきれない実態がある。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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	大垣 -5	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [169.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	43,400	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
	⑧ 公示価格	74,000 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	⑧ 前年指定基準地の価格	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 前年標準価格 43,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 全市人口は減少傾向が鮮明になりつつある。郊外は駅徒歩圏周縁などの新興地域で人口増を維持しているが、旧来エリアは減少が続く。 [地域要因] 介在農地の転用動意は乏しく、地域熟成の停滞感が強まっている。 [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	<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	-0.7 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 大垣（県） -7 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,400 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 36,000 円/㎡, 倍

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, (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. Includes details on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
大垣（県） - 8	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	74,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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) (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	大垣 2km					
(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 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	当該地域は大垣市民病院に近接し、周囲は病院来客用の青空駐車場としての利用が多いため、新規の分譲住宅販売は見られず、今後も現状維持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	74,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	33,100 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である。需要者の中心は市内に居住又は勤務する一次取得者層である。当該地域は大垣市民病院用の駐車場としての利用が多いため、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土地 1200万～2000万円程度、建売分譲 2500万～3200万円程度と思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅も見られるが、旧来土所有者の資産運用、節税目的を主とするものであり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。取引では収益性よりも住宅地としての快適性、利便性が重要視されているため、市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて、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	<input checked="" type="checkbox"/> 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 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 -0.4 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 - 5		[99.7] 100	100 [100]	100 [99.6]	[100] 100	74,100					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 75,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣市の人口は微減傾向にあるが、岐阜県全体に比べ減少率は低く、J R大垣駅徒歩圏内の戸建・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		-			[地域要因] 駐車場利用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移行している。						
	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	-0.9%	半年間	%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Includes address: 大垣（県） -9 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 太田 洋一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,600 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) [平成31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

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

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 (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, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 2 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳 (標準化補正), (8) 地域要因

Table with 10 columns: (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の比準価格, (7) 内訳 (標準化補正), (8) 地域要因

Table with 4 columns: (1) 1-1 対象基準地の検討, (2) 変動状況, (3) 1-2 基準地が共通地点, (4) 変動率 (年間 -1.3%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 大垣（県） -10 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,980,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 47,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 14日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (38,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 30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 table with 10 sections: (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land use, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ	
大垣（県） - 11	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一	印
鑑定評価額	3,320,000 円		1㎡当たりの価格	5,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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		大垣市上石津町上多良字堂之上667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	標準方位北、3.7 m市道	交通施設	関ヶ原駅 南方 13km	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	山間にある農家集落地域であることから、地域要因は静態的であり、地価は今後もやや弱含みで推移するものと予測する。											
(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						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,100 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、上石津町及び周辺市町の農家集落地域である。需要者の中心は、上石津地区に地縁性を持つ個人である。当地域は、旧来からの農家集落地域であり、地縁性は強く、取引も少ないため、需給関係は弱含みで推移している。取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだす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	当地域は、上石津地区に存する住宅地域であるが、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、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 □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	地域要因	街路		
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		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	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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100		標準化補正	交通	環境	行政	その他	
(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 5,150 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 上石津地区では人口減少と高齢化が進行しており、また、取引は地縁性を有する者が中心であり、土地需要は弱い。							
	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		- 円/㎡			[地域要因] 地域要因は静態的で、特段の変動はない。							
	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	-1.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ	
大垣（県） - 12	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一	印
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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	大垣市上石津町牧田字上野2542番				②地積 (㎡)	403	⑨法令上の規制等	「都計外」 (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 30 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 25.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 400 ㎡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、3.3 m市道	交通施設	関ヶ原駅南東方 4.4km	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 0.0 不整形 -1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	10,000 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、上石津町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、地縁性を持つ個人である。取引は少なく地域要因は静態的であるが、当地域は上石津地区の中でも比較的利便性が良好な地域であり、需要は弱いものの地価水準は概ね横ばいで推移している。取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだす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	当地域は、上石津地区に存する住宅地域であるが、基準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した基準価格を標準に、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 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	[] 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	[] 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 上石津地区では人口減少と高齢化が進行しており、また、取引は地縁性を有する者が中心であり、土地需要は弱い。							
	前年標準価格 10,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因は静態的で、特段の変動はない。							
	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/㎡			[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 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 大垣（県） -13 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (56,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価 (45,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (大垣市楽田町3丁目37番1), (2) 近隣地域 (東 45m, 西 50m, 南 100m, 北 70m), (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), (6) 市場の特性 (同一需給圏の範囲は大垣市内の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当該地域は共同住宅は見られるが対象基準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的), (8) 公示価格 (大垣 -5, 公示価格 74,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格 (56,400 円/㎡), 変動率 (年間 -0.2%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 大垣 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (73,800 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, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 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) 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) 規格外標準地, (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 元年地価調査）

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	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	19,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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域	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 基準方位北、5m 市道	交通施設	垂井駅 東方 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。公法上の規制もあり、地価は下落傾向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	基準価格	19,300 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、転入者はほとんどない。市中心部から距離があり、利便性等で劣位にある集落地域内にあって、公法上の規制もあるため、選好性は弱く、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	基準価格は市街化調整区域の事例を採用して試算しており、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、賃貸需要はほとんどなく、市街化調整区域における土地利用上の規制もあり、共同住宅の想定は非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるため、基準価格を採用して、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 -1.5 交通 -0.3 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 大垣 -7	[99.3] 100	100 [100]	100 [131.6]	[100] 100	19,300					
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣市の人口は微減傾向にあるが、県平均に比べ、減少率は小さい。交通利便性が優る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 19,800 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			[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									
	②変動率	年間 -2.5%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 大垣（県） -16 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

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, (7) 倍率

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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 大垣 (県) 5-1, 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, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 106,000 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)倍率.

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) 規準とした価格, (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 元年地価調査）

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. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,100 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, (7) 倍率種別, (8) 75,000 円/㎡ 倍

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 大垣（県）, 5-3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,900 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)71,000 円/㎡, 倍

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)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)対年標準価格等からの検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） 5-4	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	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	51,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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	大垣市墨俣町墨俣字法蔵寺1086番1				②地積 (㎡)	509	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (その他) 都市機能誘導区域 (90,200)								
	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	穂積 4.8km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 120 m、南 25 m、北 0 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 15.0 m、奥行 約 35.0 m、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	12.5 m 県道	交通施設	穂積駅 南西方 4.8km	法令規制	近商 (80,200) 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	商住用途が混在する旧来の県道沿いで新陳代謝は乏しく、路線商業地域としての競争力向上は期待薄。緩やかな需給関係を受けて地価も調整が続くと予測する。															
(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	二方路 +5.0										
(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/㎡														
	収益還元法	収益価格	21,200 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墨俣地区、安八町を中核エリアとして周辺市町につながる幹線沿いを含む広範な圏域である。店舗需要の典型業種は小売・飲食・日用サービスである。大手チェーンへの顧客集中で個人事業者の参入ハードルが高くなっているため、住宅付き店舗の需要は乏しい。初期投資の規模、権利形態等はまちまちである。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、商住混在の地域特性に配慮しつつ広範に収集した4事例により試算し、多様な用途で複雑化する地価形成に対応する価格を得たと判断する。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、賃料形成には元本コスト、資産リスクを消化しきれない土壌がある。以上により、鑑定評価額は比準価格を標準として収益価格を斟酌し、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	羽島 5-4	② 時点修正	[99.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [105.8]	⑤ 個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	51,400	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 +2.6 交通 +15.9 環境 -17.0 行政 +7.2 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
(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	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	51,800 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市全体の人口は減少傾向にあるが、墨俣地区は微増傾向を維持。世帯数も年1%程度の増加を示している。									
	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]	業態変更、居抜きの店舗入替が認められるが、ロードサイドとしての競争力に大きな影響はない。								
② 変動率	年間	-0.8 %	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	東和コンサルタント株式会社		
大垣（県） 5-5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司	印

鑑定評価額	53,000,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	大垣市高屋町3丁目15番外				②地積 (㎡)	421	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) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (100,500)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 55m、北 25m				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 18.0m、奥行 約 25.0m、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	2.5m市道	交通施設	大垣駅南東方 300m	法令規制	商業 (100,500) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域はJR大垣駅南側に位置する店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、周辺に再開発ビル等が完成し、その効果が波及していくことが期待される。地価は割安感から当面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	129,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	79,000 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JR大垣駅徒歩圏内の商業地域を含む一帯である。需要者は店舗・事務所目的の地元法人、大手不動産業者が中心である。駅南側の商業地域は小規模店舗の廃業などで全体的に繁華性の低下傾向が見られるが、一定規模以上の土地への需要は旺盛である。周辺での土地取引が少なくなっている中では、取引の中心となる価格帯を把握することは困難となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には店舗事務所ビルが多く見られるものの、その取引に際しては自用のものが多く、収益物件の取引は少ない状況である。よって、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、更に周辺商業地域での地価動向にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格としての価格	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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 国内景気は緩やかな回復傾向にあって、駅に近いなど交通利便性に特に優れた地域では土地需要も堅調である。										
	前年標準価格 125,000 円/㎡			[地域要因] 繁華性は低下傾向にあるが、駅南口の再開発事業が完了し、その効果が波及していくことが期待される。										
	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			[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 126,000 円/㎡												
②変動率		年間 +0.8%	半年間 0.0%											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
大垣（県） 5-6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印

鑑定評価額	37,100,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	92,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	大垣市林町5丁目12番1外				②地積 (㎡)	302	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 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (100,400)					
(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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	街路	20 m 県道	交通施設	大垣駅 北方 350m	法令規制	商業 (100,400) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は大垣駅北口に近接する県道沿いの商業地域であり、周辺には大型商業施設が立地し、その集積効果から客足は堅調で、今後も発展的に推移してゆくものと思われる。											
(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	基準価格	124,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	66,600 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	同一需給圏は大垣市内の商業地域で、特に価格牽連性が強いのは大垣駅徒歩圏内の商業地域である。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。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ため中心価格帯を見出すことは困難であるが、大垣駅北口は大型商業施設による集客効果があり、また、規模がまとまった土地はマンション需要も見込まれ、駅徒歩圏内の商業地の需要は比較的堅調に推移している。												
(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であり、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ため、収益価格は低位に求められた。以上から、大垣市中心部の商業地の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、収益価格を参酌して、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	街路	0.0	地域要因	街路	+0.4	
	大垣 5-9	[100] / 100	100 / [100]	100 / [109.4]	[107.0] / 100	123,000		交通	0.0	環境	0.0	交通	+0.8
(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	行政	+2.0		
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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	② 変動率		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣駅周辺のまとまった画地の商業地需要は比較的堅調。郊外部の路線商業地は立地性、個別性による格差が広がっている。								
	■継続 □新規	前年標準価格	122,000 円/㎡		[地域要因]	大型商業施設等による集積効果から客足は引き続き堅調に推移。大垣駅北口周辺の商業地価の押し上げ効果は続いている。							
	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			[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											
	年間	+0.8 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes address: 大垣（県） 5-7 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (58,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,400 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, (7) 倍率

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 元年地価調査）

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	36,200,000 円	1㎡当たりの価格	76,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	大垣市林町7丁目字敷下681番1				②地積 (㎡)	471	⑨法令上の規制等	準住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域 (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	大垣 1.3km								
(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 北東方 1.3km	法令規制	準住居 (70,200) 居住誘導区域						
(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	基準価格	79,200 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	44,400 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、旧大垣市及び隣接市町の幹線・準幹線沿いと判定する。店舗需要の典型は、小売・飲食・日用サービスの低層店舗である。主力の小売業界は、ドラッグストアの出店攻勢が続く一方、コンビニの閉鎖が目立つ。初期投資の規模、権利形態等はまちまちであるが、ドラッグストアの増勢で標準的な画地規模は拡大傾向にある。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、市内の商業地域から4事例を採用し、街路条件の類似性等を重視した比準過程、事例考量で典型的需要に即し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、地主物件主体の市場では資産リスクに寛容な賃料形成が定着している。したがって、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 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 / [164.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	76,800	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 +19.6 環境 +22.0 行政 +12.4 その他 0.0
	公示価格	126,000 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	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/㎡													
(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	77,600 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況 [一般的要因] ガソリン高は一服しているが、日用品の値上げなどで消費者の節約志向が強まり、小売・飲食業界は価格競争が再燃している。 [地域要因] 一部に店舗の入替が認められたが、新陳代謝は乏しく、ロードサイドとしての競争力は低下傾向にある。 [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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	-	円/㎡												
② 変動率	年間	-1.0 %	半年間	%											

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		
大垣（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司	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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	大垣市久瀬川町7丁目5番8				②地積 (㎡)	21,722	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		工業 (60,200) (その他) (70,200)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 230m、南 60m、北 200m			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	1 m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	当該地域は既成市街地内で各種工場が立ち並ぶ工業地域で、将来的にも大きな変動はないものと思われる。大規模工場地については需要も堅調で地価も安定的に推移するものと予測する。																		
(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とする西濃圏域の工場適地を含む広いエリアであり、主な需要者は大資本を有する上場企業、中堅企業等である。景気動向には一部不透明感が出てきているものの、同一需給圏内の大規模工業地の需要は堅調である。工業地取引は、その規模などによっても成約価格の水準に乖離が見られ、中心となる価格帯を把握することは困難である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の大工場では自社使用が殆どであり、賃貸市場における貸工場は小規模なものに限られるため、収益還元法は非適用とした。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、更にマクロ的に西濃圏域の工業地全般の地価動向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 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 -0.6	環境 -18.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	大垣 9-2	[100] / 100	100 / [98.0]	100 / [78.5]	[103.0] / 100		31,700	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 -0.6	環境 -18.0	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	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			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] 国内景気は緩やかに回復してきており、西濃圏域では大規模工業地への需要は堅調である。															
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,000 円/㎡		<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] 地域要因に特に目立った変動は認められず、安定的に推移している。															
	②変動率		年間 0.0%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															