(3)鑑定評価の条件

更地としての鑑定評価

### **衛宁訶儒書(今和 2 年地儒調本)**

令和 3年 7月 20日 提出

倍率種別

別記様式第6		糖定部	伽書(令和	3 <b>年</b>	<b>地</b> 価調宜)			11小月 2	平 7月 20	口 1定山
		> <u></u>		• 1	· O (III (II) 111 /		大垣	(県)	<b>-</b> 1	宅地-1
基準地番	号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産	5鑑定	事務所			
大垣 (県)	-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			13,900,000 円	1 m <sup>°</sup> ≝	たりの価格				76, 000	円/mឺ
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和	3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 3年 7月 12日	(6) 路	[令和 3年 1月]		61, 000	円/m²
(2)実地調査日	令和	3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常	価格	線価	路線価又は倍率			倍

2	鑑定	評価額の決定	.の理由の	)要旨												
(1) 基		「在及び地番1 「住居表示」等		大垣市見取	町2丁目9章	<b>新</b> 1外				②地 (㎡		183	3 )	9法	令上の規制	制等
準地	③形	狀	④敷地( 住宅	の利用の現況	状況	の土地の利用	#17 ±	<b>面道路の状況</b> 市道	兄 ⑦供 処理 設状 水道	里施 接 犬況	要な交近の状	通施設 況	との	(その	1住居 (60,200) )他) 機能誘導	
		1:1.5	W 2		車場等宅地域	も見られる信	È		ガス下水	1.1km						
(2)	①範			20 m、西	40 m、南				票準的使.							
近隣	3楞	標準的画地の刑	/	間口 約 特にない	10.0 m	)、 奥行 ;		.0 m、 :	規模		00 <b>㎡</b> 種	呈度、	形状	ほぼ長		>
地 域	4地	地域的特性	特記	特にない		街	基準力位 市道		1	大垣駅北西 L.1km	i方		法令		居(60,20 幾能誘導[	
	©11,	- <del> </del>	事項			路	いいらら何		施設	— L. Lih ē	- 乗った に		規制	EE > 17 45	· (+1+1+) >	-119
		b域要因の f来予測	き該地域やや割割	兆はJK八些 高感も見ら∤	亘駅北口方面 ぃるが、地価	の父週刊快 水準に大き	性かやや変 な崩れはな	る既成の任 いものと予	・測される	で、土地市 る。	う安/よル	と とい。	よや、	<b>向</b> 辺前	仕毛地に	-比八、
(3) 晶	最有效	か 使用の判定	低層住宅	<b></b>						象基準地 <i>σ.</i> 引的要因	<b>为</b>	立				0.0
	鑑定評 の適用	呼価の手法 B	取引事	例比較法	比準価格		76, 00	00 <b>円/㎡</b>	凹力	川町女凶						
٠	// JE / 1.	'	収益還	元法	収益価格			円/mi								
			原価法		積算価格			円/㎡								
			開発法		開発法によ			円/mi								
(6) F	市場の		個人層。	,ここ数年に れ残りも多く	†内の住宅地 は交通利便性 く見られる。 い。周辺部の	が優る中心 また 当該	市街地では	戸建・マン 住字地域で	/ション *. 小規札	需要が高ま 障な土地グ	ŧってν ∤譲は見	へたが、 見られる	最近で	ごは新規 言要を喚	分譲マン	/ショ
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	F及び鑑定	地の画は	地規模を考慮	重性が強い周 気するに、投 比準価格を	資採算性の	観点等から	、共同住字	を想定で	することに	は非現ま	定的であ	らるため	5、収益	環元法は	ŧ基準 ヒ非適
(8) 公示価格	規権とした	① ■代表標標準地番号		<b>□標準地</b> 垣 -5	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		準価格   「	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境	<b>五</b> 0 <b>章</b> 0	地域要因 0.0	街路 交通 環境	-1. 0 -7. 4 +1. 0
を f (9)	F:			円/㎡	[ <u>99.0</u> ]	[ 100 ]	100 [ 92. 6 ]			76, 100		画地 行政 その他	<b>女</b> 0 <b>也</b> 0	0. 0 0. 0 0. 0	その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの検討	① 指定基準 前年指定基		_ 	②時 点 修 正 [ ]	3標準化 補正 100	<ul><li>④地域要</li><li>因の比較</li><li>100</li></ul>	⑤個別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 月/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地	<b>通</b> 竞 也	地域要因	街交環行 7	
				円/mឺ	100	[ ]	[ ]	100				行政 その他	也		その他	
(10) 対 4	年 ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規		円/㎡	3	[一般的要因	は低い	iの人口に 、。また、	は継続して 、高齢化率	∵微減値 ☑は、県	頁向にあ 具全体よ	っるが、 こり低い	県全体 いが、上	に比べ湯 .昇傾向に	妙率 [ある。
象基準地の	年標準価格等からの検討	①-2基準地が点)である場合の代表標準	場合の検		準地等と同-	-地 (動 ) [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [	[地域要因] 「個別的要因	当該地 建物の		成の戸建住 による売地				É移して	いるが、	既存
前力	5	標準地番号 公示価格		-1 0% 半:	_ 円/㎡ 年間	<b>め</b> [	[個別的要因	1] 個別的	要因に変	変動はなレ	١,					

### 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 十七 (目)

							八坦(県)	 七地一
I	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		
I	大垣(県)	<b>-</b> 2	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 17,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 73,800 円/㎡ 1 基本的事項 60,000 円/m<sup>2</sup> 「令和3年1月] (1) 価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 12日 路 路線価又は倍率 線価 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 大垣市緑園71番4 ②地積 237 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 準 進工 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交诵施設との 地 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 一般住宅、アパート 等が混在する住宅地 域 北6m市道 都市機能誘導区域 水道 ガス 住宅 大垣 1:2 S.31.9km 下水 1)範囲 東 60 m、西 50 m、南 100 m、北  $50 \, \mathrm{m}$ 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 特にない 基準方位北、6m 地 準工(60,200) 大垣駅南東方 特記 交通 法令 4)地域的特性 街 市道 都市機能誘導区域 域 1.9km 事項 施設 規制 路 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、地価水準は市内住宅地の中で、やや割高感が出始めており、今後は弱含みで推移するものと予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 0.0 (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 73,800 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 29,500 円/㎡ 原価法 看算価格 ⊞/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/mi 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。最近JR大垣駅徒歩圏では新規分譲マンションの売れ残り物件が多く見られるようになってきた。また、 当該地域は駅徒歩圏外の外延部住宅地域で、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、周辺部の中心価格帯は新築分譲住宅で2500~3400万円程度と思料する。 (6) 市場の特性 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サラリーマン層である。周辺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も踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 4)地域要 標進地 2 時 点 3標準化 ⑤個別的 標準 街路 0.0 地 街路 0.0 ⑦ 内 域 公規 価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -2.5 ·化補 示価: 準格 訳 大垣 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -2.0 ع - 5 因 格 īF 画地 行政 0.0 0.0をた 100 100 公示価格 [ 99.0 ] 100 ] その他 行政 0.00.073,700 71,200 円/㎡ 100 100 1 [ 95 6 ] 100 その他 0.0(9) ⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 2)時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準に 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 下 補 訳 比較 (円/m³) 環境 環境 較 因 正 画地 行政 地 討 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>2</sup> 100 Γ 1 100 その他 大垣市の人口は継続して微減傾向にあるが、県全体に比べ減少率 は低い。また、高齢化率は、県全体より低いが、上昇傾向にある。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 新規 (10)(3) 対象基準地の前、年標準価格等か 前年標準価格 75, 300 **円**/㎡ 価 ŏ 既成の住宅地域で、需要を喚起する新規分譲用地は少なく、不動 産取引は低迷している。東小学校の児童数は減少傾向が顕著であ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 格 動

[地域要因]

[個別的要因]

個別的要因に変動はない。

状況 形成

要因

ெ

%

円/m<sup>2</sup>

点) である場合の検討 代表標準地

年間

標準地番号

②変動率

公示価格

標準地

-2.0% 半年間

# 

							フ	「坦(県)	<b>–</b> 3	モ地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ					
大垣 (県)	<b>-</b> 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	太田	洋一			印

10,000,000 円 1㎡当たりの価格 48,700 円/㎡ 鑑定評価額

- +		· = -	-
□ 基本	C HX	ı≖ı	Æ

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 3年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(A) = 11 = 11 = 1	A.T. of of of 0	(F) (T-1) = (F) (T	At 1 1 1	線	路線価又は倍率	倍
(17 14 14 17 7 7 11	1.1	( ) / / / / / / / / / / / / / / / / / /	1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1	路	吸给压力计放索	1-1-
(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線	[令和 3年 1月]	39,000 円/㎡

2	鑑定	平価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基		在及び地番並 住居表示」等		大垣市青	『柳町2	2丁目8	35番	2							②地積 (m³)	i (	206	)	9法令	合上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地(	の利用の	現況	⑤周i 状況	200土:	地の利	用の	⑥接面	道路(	の状況		⑦供給 処理施 設状況	U — -	な交通の状況	通施設と <i>0</i>	D	(その	1 中専 (60, 200)	
		1:2	住宅 LS2				主宅が主宅地	多く見 岐	Ġ	北6m市	道			水道 ガス 下水	大垣 4km					主誘導区	域
(2)	①範	.囲	東	50 <b>m、</b> ₹	<b>5</b> 8	80 m.	南	100 m	、北		80 m	②標	標準的	勺使用	低層住宅	宅地					
近	3標	準的画地の刑	/	間口	約	10.0	m,	奥行	約	20.	. 0 m	, ;	規模		200	m²程原	隻、 形	状 ₺	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな				街		準方位 道	:北、6	m	交通	i 大垣 4km	駅南西力	j	法令	1	1中	専 (60, 20 上誘導区	
			事項					路					施設	ŧ			規制	制			
		域要因の 来予測		団は概ね られ、地								られ	るこ	とから	、住宅均		して緩や	カルこ	熟成度	を増して	·
			低層住宅										(4)	対象基 個別的		方位					0.0
(5) 銷 <i>0</i>	監定評 D適用	価の手法	取引事例	列比較法 =::=		準価格 益価格				48, 70	00 円	∕ m <sup>*</sup> ∕ m <sup>*</sup>									
			原価法	<b>元</b> 法		益価格 算価格						∕ III ∕ mื									
			開発法			発法に		 i格				∕ ''' ∕ mื									
(6) 市	「場の		とする- 引件数に	-次取得		市中心 る。市 、農地	部及ひ の中心 の宅地	べ その外 部から 1化等に	っはや こよる	や離れ 分譲が	ること 継続し	:から て見	、地	位価水準 し、着実	が比較的な需要を	り低い、 がある。	歳代後半 ことに着 土地価	目し:	た需要	者が多り	、取
言 理	検証	の決定の	例を収集	長・選択 った。よ	してお	り、資	料の信	頼性に	t高い	。なお	、収益	想定	に合	↑理性が	認められ	1ない7	試算では ため、収 まえ、鑑	益価	格を求	:めること	はで
(8) 公示価格を	見価	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 大	<b>標準</b> 地 垣 -	-   -	)時 点 修 正		標準化 補正	[	地域要 因の比 較	⑤個別 要团 比輔	回の	⑥\$	対象基準 の規準値 (円/I	格内	標準化補正	街路 交通 環境	0. 0.	0 因	街路 交環境	-4. 1 +1. 0 -3. 0
		公示価格	46, 200	円/㎡	.   -	99. 1 <b>100</b>	-   -	100	[ !	100 94. 0 ]	[ <u>10</u>			48,	700		画地 行政 その他	0. 0. 0.	0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	かっり食	① 指定基準	地番号	-		修正		標準化 捕正	_	地域要 間の比 校	多個別 要团 比輔	回の	6×	対象基準の比準値 (円/I	格 内	標準化補正	街路 交通 環境 画地		地域要因	街路 交環 環 行政	
地言	र्ग	前年指定基	と 準地の 値	西格 円/㎡	] [_	100	[ _	100]	[	100	10	0					行政 その他			その他	
(10) 対 名	Ε'n	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規		000円/	⁄ m²		3	[一般	设的要因	カ						全般的 地域等は				
象基準	票検証	①-2基準地が点)である場	場合の検	討		地等と同	一地	価格形成要因 変動状況	[地域	找要因]	址	域要	因は	は概ね静	態的で、	特段の	の変動は	ない。	0		
(10) 全様当価本等が	各 手 ) ^	□代表標準標準地番号 公示価格	Z	標準地		- 円/m	Î	漫田の	[個別	<b>小的要</b> 因	]] 個	別的	要因	に変動	はない。						
		②変動率	年間	-0.6 <b>%</b>	半年間	1	%														

# 

		基準地番	·号		提出	出先	月	f属分科	斗会名	業	者名	向川	原不	動産鑑定	定士事	務所		大坦 (	乐 <i>)</i>	_	- 4	モ地-1
	-	大垣(県)		<b>-</b> 4	岐	阜県		岐阜第	₹3	Е	氏名	不動	産鑑	定士	向	川原	奈美					印
鑑定	2評価	額					1	9, 000,	000 F	<del>1</del> .	1 ㎡≝	たりの	つ価や	各						64	1,000	円/㎡
1	基本的	的事項																				
(1)	価格明	寺点	4	令和 3年	7月 1	lβ	(4) 鑑	定評価	i日		令	和 3年	- 7月	12日	(6)路		う和 3年 <b>線価又は</b>			5	1,000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	凋査日		令和 3年	7月 3	3日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			線価		倍率種別		+			ln .
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価				·												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																		
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		大垣市宿	<b>引地町</b> 勻	字稲荷1	前10	55番	<del>2</del> 2						②地 (m		2	97	)	9法	令上の規	見制等
基準地	3形	状	<b>④敷地</b>	の利用の	現況	⑤周 状況	辺の土	上地の利	削用の	6接i	面道路	ろの状況		⑦供給 処理施 設状況	_		交通施記 )状況	没との		(その	1住居 (60,200 )他)	
		1:2	住宅 W2			一般 アパ 住宅	ートも	中心に見られ	1る	,-	ôm市道	Í		水道 ガス 下水	大垣 1.8kr	n					住誘導區 (60, 184	
(2)	<b>①</b> 範	囲	東 1	00 m、₹	<b>5</b> 10	00 m.	南	50 r	n、北		30 <b>m</b>	②村	票準的	的使用	低層信	主宅	地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口が		10.0	m,	奥行			5.0 r		規模	· .			n²程度、	形状	: 長	方形		\
地域	4地	域的特性	特記	特にな	: V <b>'</b> o			徝		基準方位 Sm市道		4.	交通	大垣 1.8k	駅北西 m	5方		法令	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		居(60, 主誘導区	
			事項						各				施設					規制	-			
		!域要因の  来予測		芒を中心 黄ばいに					<b>党、利</b>	便性と	:もに	良好て	ぎあり	)、今後	も現状	犬を紅	維持しつ	つ推移	らする	ると予	刺する	。当面
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地									(4)	)対象基 個別的		י ס	方位					0.0
(5) 釗	監定評 D適用	福の手法	取引事	例比較法	比	準価格	Z T			64,0	000 F	Ŋ∕m <sup>*</sup>		旧かい	女囚							
	ノルロハ	1	収益還:	元法	収	.益価格	Z I			20, 1	.00 <b>F</b>	¶∕m <sup>*</sup>										
			原価法		積	算価格	r i			/	F	ዓ⁄ mႆ										
			開発法		開	発法に	よる	西格		/	F	¶∕m <sup>*</sup>										
(6) ਜ	市場の	特性	たる需要な	合圏は大 要者は市 が底堅い 帯は更地	内及び 。小規	周辺市 模な宅	i町に月 i地分詞	居住、『 譲が散』	就労す 見され	「る個人 レ、大垣	くであ 亘市内	る。当 の住宅	á地垣 ≊地と	战はスー ∶しては	パーダ	や病院	交校区内 院に近く 立な価格 る。	の住宅 利便性 帯を維	:地と :に優 E持し	:代替 憂れ、 してい	性が高 住環境 る。需	い。主 も良好 要の中
喜	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	位であっ	った。需	要者は に優れ	主に自る事例	己所え	有目的` 数収集`	で取引 できて	に参加  おり、	『して 説得	おり、 力の高	市場 Sい価	景性を反 近格が得	映する	5比≟ た。。	成熟で、 準価格に よって比 た。	優位性	とが認	忍めら	れる。	比準に
(8) 公示価格	現価 権 と ここ	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 大	<b>標準</b> 地 垣 -		)時 点 修 正		標準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 (因の :較		対象基準の規準値 (円/r	格	⑦ 内 訳	準 化	境	0. 0 0. 0 0. 0	域要因	街路 交通 環境 行政	-3. 7 +11. (
を 1		公示価格	71, 200	円/mi	.   -	99. 0 <b>100</b>	] [	100	] [	100		00 ]		63,	800		ー 行 その	政	0.0	,	その他	
(9) 指定基準地	, oo	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正	_	標準化補正	_	地域要 図の比 交	要	別的 (因の :較		対象基準 の比準値 (円/1	格	⑦内:	標準化補正	路 通		地域要因	街路 交通 環境	
準 花地 言	英 讨	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	. [	100	_] [	100	] [	100	[	00					止 画 行 その	政			行政 その他	
(10) 全林芝催林等が	<b>丰票集価各等い</b> らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が 前・2基準地が 点)である準 標準地番号 公示価格 ②変動率	■新規格 が共通地 場合の検 重地	 64, ( 点 (代表	2000 円/ 表標準地 3.	也等と「 - 円/r	-	③価格形成要因の	で か [地域 け	设的要区域要因]		高齢化地域要	医因の	は県全体	よりも 特に見	見受り	あるが、 い割合で すられな	あるが				

### 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 十扫 (目) 空栅-1 **—** 5

基準地番号     提出先     所属分科会名     業者名     杉山不動産鑑定       大垣(県)     一5     岐阜第3     氏名     不動産鑑定士     杉山 淳     印								7 (7N)	U	י כי
大垣(県) 一5 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 杉山 淳 印	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定					
3130 3130 100 100 100 100 100 100 100 10	大垣(県) -5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	杉山	淳			印

鑑定評価額 9,670,000 円 1 m 当たりの価格 34,800 円/m<sup>2</sup> 基本的事項 28,000 円/m<sup>2</sup> 「令和 3年 1月] (1) 価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 12日 路 路線価又は倍率 路線価 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 21日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 大垣市稲葉東2丁目57番 ②地積 278 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 基淮 1 低専 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑧主要な交通施設との ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 抽 (50, 80)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北6m市道 一般住宅が建ち並ぶ 郊外の住宅地域(稲 住宅 LS2 水道ガス 垂井 1 2:1 2. 8km 葉団地) 下水 (1)範囲 東 100 m、西 100 m、南 150 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 問口 約 14.0 m. 奥行 約 15.0 m. 規模 200 m²程度、 形状 長方形 特にない 基準方位北、6m 地 1 低専(50,80) 垂井駅東方 交诵 法令 ④ 地域的特性 特記 紆 市道 2.8km 事項 施設 規制 路 ⑤地域要因の 将来予測 戸建住宅地域として熟成しており、大きな変動はないと思われる。需給に特段の変化はなく、地価は当面は下落傾向で推移 するものと予測する。 方位 (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 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/mឺ 34,800 の適用 収益還元法 収益価格 円/m<sup>2</sup> 原価法 積算価格 円/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/mឺ 同一需給圏は概ね大垣市西部及び垂井町東部の戸建住宅地域である。主な需要者は、市内通勤の一次取得者であるが周辺市町からの転入者も見られる。近隣地域は熟成した戸建住宅地域であり、市中心部からやや遠く交通利便性が劣るため需給は弱い。市場の中心価格帯は、土地は260㎡程度で900万円程度、新築の戸建物件は2300万~2500万円程度と把握する。なお、新型コロナによる需要の影響は殆ど見られない。 (6) 市場の特性 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 当該地域は賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は快適性、利便性を重視する住宅地域で自 用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を 有する比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り 評価額の決定の 決定した ⑥対象基準地 の規準価格 標準地 標準 ① 代表標準地 2 時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 0.0 街路 待路 抽 -4.1公規価 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -1.2公示価格を規準とした 内訳 |化補 要因 較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 +35, 0 大垣 -11īF 画地 0 0 行政 +3 1 100 100 公示価格 [ 99.1 ] 100 ] 0.0 その他 0.0 行政 34,700 100 100 円/m<sup>2</sup> [ 100 ] [ 131.9 ] 46, 200 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 地域 街路 2 時 点 指 か定 ら 因の比 要因の 交通 交通 修正 補正 Ă 北補 定基準地の検討 訳 (円/m²) 較 比較 環境 環境 囡 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 ⊞/m<sup>2</sup> 100 100 その他 大垣市は緩やかな人口減少、高齢化率上昇などが影響し宅地需要 は弱さも見られる。また、新型コロナによる先行きの不透明感も ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 高齢化率上昇などが影響し宅地需要 継続 新規 (10)(3) 対象基準地の前、年標準価格等か 前年標準価格 35,600 **円**/㎡ 価 Ď ||格形成| 動 ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 熟成した住宅地で地域要因に特段の変動は認められない。 秋況 点) である場合の検討 代表標準地 標準地 要因 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

あ

%

円/m<sup>2</sup>

-2.2% 半年間

公示価格

年間

②変動率

公示価格

②変動率 年間 -1.9% 半年間

円/㎡

### 鑑定評価書(令和3年地価調查)

令和 3年 7月 20日 提出

カリロ	上下工	<del>5</del> 0			水田 <b>火</b>	_ 🛛		\ I	1 J.H	J	<del></del>	μן ٿا	피 다/빗	I <b>L</b> /			5	大垣(!	県)	<b>-</b> 6	宅	≘地-1
		基準地番	号		提出	出先	所原	属分科:	会名	業者	省名 -	一般見	財団法	去人	日本不良	動産研	究所	岐阜	支所			
	į	大垣(県)		<b>-</b> 6	岐	阜県	Щ	皮阜第	3	氏	名	不動	産鑑	定士	西木	十 隆						印
鑑知	と評価	額					6,	780, 0	00 円	1	が当た	<b>こり</b> の	)価格	i						41,600	円	∕ m <sup>*</sup>
1	基本的	的事項																				
(1)	価格問	寺点		令和 3年	F 7月 1	l日	(4)鑑定	評価日	1		令和	1 3年	- 7月	16日	(6) 路 線		3年			34, 00		
(2)	実地記	凋査日	ŕ	令和 3年	6月 21	l 目	(5) 価格	の種类	Ą	]	正常価	格			線価	路線信	本種別				倍	i
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての	(鑑定評	価										- 14	1 11/	•				
2		評価額の決定																				
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」等		大垣市特	牧野町 3	3丁目	109番	Í							②地 (㎡)		1	63	9	法令上の	の規制	制等
準地	3形	<b>沙</b> 状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周:	辺の土均	也の利力	用の(	6接面	i 道路¢	<b>の状況</b>	3	了供給 処理施 設状況	接:	要な交近の状		没との		2住 (60, 2 その他)		
		1:1.2	住宅 W2				模一般信 ぶ郊外の		圭	比6m市	i道			水道 下水	大垣 5.2km					その他) 居住誘導	享区均	戊内
(2)	①範		東	70 m, Ī	西 15	50 m,	南	0 m	、北	10	00 m	②桿	票準的	]使用	低層住	宅地						
	-	準的画地の	形状等	間口	約	10.0	m、		約	15.	0 m	, ;	規模		15	 0 <b>m</b> ⁴≸	捏度、	形状	長力	 ī形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	よい			街	基準	善方位 首	北、6	3 m	交通	大垣 5, 2k	駅北西			法令	2	全住居(6 居住誘導	0, 20 区域	)0)
			事項	1 1 1 1 1				路					施設	i i	AIII			規制	/_	11771111	<u> </u>	
	(5) th	 !域要因の	近隣地	域は大垣	市北西	部郊外	の住字	地域で	ある。	旧来	からの	)住字	が中	心で比	一較的批	城夷	日の変	動が小	さく	<u>格別の</u>	変動	加要因
		来予測	がみられ	れない。	しばら	くは現	状を維	持する	ものと	: 予測	する。		170		142172			29314 - 1		10331->	<i>2</i> , 27.	
(3)	<b>是有</b> 效	使用の判定	低層住	宅地											準地の	方	立					0. (
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	去 比	準価格	i			41,60	00 円.	∕ mื	,	個別的	安因							
· `	/ <b>/</b> /	•	収益還	元法	収	益価格	i			/	円	∕ m <sup>²</sup>										
			原価法			算価格				/		∕ m <sup>2</sup>										
			開発法		1		よる価					∕ m <sup>*</sup>										
(6) ī	市場の	)特性	予算の	給圏は当 制約のあ 新築戸建	530	代等の	若年層	に係る	1 次取	な得者(	の需要	こがあ	り駅っる。	からや 取引の	や距離 中心価	がある i格帯に	5が、 は土地	比較的 が 6 0	土地信	5格が安 ∃〜10	いた 00	.め、 I万円
į	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	近隣地般住宅のまえ、	域は県道 の取引が 本件では	北方背 ド中心で は比準価	後の一 あり、 格を標	般住宅 土地の 準に、	を中心 収益性 代表標	とする が考慮 準地と	地域 (され の価	で、 あこと 格に留	辺に  は少  ぽし	はア ない て鑑	パート ため、 定評価	等の収 収益還 額を上	益物作 元法に 記の	‡もみ は採用 とおり	られる しなか 決定し	が、自 った。 た。	   己使用   以上の	目的検討	Jの一 fを踏
(8) 公示価格を	規権とし	① ■代表榜標準地番号		<b>□標準</b> :		)時 点 修 正		準化	④地 因 較	の比	⑤個別 要团 比朝	回の		象基準  規準値 (円/)	略	標準化補正	交環	路通境地	0. 0 0. 0 0. 0 0. 0	或 交 要 環	路通境政	0. (0 -2. 2 +74. (0
を	t	公示価格	71, 200	円/m	_	99. 0 <b>100</b>	-   —	00 ]		00 0.2 ]	[ 10 <b>10</b>	0 ]		41,	400			政	0. 0	その		0. (
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正		準化	④地址 因 Ø 較	或要 D比	⑤個別 要因 比朝	団の		象基準  比準値 (円/)	西格   C	標準化補	交	路 通 境	‡ ‡	或 交	路通境	
準地	検 討	前年指定基		円/m	nî [	100	_] _1	]		00 ]	[	0				正	-	地 政 他		行 その	i政 )他	
(10) 対	年声られ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規 格	<b>₹</b>	400円/			3	[一般的	的要因					済は緩   々に回					ている。	経済	指標
<b>承基準地の</b>	年漂隼画洛等からの検討	①-2基準地元)である5代表標準	場合の検			地等と同	司一地	価格形成要因の 変動状況	[地域引	要因]					位置し緩やか			集落を	中心と	とする地	域で	<b>:</b> ある。
前:	<del>ง</del>	標準地番号 公示価格	各			- 円/n	ำ	因 の	[個別的	内要因	[] 個	別的	要因	に変動	はない							

### 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 大垣(県) - 7 **宅地-1** 

						八型	3 (211)	ו טיים
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			
大垣 (県)	<b>-</b> 7	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬渕	晶江		印

鑑定評価額 13,600,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 42,200 円/m<sup>3</sup>

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 13日	(6)路	[令和 3年 1月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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		f在及び地番並 「住居表示」等		大垣市菅野	3丁目13	番2						②地積 (㎡)	(	322	9法令	う上の規約	制等
基準地	③形	·状	④敷地(	の利用の現況	兄 ⑤周辺 状況	の土地の和	非用の	⑥接面	「道路の状況	:	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との		1 中専 60, 200) <sup>(</sup>	
		1:2	住宅 W2		かにア	一般住宅 <i>0</i> パート、	単 州	北6m市	道		水道 下水	大垣 4km				主誘導区	域
(2)	①範	囲	東 10	00 m、西	70 m、南	万 100 r	m、北	100	0 m ②標	票準的	勺使用	低層住宅	5地				
近	3標	標準的画地の飛	<b>沙状等</b>	間口 約	12.0 m	n、 奥行	約	25.	0 m.	規模	·	300	㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	4地	地域的特性	特記	特にない		1		基準方位: 市道	北、6 m	交通	大垣 4km	駅北西方	î	法令		専(60, 20 誘導区場	
			事項				路			施設	1			規制			
		地域要因の 子来予測	中心市街 と予測す	封地と比較し する。	て利便性の	)劣る市街	地外縁	対部の住宅	老地の需要	は低	:調であ	り、地価		下落傾向~	で推移し	ていくも	
			低層住宅							-	対象基個別的	. –	方位				0.0
	監定評 の適用	呼価の手法 ]	取引事例	例比較法 元法	比準価格収益価格			42, 200	0 円∕㎡ 円∕㎡		ши	<b>Д</b>					
			原価法		積算価格				円/m²								
			開発法		開発法によ	よる価格			円/㎡	-							
(6) 市	市場の		垣市内にな地域で	給圏の範囲は こ居住又は勤 であるため個 000万円	カ務する一巻 「格重視の需	欠取得者層 需要者から	である 一定の	5。圏内の 3需要が記	の住宅地に 認められる	ま中心 ら。当	›市街地 ś該地域	」と比べ利 の中心価	便性に≀   格帯は-	は劣ろもの	のの地価	水進が低	无位
· 部	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定 頁の決定の	とした。 居住の特	或は自己使用 比準価格は 央適性や利便 濫定評価額を	は大垣駅北西 見性が重視さ	亙方4km されるため	程度ま 比準価	とでに位置	置する事例	引より	) 査定し	ている。	売買市場	場は自己値	使用目的	が大部分	子で
8 公示価格	現集とした	① ■代表標標準地番号	<b>漢準地</b>	<b>□標準地</b> 垣 -11	②時 点 修 正	③標準化 補正	[	地域要 ( 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥ Ø	対象基準 の規準価 (円/r	格内	準 化補工	<b>交通</b> (環境 (	D. 0 地 切. 0 域 D. 0 因	街路 交通 環境	-4. 1 +0. 1 +13. 0
	7.1		46, 200	円/mឺ	[ 99.1 ] 100	l_ ——	] [ ]	100 108. 5	[ 100 ]		42,		<u></u>	一 — 行政	0.0	その他	0.0
(9) 指定基準地	いうり	① 指定基準	地番号	-	②時点修正	③標準化 補正	B	地域要 因の比 <sub>烫</sub>	⑤個別的 要因の 比較	⑥対 <i>0</i>	対象基準 の比準価 (円/r	格内	準 祖 五	<b>封路</b> 交通 環境	地域要因	街路 交通環境	
地言	<del>及</del> 寸	前年指定基	፟҈準地の値	価格 円/㎡	[]	[	] [	100	[]				í	画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 対象基準	手票集 らの検え	①-1対象基準 ■継続 前年標準価材 ①-2基準地が 点)である場	□新規 格 が共通地	43,300   43,400   点(代表標 <sup>2</sup>		③ 価格 一地 形成		般的要因] 或要因]	の不動 限定的	加産需 力。	<b>夢は比</b>		であり、	コロナ社 不動産で ない。			
対象基準地の前	五 討 各 等 ) ^	一代表標準標準地番号 公示価格	≛地 各	-2.5 % 半4	- 円/㎡ <b>=</b> 間	一地 格形成要因の %		別的要因	] 個別的	更因	に変動	はない。					

②変動率 年間 -1.4% 半年間

%

## 鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

大垣 (県) - 8 字地-1

																大垣	(県)	<b>-</b> 8	宅地-1
		基準地番	号		提出先	ŧ	所属分	分科会名	3 業	者名	株式	会社さ	ギフカン	/テイ					
	7	大垣(県)		<b>-</b> 8	岐阜県	Į.	岐阜	津第3	E	氏名	不動	)産鑑	定士	安田	聖子				印
鑑定	評価	額					20, 20	00,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格	÷					71, 800	円/㎡
1	基本的	的事項																	
(1) {	西格田	寺点	2	令和 3年	5 7月 1日	(4)	鑑定評	価日		令	和 3年	三 7月	14日	路	[令和 3 路線価 3		_	58, 00	) 円/m²
(2) 5	実地記	周査日	令	和 3年	6月 22日	(5)	価格の	種類		正常	価格			緑一	分稼油ノ		<del>r</del>		倍
(3)	點定言	平価の条件	更地と	しての	鑑定評価										шт	「主かり			
		平価額の決定			<u> </u>														
(1)		在及び地番		大垣市利	F森町5丁	1月7(	)番2							②地積	ŧ,	281	(	⑨法令上の	D規制等
基準地		住居表示」等		<b>↑ =   = </b>	NTB2D (F	-\ EI 'TI /	7 ± ± ± 4	N EU EU A	○+#:	ᆂᆇᇠ	7 A JE :	·n (	÷	(m <sup>2</sup> )	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	÷⊬−=лı	,	1 住	:居
地	③形	·1X	4) 默地(	の利用の		))周辺( 状況	の土地の	ク利用の	りし接	面道路	初秋		⑦供給 処理施	_	そな交通 fの状況		(0)	(60, 2)	
												Ī	没状況					(その他)	
		1:2	住宅 RC3				一般住年		北6m	市道			水道ガス	大垣 2km				居住誘	尊区域
		1.2	KC 5			1名庫		<b>L</b> 9 ⊘					下水	2KIII					
(2)	(1)範	i 囲	東	70 m、 🗷	<b>™</b> 50 m	m、南	5	0 m、i	lk.	60 m	② t	票準的	1使用	低層住:	字 州				
		<u>'</u> 準的画地の刑		間口:		.0 m		····、·· 行 約		4.0 r		<del>水 ,                                   </del>	,,,,,,		m²程度	<b>₹.</b> 7	 形状 長	- 方形	
近隣地域	-	域的特性	特記	公共利	便施設・	幹線道		<b>/</b> +-				交通		駅南方			令	1住居(6	
璵	<u>٠</u> -۲	· >>=>   1.11 =		迎接 9	る住宅地	<b>以</b> 。		路	川垣				2km					居住誘導	<b>非</b> 区
			事項					岭				施設	1			75	制		
		域要因の  来予測			市民病院は維持で推					目の青	空駐車	重場と	しての	利用が	多いため	り、新規	見の分譲	<b>穣住宅販売</b>	は見られ
(3) 最	人有效	使用の判定	低層住宅	三地								(4)	対象基準	準地の	方位				0. (
(5) 鋸	定評	 価の手法	取引事件	列比較法	比準化	価格			71, 8	800 P	9∕m²		個別的	要因					
σ.	適用		収益還	元法	収益	価格			32, 8	800 P	¶∕mឺ								
			原価法		積算	価格			/	Р	¶∕mឺ								
			開発法		開発	法によ	る価格		/	Р	9/m²								
(6) 市	「場の	特性	市内に居	居住又は 見の分譲	勤務する-	一次取 も見ら	得者層 れず、	である。 個人向に	。当該 <sup>垻</sup> けの不動	地域は	大垣市 引は個	5民病 気調に	院の駐 推移し	車場と <sup>†</sup> ている。	しての禾	引用がタ	多いため	る。需要者 り、放出物 各帯は土地	件が少な
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	有者の資	資産運用 取引で	市内の事作 、節税目的 は収益性。 格は参考に	的を主 よりも	とする 住宅地	もので、	土地の快適性	断格に	見合う 便性か	賃料 重要	水準が視され	形成され ている	れていた ため、i	よいたと	り、収益 実態を反	1るが、旧 盆価格は低 <b>反映した</b> 比	来土地所 位に試算 準価格を
(8)	- I	① ■代表標	準地	標準地	也②時	点	3標準		地域要	5個	別的		象基準		標	街路	0.0	地街	路 0.0
公示	性格	標準地番号	4-1	i <del>ci</del>	1	正	補正		因の比較		因の 較	0,	)規準価 (円/n	''''   内	1	交通	0.0	安	通 -0.4
曲と格し			大	垣 -	5				較	IL.	採		(円/11	1) "	開正	環境 画地	0.0		境 -1.0 政 0.0
を た	=	公示価格	71, 200	円/mi		0.0]	[ 100	.	98. 6		00 ]		71,	500	_	行政	0.0	_	他 0.0
(9)		① 指定基準		1 12 111	2時		3標準		 地域要		別的	ெக்	象基準	t#h		その他 街路	0.0		 路
指力	`	① 相定基件	-地留亏			正	補正		地域安	_	因の		) 比準価		標準化補	交通		1—t-	<sup>邱</sup> 通
指定基準地	)			-					較	比	.較		(円/n	1) 訳	補正	環境			境 ~'
华 15	†	前年指定基	基準地の値		[	]	100	_,  ,	100	[	]					画地 行政		その	政 他
		①-1対象基準	焦地の枠	一円/mi <del>=</del> +	1	00	L	] L_	机化面	_	00	- 大凪 -んご	司兵4月. 1	豆田 3		その他	来1.1~~	→ 見2/線形	徒歩圏や
(10) 対 组	: b	● 継続 前年標準価	新規		800 <b>円/m</b>	า๋	③	变	般的要[	5	利便性が進行	上の高	所侍、)い地域	催用、その住宅は	担需要に明	け暗を行な比較的	半いつつ 内安定し	が響。駅と、二極化	
対象基準地の前	展の 検討	①-2基準地点)である <sup>は</sup> 一代表標準	易合の検		ē標準地等 也	- と同一	形成要	状 況	域要因]									とめ、戸建 善が低い周	
がき	F \	標準地番号	各		円	_ ∕ mื	包の	C /CT	別的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない。					

# 

令和 3年 7月 20日 提出

	<b>基準地番号</b> 大垣(県) -				提品	出先		所属	<b>員分科</b> :	会名	業	者名	向川	原不真	動産鑑定	定士事	務所		(坦 ()	怀)		9	七地一	_
	7	大垣(県)		<b>-</b> 9	岐	阜県		岐	阜第	3	氏	名	不動	産鑑	定士	向	川原	<b>奈美</b>					印	
鑑定	評価	額						7,	190, 00	00	円 1	m²≝	iたりの	つ価格	3						44	1, 100	円/m	î
1	基本的	的事項	T																					_
(1)	価格問	寺点	4	令和 3年	三7月:	1日	(4) \$	濫定	評価日	1		令	和 3年	- 7月	12日	(6) 路 線	-	令和 3年 <b>線価又は</b> ・			3	6,000	円/n 倍	i
(2)	実地記	周査日		令和 3年	三7月;	3日	(5) ∤	西格	の種類	頁		正常	価格			価		倍率種別	IJ					
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																		
	_	評価額の決定																						
(1)	-	「在及び地番」 「住居表示」等		大垣市港	長草 2 ¯	广目 4	1番	1								②地 (m		10	63	) (	9法	令上の	見制等	
基準地	3形			の利用の	18:0	© E	מודג	+++	の利用	ĦΦ	©†±#	5.关以	各の状況		⑦供給			 い い な 交通施言	льл	/		1 住居	1	_
地	3/12	·1A	4 敖地	<b>ルノ</b> イリカロン	况沉	状況			さいかけ	H) ()	<b>少</b> 技匠	山垣时	3071A		少 供和 処理施	_		ょく通応。 D状況	又との			(60, 200		
														i	設状況						(その	)仙)		
			住宅			一般	住宅	のほ	Eカッにこ	r	西5m7	市道		;	水道	大垣						住誘導	区域	
		1:2	W 2			パーれる	ト、 住宅	農地地域	が見り	6					ガス 下水	6. 8ki	n							
(2)	<b>①</b> 範	囲	東	50 m、	<b>5</b>	60 m,	南		70 m	、北		30 m	2	票準的	的使用	低層值	主宅	地						
近隣地域	3標	準的画地の刑	<b>杉状等</b>	間口:		10.0	m,	9	型行			. 0 r		規模				㎡程度、	形状	、長				
地域	④地	域的特性	特記	特にな	: v v <sub>°</sub>				街		基準方位 5道	7.46.	5 m	交通	大垣 6.8k	駅南力 m	Ī		法令	! ! !		居(60, 主誘導[		
			事項						路	1 1 1 1 1				施設					規制	! ! ! ! !				
		  域要因の   来予測		-        と地化は     て推移す				š. 7	大垣市	中心	部から	距離	のある	住宅	地域で	あり、	需	要は相対	的に低	:<.	今後	、地価	iは下落	\$
(3) 聶				2地											対象基		)	方位					0.	(
(5) 銀	<b>註定評</b>	価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格	ξ.				44, 1	00 <b>F</b>	<b>∃</b> ∕mื		個別的	要因								
0	)適用		収益還:	元法	収	益価格	<u> </u>				/	F	¶∕m <sup>°</sup>											
			原価法		積	算価格	<u> </u>				/	F	¶∕m <sup>°</sup>											
			開発法		開	発法に	こよる	る価材	各		/	F	円/㎡											
(6) 市	「場の	特性	及び周辺	辺市町に 大垣市中	居住、心部か	就労す	-る個 #がま	国人 <sup>で</sup> らり、	である 需要	。 は 根	6地域は ■対的に	名神 低い	高速道 。周囲	i路の iには	インタ 、農地が	ーチェ	とと	と代替性 ジや小学 、小規模 前後であ	校に近 な宅地	- < .	利便	性は悪	くはた	ζ
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	本件ではび周辺は	は比準価 地域にお 也と代替	格のみ いて賃 性の高	を得た資物性	<u>:</u> 。 けは 見を 打	上準信見に	画格は すられ し、規	実際も	ミに生起 のの、 との優劣	まず地に応	取引を 域の取 じた扱	まになける ままにないを	算出さ 主に自 行って	れたも己利用	の目	であり実 的で行わ 高い価格	証性に れてい	.優れ る。 れた	る。 比準 :。よ	また当に際し、	地域及ては対	えすよ
(8)		① ■代表標		標準均		時点		3標			地域要		別的	<b>⑥</b> 対	寸象基準	<b>進地</b>			路	0.0	地	街路	<del>-</del> 2.	_
公示価格を	見価	標準地番号				修 正		補	正		因の比	_	因の	0	D規準低	- 11	⑦ 内	標 準 化 補 環	_	0.0	域要因	交通		. 1
価格し	-		大	垣 -	11					į	較 ———	比	較		(円/r	ni)	訳	補 環正 画		0.0	因	環境 行政		
を f		公示価格	46, 200	円/m	_   -	99. 1 <b>100</b>	_] [	10	00 1	Γ-	100 104. 0	I -	100 ]		44,	000		行	政	0.0		その他		
(9)		<ol> <li>1) 指定基準</li> </ol>		1 12		時点			· 準化	ļ -	也域要		別的	© ±	村象基準	É táth		その 標 街		0.0	+Jh	街路	,	_
指定基準地	)\	① 相定签件	-地田 ケ	_	(2	修正		<del>訓示:</del> 補:		Ø	国の比	要	因の	â	D比準個	格	⑦ 内 訳	準 化	通		地域要因	交通	į	
基準	D 食									4.	交		校		(円/r	n)	九	補 環正 画			因	環境 行政		
地言	<del>1</del>	前年指定基	基準地の		. [		_]	_1(	00	l	100	[	]					行	_			その他		
		0		円/m	î	100	[		]	] [	]		100					その						
(10)		①-1対象基 <sup>2</sup> ■継続	隼地の検 ──新規							L—A	设的要因		大垣市 高齢化	īの人 ζ率は	.口は減 :県全体	少傾向	可にっ低	あるが、い割合で	県全体 あるが	に比	.べ洞 :昇傾	沙率は 向にあ	低い。	
対を	ξò	前年標準価			800 円 /	∕ m <sup>²</sup>			③ 価 変															
象 排基 组	票の	①-2基準地が 点)である場	が共通地	点(代表	長標準地	也等と	司一	地	価格形成 変動状況	[地均	或要因]		地域要	図に	目立っ	た変化	匕等	は見られ	ない。					
準化地	検問計	一代表標準	-	刮 █標準址	<u>b</u>			<u> </u>	格形成要因 動状況															
対象基準地の前	争り	標準地番号				-	-		安 因 の	[個兒	别的要因	3]	個別的	]要因	に変動	はない	١,							
	ļ	公示価格			N/ 4-7	円/r						-		`			5							
Ì		②変動率	年間	-1.6 <b>%</b>	半年間	1	9	6																

### 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 大垣(県) - 10 **宅地-1** 

								八型(东)	10	י טייטר
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)	<b>-</b> 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
 7,650,000 円
 1 m³当たりの価格
 45,800 円/m³

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	曲	倍率種別	
	AT- 0F- 0F- 00F	/E/ 压拉《迁址		線	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6)路線	[令和 3年 1月]	37,000 円∕㎡

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	 の要旨															
(1) 基準地		「在及び地番並 「住居表示」等		大垣市	笠木町勻	字吉海道	1320	0番2						②地積 (㎡)	(	16	57	⑨法令上の規制等	Ē
华地	③形	<b>:</b> 状	4敷地	の利用の	D 現況	⑤周证 状況	の土:	地の利	用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交 の状		そとの	1 中専 (60, 200) (その他)	
		1:2	住宅 W 2				、等も	ほかに` 見られ		北4.3m	市道		水道下水	大垣 3.3km				居住誘導区域 (60, 172)	
(2)	① <b>範</b>	5囲	東 1	100 m.	西 2	20 m.	南	100 m	、北	12	0 m	2標準	的使用	低層住宅	宅地				
近隣	3標	標準的画地の形	沙状等	間口	約	10.0	n,	奥行	約	18.	0 m,	規模	莫	180	m <sup>²</sup> 程	度、	形状	長方形	
近隣地域	<b>4</b> )#	也域的特性	特記	特にフ	ない			街		準方位: m市道	北、4.	交		駅北西力	j		法令	1 中専(60, 172)	
攻		7,9431411	事項					路		m川垣		施	3. 3k	m			規制	居住誘導区域	
					宣市北西								譲地が目	立つが、	29	利便怕	生が劣後	後し、需要の程度は	強
			低層住										4) 対象基 個別的		方位	Ĺ		(	0.0
	鑑定評 の適用	呼価の手法 目		例比較為	去 比	準価格				45, 80	0 円/	m	1277717	<b>Д</b>					
			収益還		-	益価格					円/	m							
			原価法			算価格				/	円/								
			開発法			発法に				/	円/								
(6) ī	5) 市場の特性 同一需給圏/ 当市内及び原				見市町の よJR大	勤労者 垣駅周	世帯が 辺の市	需要の 街地が	中心高く	であり、 、集中	・主たる しており	5 需要) () 、二:	層は一次 極化が進	取得者と んでいる	- 解す	`ろ. も	暑気は翁	<ul><li>地域との牽連性が強</li><li>☆々に回復している</li><li>○万円~900万</li></ul>	が.
Ī	・検証	E及び鑑定 質の決定の	利便性:映し、	が重要∛ 説得力に	見され	賃貸住 比準価	宅建築 格を採	想定け	一面地	規模かり	らも経済	好的合:	理性に乏	上いと認	見める	. F-	って 🕸	Z益性よりも住環境 万場の実勢を適切に ₹動状況を踏まえ、	F
8 公示価格	規権とした	① 二代表標標準地番号	準地	標準	_	)時 点 修 正		票準化 捕正	Ø	地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因の 比較	-   -	対象基準 の規準値 (円/I	格内	標準化補工	街道 交证 環境	<u>甬</u> 竟	地 域 交通 要 因 環境	
	7.4	公示価格		円/r	n <sup>*</sup>	100	_ [	100	[	100	100	]			正	画 <sup>5</sup> 行道 その作	攺	行政その他	
(9) 指定基準地	からの金	① 指定基準	地番号	-	2	)時 点 修 正	_	票準化 排正		の比	多個別的 要因的 比較		対象基準 の比準値 (円/I	格内	標準化補正	街道 交过 環境	<b>通</b> 竟	地 街路 交通 環境	
地	र्ने	前年指定基	基準地の	価格 円/r	ท์ [_	100	] [	100]	[	100	100	_]			т.	画 <sup>5</sup> 行道 その作	攺	その他	
(10) 対象基準地の対象	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 前年標準価格 ①-2基準地か 点)で表標準 標準地番号	□新規格 格 が共通地 場合の検	見 46, 也点 (代:		地等と同	<b>]一地</b> 11	安田	[地域	被的要因 (要因)	要は当にる。	は、コ 日市内 <sup>・</sup>	ロナ禍も	あり、犬地の相対	(垣駅	周辺-	一帯以夕	頁向である。住宅地 トは回復していない ○や停滞気味と推断	0
<b>丽</b> 九	),	公示価格			46, 200	円/mi		์ o	L個別	的要因	」 個別	川的要	因に変動	はない。					

### 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

								大垣(県)	- 11	宅地-1
	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ				
	大垣 (県)	-11	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	太田 洋一			印
ĺ	鑑定評価額			3 260 000 円	1 ㎡ 当	たりの価格			5 000	円/m <sup>2</sup>

鑑定	と評価	額				3	, 260, 00	00 円	1	m当た	りの	価格							5,000	円/mឺ
1	基本的	的事項																		
(1)	価格問	 寺点		令和 3年 7	月 1日	(4)鑑5	を評価日	3		令和	3年	7月	10日	(6)路線		和 3年 <b>価又は</b>			1. 1	円/m <sup>*</sup> 倍
(2)	実地訓	<b>『</b> 査日	ŕ	今和 3年 6月	月 21日	(5) 価村	各の種類	Ą	Ī	正常価	格			線価		音率種兒			1.1	П
(3)	鑑定記	平価の条件	更地。	としての鑑賞	定評価															
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基		在及び地番並 住居表示」等		大垣市上石	津町上多	良字堂	之上66	3 7番	1外					②地和 (㎡)		6	51 )	9法	令上の規	規制等
基準地	3形	状	<b>④敷地</b>	の利用の現	況 ⑤周 状況		地の利用	用の(	6接面	道路の	)状況	久	7供給 心理施 设状況	-		交通施詞 状況	設との	(その	「都計外 つ他)	<b>-</b> 1
		1.5:1	住宅 W2				主体とでの住宅は	9   '	南3.7m	n市道		オ T	k道 F水	関ケ原 13km	Į				21E/	
(2)	①範	囲	東	50 m、西	100 m,	南	100 m.	、北	10	00 m	2標	準的	使用	低層住	宅地	þ		ı		
近隣	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	) <b>m</b>	程度、	形状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記事項	特にない			街路		準方位 n市道	北、3	3	を通 を設	関ケ 13km	原駅南	<u></u> 方		法令規制		都計外	.]
				ある農家集	落地域であ	らること		地域要	要因は	静態的			地価は	:今後も	<b>4</b> 4	弱含み	į	するもの	つと予測	する。
/=\ =		来予測												*****	ナ	が位				+1. 0
			低層住		LL:#/##	<del>6</del>			F 00	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	/ m.2		对象基 固別的	準地の 要因		, 13				
	監定評の適用	価の手法 	収益環	例比較法 元法	比準価格				5, 00	00 円/	∕m ∕mื									
			原価法	7074	積算価格						··· ∕mื									
		-	開発法		開発法に	こよる個	格		/	円~	∕m <sup>†</sup>									
(6) ਜ	市場の		地域は、	給圏は、上 、旧来から 的なことか	の農家集落	を地域で	<b>゙</b> あり、	地縁性	生は強	く、取	引もな	少なり	の中心	は、上、需給	石津関係	地区になった	地縁性を弱含み	を持つ値で推移し	国人であ している	る。当
言	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当地域は資料の何の実勢を	は、上石津 信頼性は高 を反映した.	地区に存す い。なお、 比準価格を	↑る住宅 収益想 と標準に	E地域で 限定に合 上、鑑定	あるか理性が評価額	が、比が認め 質を上	準価格られな記のと	の試算 いた& おり?	算でル め、リ 央定	は、基 収益価 した。	準地と格を求	類似める	(の取引 )ことは	事例を見てきなっ	収集・選 かった。	選択して よって	おり、市場
(8) 公夫	現 価	① □代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正		票準化 輔正	<b>④地</b>	域要 の比	⑤個別 要因	-		象基準 規準個	地格	月	票 街 生 六	路 通	地域	街路 交通	
示価	現価: 集格: と	<b>际华</b> 地留写		-		. 11	#115	較		比較			.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	P	標準化・	í 東	境	地域要因	環境	
公示価格を	)_( l	公示価格		円/㎡	[		100	1	00 ]	[	]				ı	<u> </u>	地 政 他		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	②時 点修 正		票準化 輔正	④地址 因(6 較	域要 の比	⑤個別 要因 比較	の	の	象基準 比準個 (円/r	格	標準化補正	(東 <u>東</u> ) 計	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
準地言	矣 討	前年指定基	準地の	価格 円/㎡	[		100	1	00 ]	[	]					<u></u>	地 政 他		行政 その他	
(10) 対 <del>負</del>	年ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	1	) <b>円/㎡</b>		3		的要因		石津町は弱い		は、人	口減少	や高	齢化が	進行して	ているこ	ことから	土地需
対象基準地の前	-票集 画格室	①-2基準地が点)である場所を表現である場所を表現である場所を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を表現を	場合の検	!点(代表標 註討 ──標準地	準地等と	同一地	格形成要因	[地域	要因]	旧っなり		ີວ <i>0</i> ∮	集落地	域であ	り、	地域要	因は静息	態的で、	特段の	変動は
前力	), 4	標準地番号 公示価格 ②変動率 ::		-1.0 <b>%</b>   半	- 円/r - 年間	- m %	因の	[個別的	的要因	]] 個	別的	要因り	に変動	はない	0					

Ш

別記	別記様式第6					?評価	書	(令和	<b>1</b> 3	年	地位	西調	]査)			大垣 (	î和 3年 7 「県) -	月 20 12	日 提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	:号		提出	出先	所属:	分科会名	3 業	者名	オオ	タカン	ノテイ			,,,,	310		
	5	大垣(県)		<b>-</b> 12	岐阜	是県	岐	阜第3	氏	名	不動	加産鑑:	定士	太田	洋一				印
鑑力	2評価	額					4, 0	30,000	円 1	m³当	たりの	の価格	í				10	), 000	円/mឺ
1	基本的	的事項	I											(0)					
(1)	価格問	寺点		令和 3年	7月 1	日 (4	)鑑定評	平価日		令	和 3年	5 7月	10日		令和 3年 <b>線価又</b> 1			1. 1	円/㎡ c
(2)	実地記	周査日	ŕ	合和 3年	6月 21	日 (5	i)価格σ	)種類		正常	価格			価	倍率租			1. 1	П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	西													
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨															
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		大垣市」	二石津町	「牧田字」	上野25	5 4 2番	F					②地積 (㎡)	(	403	9法*	令上の	規制等
基準地	③形	<b>沙状</b>	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	6接面	面道路	が状況	ş	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要: 接近:	な交通が な交通が の状況	施設との	(20	都計外	<b> </b> -
		不整形 1.5:1	住宅 W 2			中規模する既	住宅を 成住宅5	主体と 地域	北東3.	. 3m市	i道	2	水道 下水	関ケ原 4.4km				/IE/	
(2)	<b>①</b> 範		東	50 m、 🗷	<b>5</b> 15	0m、南	<b>j</b> 3	30 m、 i	<b>ኒ</b> ፡	50 <b>m</b>	<b>2</b> ‡	漂準的	使用	低層住宅	地				
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口:		25.0 m	、 奥	行 約		.0 n		規模	i		㎡程度.	、形物	<b>た</b> ほぼ長		
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:()				基準方位 3m市道		3.	交通	関ケ 4.4k	原駅南東 m	方	法令	. i	都計外	·]
			事項					路				施設	i ! !			規制	1		
		域要因の	新旧の	 戸建住宅	を中心	とする住	宅地域	であるフ	 が、地域	要因	は静息	態的で	、特段	:の変動は	ないた	め、地位	Tは今後も	横ばい	傾向で
		来予測		るものと	予測する	る。 									方位				0.0
		使用の判定	低層住?									<u> </u>	対象基 個別的	準地の 要因	不整形				-1. 0
	監定評 D適用	<sup>፤</sup> 価の手法 ]		例比較法		準価格			10, 00		9/m²			<b>~</b> I					
			収益還原価法			益価格 算価格					9∕m° 9∕m°								
			開発法			発法によ	る価格												
(6) F	市場の	特性	因は静!	熊的であ	るが、	当地域に	t上石津	地区の「	中でも比	較的	机使性	まが艮	好な地	!域であり	、需要	は弱いす	る。取引は らのの地価 トことはて	]水準に	は概ね横
Ē	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	当地域は資料のでの実勢	は、上石 信頼性は を反映し	高い。	なお、収	7益想定	に合理性	性が認め	られ	ないた	こめ、	収益価	準地と類 格を求め	i似の取り ること	引事例をはできた	ど収集・選ぶかった。	訳して よって	おり、
(8) 公示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	<b>準地</b>	標準5 _		時 点修 正	③標準補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の規準値 (円/1	格内	準化補工	街路 交通 環境 画地	地域要因	街路 交通 環境 行政	<u>s</u>
	-	公示価格		円/mi		100	[	] [	100		00				そ	行政 の他		その他	<u>h</u>
(9) 指定基準地	からの命	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/ロ	格内内	準化補	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	<u>s</u>
地言	ीं	前年指定基	基準地の	価格 円/m		100	[	] [	100	[1	00				:	画地 行政 の他		その他	
(10) 対象基準地の前	(10) 対象基準地の前 (10) 対象基準地の前 (10) を 標準価格等か (10) に (10) に (10) で 表番 番 で 表番 番 で (10) に (1		■新規格 が共通地 場合の検 単地	引 10, <sup>1</sup> 2点(代表	1		一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一	変動状況 [地	般的要因 域要因] 別的要因	į	要は弱地域男	弱い。 更因は	静態的	口減少や で、特段 はない。			ているこ	とから	o 土地需

公示価格

②変動率 年間

0.0% 半年間

円/㎡

%

### 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 大垣(県) **-** 13 **宅地-1** 

								八型(东)	10	-646
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信	言用保証				
大垣 (県)	<b>-</b> 13	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	馬渕	晶江			印

鑑定評価額9,560,000 円1 m³当たりの価格54,300 円/m³

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 13日	(6) 路	[令和 3年 1月]	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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		「在及び地番』 「住居表示」等		大垣市楽田岡	<b>灯3丁目3</b> ℃	7番1						②地積 (㎡)	(	176 )	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地の	の利用の現況	兄 ⑤周辺( 状況	の土地の利	用の	⑥接面	道路の状況	ļ	⑦供給 処理施 設状況		な交通施	設との		1 中専 (60, 200)	
		1:1.5	住宅 LS2		パート、	宅のほかに、 、農地等が、 住宅地域	ア 見	西6m市i		2	水道下水	大垣 2.3km			( <i>その</i>	/他)	
(2)	①範	通	東 4	45 m、西	50 <b>m、南</b>	i 100 m	、北	70	) m ②標	準的	的使用	低層住宅	三地				
近	3標	標準的画地の飛	彡状等	間口 約	11.0 m	、 奥行	約	15.0	) m、 ‡	規模	_	170	㎡程度、	形状	長方形	_	_
近隣地域	<b>④</b> 地	也域的特性	特記	特にない		街	基市	準方位非 道	Ł, 6 m	交通	大垣 2. 3ki	駅北東方 m	î	法令	1中	専(60, 20	)0)
			事項	 		路	.			施設	,			規制			
		地域要因の 好来予測	周辺を含 る。	含めミニ開発	等による宅	地化が進行	îし緩 <sup>、</sup>	やかに敫	k成度を増	して	いくと	予測する	。地価は	は弱含み、	で推移す	「ると予測	則す
(3) 重	是有效	動使用の判定	低層住宅	5地							対象基	. –	方位				0.0
	鑑定評 の適用	呼価の手法 引		例比較法	比準価格			54, 300	円/m <sup>*</sup>		個別的	要因					
			収益還え	元法	収益価格				円/m²	_							
			原価法		積算価格				円/m <sup>*</sup>	_							
<u> </u>			開発法		開発法によ	•			円/m <sup>*</sup>								
(6) ਜ	開発法       市場の特性     同一需給圏の範 大垣市内に居住 性が劣るものの 土地は200㎡				重数の増加	]が見られる	学区	内で価格	肾面での割	]安感	をも認め	られる地	也域である	。当該均	地域の日	成。需要₹ ∠てやや₹ □心価格₹	当は 刊便 帯は
Ē	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定 Mの決定の	価格は染 も確認し	域は共同住宅 楽田町を始め した。一方、 月とした。よ	<ul><li>、同一小学 対象基準地</li></ul>	:校区内の類 !の画地規模	似性の	の高い事 事業収支	₹例を中心 ₹の観点か	に査	定定して 共同住	おり妥当 宅を想定	á性は高い ぎすること	、本年/ : は非現?	は近隣地 実的な為	地域内の耳 な収益還え	拉引
(8) 公示価格	規準とした	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b>	<b>標準地</b> 垣 -5	②時 点 修 正	③標準化 補正		地域要 ⑤ 因の比 蛟	5個別的 要因の 比較	⑥求 <i>σ</i>	対象基準 D規準価 (円/n	格内	準 交 環	<b>通</b> (	). 0 地域 ). 0 場要因	街路 交通 環境	0. 0 +1. 9 +28. 0
	<u>ن</u> ر		71, 200	円/m <sup>†</sup>	[ 99.0 ]	[ 100 ]		100 [	100 ]		54,	100	-	· i政 (	). 0 ). 0 ). 0	その他	0. 0
(9) 指定基準地	かっか	① 指定基準	地番号	_	②時点修正	③標準化 補正	_	の比	5個別的 要因の 比較	⑥対 の	対象基準 D比準価 (円/n	格内	準 交 環	路 通 <sup></sup> 環境	地域要因	街路 交通 環境	
华 13	村	前年指定基	準地の何	価格 円/m <sup>²</sup>	[]	[ 100 ]	[	100 [	100				だ 行 その			行政 その他	
(10) 全核性体	年漂準価格等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価析 ①-2基準地 点)である場	□新規 格 が共通地』 場合の検	55,000 <b>F</b> 点(代表標準 討		③		数的要因] 就要因]	の不動 限定的	産需 」。 は新	要は比ば規にミ	較的堅調	:昇傾向。 ¶であり、 <sup>ゞ</sup> 見られる	不動産	市場に与	える影響	y は
地の前が	予	一八表標準標準地番号 公示価格 ②変動率	各	標準地 -1.3% 半年	- 円/㎡ F間	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3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

			ם וויון	о <b>т</b>		大垣 (県)	<b>-</b> 14	宅地-1
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)	<b>-</b> 14	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 17,800,000 円 1㎡当たりの価格 70,500 円/㎡ 1 基本的事項 57,000 円/m<sup>\*</sup> (1)価格時点 [令和 3年 1月] 令和 3年 7月 1日

#### (6)路線価 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 12日 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨													
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		大垣市恵比	寿町北5	丁目77	番2外						②地積 (㎡)	(	252 )	⑨法令上	の規制等
基準地	③形	;状	④敷地の	の利用の現況	況 ⑤周 状況		地の利	用の		道路の	—— 状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要想 接近0	→ な交通施 の状況	函設との		主居 200)
		1:2	住宅 S 3		一般 パー 宅地	トも見	中心に	ア 住	北6m市	道		水道 ガス 下水	大垣 2km				導区域
(2)	①範	<b>道</b> 囲	東 2	25 <b>m、西</b>	140 m,	南	100 m	、北	8	80 m	②標3	<b>集的使用</b>	低層住宅	地	1		
近隣	3樗	標準的画地の形	/	間口 約	12.0	m,	奥行		23.	.0 m,	規	<del></del> 模	275	m <sup>2</sup> 程度、	、形状	長方形	
<b>隣地域</b>	<b>④</b> 地	地域的特性	特記	特にない			街	基市		北、6	交交	大垣 2km	駅南東方		法令	1住居(6居住誘	
			事項				路	1			施	設			規制		
				域は中心市街 と地の中で、											予測される	5。なお、地	
			低層住宅									(4) 対象基個別的	. –	方位			0.0
(5) 銷	鑑定評 の適用	呼価の手法 目	取引事例	例比較法	比準価格	<u> </u>			70, 50	00 円/	′m¹	旧りカリロン	女凶				
	J 1000 / 1.	'	収益還え	元法	収益価格	<u> </u>			28, 40	00 円/	′m²						
1			原価法		積算価格	<u> </u>				円/	′m <sup>t</sup>						
L			開発法		開発法に	こよる個	占格		/	円/	′mů						
(6) 市	市場の		堅以上の また、当	合圏は大垣市 り個人層。 最 当該地域は駅 見られる。 な	浸近では駅 沢徒歩圏外	R徒歩圏 トの外延	圏内の分 E部住宅	譲った	ンションで、価格	ンの販売格水準/	売は苦 が低い	告戦してお ・郊外部の	り、売れ 戸建分譲	残り物( と競合)	件の値引き しており、	き販売も散見 引き続き需	見される。
福田	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定 Mの決定の	はアパー	或は収益性よ ートも見られ た比準価格を た。	ιるが、大	て規模画	⋾地での	)地主(	の節税	目的が言	主であ	っる。よっ	て、収益	価格は	参考程度に	こ留め、市場	易の実態を
(8) 公元	規準とした	① □代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正	_	票準化 補正		地域要 因の比	⑤個別 要因	-	⑥対象基準 の規準価	性地 近格 ⑦ 内	:#-	街路 交通	1-4-	封路 を通
	ا¤ا ځ ا	l						較	交	比較	1	(円/r	m <sup>*</sup> ) 訳		環境		環境 ≀
格 t	j. E	公示価格			[	]	100		100	[	]				画地 行政	1	<sub>亍政</sub> D他
		<del></del>		円/mឺ	100		]	[	]	100					の他		<b>기</b> 匹
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号		②時点修正		票準化 補正	_	の比	⑤個別 要因 比較	の	⑥対象基準 の比準価 (円/r	単 で	準化補工	街路 交通 環境	域要の対	野路 を通 環境
地言	· 対	前年指定基	準地の値	価格 円/m <sup>ª</sup>	100	_] [ -	100		100	[				ー 1 1 そ(	画地 行政 の他	₹0	<sub>亍政</sub> D他
		①-1対象基準						[一般	的要因	  ] 大地	亘市の	 )人口は継 また 真	続して微	減傾向に	こあるが、	県全体には いが、上昇仮	とべ減少率
(10)	년 -	■継続 前年標準価村	──新規 咚	72, 000	□ ∕m²		3			141	77.4.0	また、同	断711□→104	、尔土	半より PD v	'//'、 上.开ド	共円(⊆α)′ω。
外象基準	年標準価格等からの検討	①-2基準地か 点)である場	が共通地は	点(代表標準		司一地	価格形成	[地域	读因]							付き土地分詞 対引も低調で	
华 1L 地 木	曲 討	■代表標準	_	標準地			成 況			•	20.		Cc .	, , , , , , ,			. 0, 0,
の <del>領</del> 前 <i>t</i>	<b></b> か	標準地番号 公示価格	<b>支</b>	大垣 71.	- 200 円/r	– 5 m <sup>*</sup>	要因の	[個別	]的要因	[] 個別	扪的要	<b>厚因に変動</b>	はない。				
						1.0%	-										

### 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 大垣(県) **-** 15 **宅地-1** 

								八色(州)	10	1000
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)	<b>-</b> 15	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 13,300,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 18,300 円/m<sup>3</sup>

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 14日	(6)路線	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	-				

_	ATT																				
	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		大垣市矢	道町 2	7月5	5 7	番外							②地積 (㎡)	(	729	)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の現	見況	⑤周辺 状況	1の土	地の利	用の	⑥接面	道路0	り状況	久	0供給 0理施 0状況	⑧主要 接近	な交通 の状況		との	(そ)	「調区」 (60, 200) O他)	
		不整形 1:1	住宅 W2					住宅がい住宅		南5m市	道、三	方路	オ	k道	垂井 3.5km					(70, 200)	
(2)	①範	i囲	東 2	00 m、西	4	0 m. ī	有	40 m	、北	16	0 m	2標	準的	使用	低層住宅	三地		ı.			
近咪	3標	準的画地の刑	/	間口約	]	25.0 r	n,	奥行	約	28.	0 m,	、 <b>夫</b>	見模		700	m²程/	变、	形状	長方形	;	
近隣地域	<b>④</b> 地	<b>域的特性</b>	特記	特にない	, )			街		準方位 道	北、5	m :	交通	垂井 3.5k	駅東方 m		:	法令	「調	区」(60, 2	200)
			事項					路				į	拖設				:	規制			
		!域要因の !来予測		- 西部の市街 落傾向で推					を中	心とした	た集落	地域	であ	り、地	縁的取引	を除・	くと土	:地需要	は限定	巨的であり	)、地
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	<b></b> 宅地											準地の	方位 三方					+1. 0 +1. 0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				18, 30	0 円/	∕ m <sup>t</sup>	1	固別的	要因	不整					-2.0
0	の適用		収益還:	 元法	収	益価格				/	円	∕ mื									
			原価法		積	算価格				/	円	∕ mื									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	円	∕ mื									
(6) F	市場の	特性	らの転えら距離れ	給圏は大垣 入者はほど があって取引	:んど   便性:	見られ; が劣る、	ない。 こと及	集落的 なび公法	J特性 E上の	を有する規制かり	る住宅 らも、	地域需要	におい は弱	いては く、取	、人口洞 引は低調	ぱ少や? 間に推え	高齢化 移して	が進み	、カン	っ 市中心	い部カュ
Ē	• 検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	ほとんる	各は大垣市 どなく、4 心とする りで、比準	\法上 \ \ \   落地:	の規制: 域で、	からも 自己使	。収益建 同用目的	i物の Jの取	想定が[ 引が大	困難で 半で、	ある 取引	ことに価格の	から、 の水準	収益還元 を指標に	:法はi :価格>	適用し が決定	ンなかっ こされる	た。 i ことだ	当地域は農	非家住
(8)	-в /ж	① 【代表標	準地	標準地	_	時点		票準化		也域要				象基準	地(7)	標準	街路		0 地	街路	-1.5
公示	見 個 集 格	標準地番号				修正	*	甫正		因の比	要因			規準促	찐	標準化補	交通		域要因	交通	-0.3
価格し	規権とした		大	垣 -7					4	珓	比較	X		(円/r	11)	揺正	環境 画地	_	0 因	環境 行政	+37. 0
	:	公示価格	24, 800	円/m³	[_	99. 2	_	100	[ 1	100 34. 5	100	0 ]		18,	300	-	行政 その他		. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	うつの	① 指定基準	地番号	_	_	時 点 修 正		票準化 甫正	_	地域要 図の比	⑤個別 要因 比較	の	の	象基準 比準値 (円/r	格内内	標準化補正	街路 交通環境	<u>1</u>	地域要因	街路 交通 環境	
地	計	前年指定基	基準地の(	価格 円/㎡	[_	100	] [	100	[	100	100	0					画地 行政 その他	ζ		行政 その他	
(10) 対象基準地	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 一部 一部 一部 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名	□新規格 が共通地 場合の検	! 18,70 点(代表:	00 <b>円</b> / 標準地		一地	③ 価格形成要因		设的要因 【要因〕	利が市	便性 進行。 中心	の高い 。 部かり	い地域 らの利	·	語要に いる農業	は比較 家住宅	的安定 を中心	し、	響。駅徒村 二極化、通 5集落地域	選別化
心の前が	手	標準地番号 公示価格	<u>ķ</u>			- 円/㎡	%	要因の	[個別	削的要因	] 個	別的	要因(	に変動	はない。						

## 鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

大垣(県) **-** 16 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	向川	原不真	動産鑑定	包士事	务所						
	-	大垣(県)		<b>-</b> 16	岐	阜県	ı	岐阜第	3	氏	.名	不重	力産鑑	定士	向川	原	奈美					印
鑑足	定評価	額					14	, 000, 0	000 P	9 1	m³当	たり(	の価格	<u> </u>						52	, 100	円/㎡
1	基本區	的事項																				
(1)	価格	寺点	,	令和 3年	三7月:	1日	(4) 鑑5	E評価	日		令	和 3年	F 7月	12日	(6) 路 線		和 3年 <b>ほ価又は</b>			4	2, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日		令和 3年	5 7月;	3日	(5) 価村	格の種類	類		正常	西格			価		倍率種別					П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基準地		在及び地番5 住居表示」		大垣市列	<b>東町1</b> 万	<b>厂目1</b> 9	8番	1							②地 (㎡)		2	68	)	9法=	令上の	規制等
华地	③形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周证 状況	200土:	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状	:	⑦供給 処理施 設状況	_		交通施詞 状況	没とσ		(その	1住月(60,20	
		1:1.2	住宅 W 2				莫一般 <sup>を</sup> 外の住			北6m市	<b></b> 方道			水道 ガス 下水	大垣 3.8km						主誘導	区域
(2)	①範	进	東 1	00 m、	<b>5</b> 3	80 m、	南	90 m	1、北	,	70 m	2	標準的	り使用	低層住	宅地	也					
	3標	準的画地の肝	l		——— 約	15. 0 ı	m,	奥行	約	18.	.0 n	٦,	規模		27	0 <b>m</b>	f程度、	形	<b>伏</b> 長	力形		
近隣地域	<b>④</b> 地	!域的特性	特記	特にな	:V '0			往	基市	準方位 道	北、	6 m	交通		駅東方			法令	ì	1住	居(60)	200)
-汉			事項					路		, LE			施設	3. 8k	m			規制	1]	占任	上两等	<b>△</b>
		域要因の 来予測		- は周囲に と予測す		分譲等	が活発	に行わ	つれて	宅地化	が進	行して	ており	、需要	は堅調	な地	也域であ	る。」	地価に	上当面	i横ばい	いにて推
(3)	最有效	使用の判定	低層住物	宅地										対象基		J	方位					0.0
(5)	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格				52, 10	00 F	]/m	ì	個別的	要因							
(	の適用		収益還	元法	収	益価格				/	F	]∕mُ	2									
			原価法		積	算価格				/	P	<b>∃</b> ∕mُ	2									
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	Р	∃∕mˈ	ì									
(6) ī	市場の	特性	及び周辺	給圏は大 辺市町に る。需要 00万円	居住、 も堅調	就労す  で宅地	る個人 化が進	.である 行して	る。当 ており	地域周 、小野	辺は小学	小規模 交のリ	莫開発	が活発	で、分	·譲素	₹地とな	る農地	地と分	批籤	の取引	が多く
i	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	び周辺は当地は	は比準価 地域にお 或の地域 は比準価	いて賃 性に適	貸物件してい	は見受る。比	けられ	いるも 祭して	のの、は規範	取引に性に	は主に 憂れる	こ自己 る事例	.利用目 ]を複数	的で行収集し	われ、説	いており 説得力の	、市場高い作	易性を 西格カ	~反映	すると	上進価格
(8) 公示価:	規準とした	① ■代表標標準地番号	. –	□ <b>標準</b> 5		時 点 修 正	-	標準化 開正		地域要 因の比 竣	要	別的 因の 較		対象基準 D規準価 (円/r	E地 if格 pri)	かりて		路 通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街 交 環 環	± +2.8
格を	た	公示価格	71, 200	円/m	.	99. 0 100	<i>-</i>   -	100 100 ]		100 .35. 7 ]	I -	00 ]	l	51,	900	1	E 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 そのf	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正		標準化 第正	-	地域要 図の比	要	別的 因の 較		対象基準 ひ比準値 (円/I	i地 if格 (7)	が対けて	票街	路 通		地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
蓮 :	検討	前年指定基	<b>基準地の</b>	価格 円/m	Î [	100	] [	100	[	100	[	00	I				Ë 画 行 その	地 政			行耳 そのf	攵
(10) 対象基準地の前		①-1対象基準 継続 前年標準価の ①-2基準地が 点)で表標準地である。 一代表番号 公示価格 ②変動率	■新規格 が共通地 場合の検 単地	1 52, 点(代記		也等と同 - 円/m		③ 価格形成要因の変動状況	[地域	战的要因 战要因]	į	<b>高齢</b> 们 地域要	と率は 要因の	県全体	よりも特に見	低い受け	っるが、 い割合で けられな	あるフ				

### 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 大垣(県) 5-1 **字地-1** 

_							八旦 (州)	υ	1	י טיי
	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 <b>-</b> 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊				印

 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
 15,300,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 103,000 円/㎡

#### 1 基本的事項 83,000 円/㎡ 「令和3年1月] (1) 価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 12日 路 路線価又は倍率 線価 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 22日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 大垣市郭町3丁目25番 ②地積 149 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 準 商業 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 地 (80,500)処理施 接近の状況 防火 設状況 (その他) 都市機能誘導区域 北30m県道 中層ビル、店舗併用 住宅等が建ち並ぶ商 業地域 水道 ガス 店舗兼住宅 大垣 (100, 500)950m 1:2 S.3下水 1)範囲 東 100 m、西 60 m、南 20 m、北 $50 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 中層店舗併用住宅地 160 **㎡程度、** ③標準的画地の形状等 間口 約 10.0 m. 奥行 紒 16.0 m. 規模 形状 長方形 30m県道 特にない 地 商業(100,500) 大垣駅南方 特記 街 交通 法令 4)地域的特性 博 防水 950m 都市機能誘導区域 事項 施設 規制 路 当該地域は銀行本店に近接しており、当分の間は小売店舗等の連坦性は維持されるものと予測する。なお、郭町東西街区地区では再開発事業等の計画があるも、現状では当該地域への影響は見られていない。 ⑤地域要因の 将来予測 ない (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 106,000 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 60,700 円/mឺ 原価法 看算価格 四/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/mi 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市中心市街地の商業地域。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、一定規模以上の画地は圏外からの大手資本の参入も見られる。大垣駅周辺での大規模な不動産開発は一服感が見られ、また、マンションについては竣工後も売り残り物件が目立つ状況で、値引き販売も見られる状況にある。なお、空事務所は依然として多く、事業用賃貸物件の需給関係は改善していない。 (6) 市場の特性 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 業地の事例を中心に採用しており、適正に市場の実態を反映できたと思料する。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、さらに地価公示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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 4)地域要 2 時 点 3標準化 ⑤個別的 標準 街路 0.0 街路 +0.5 ⑦ 内 域 公規 価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +17.0 ·化補 示価: 準格 訳 大垣 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +6.0 ع 5 - 1 因 格 īF 画地 0.0 行政 +1.0 をた 100 100 公示価格 [ 99.2 ] 100 ] その他 行政 0.0 0.0103,000 131,000 円/㎡ 100 100 1 [ 125.9 ] 100 その他 0.0 (9) ⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 2)時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準に 域 交通 交通 修正 補正 因の比 要因の 内訳 下 補 比較 (円/m²) 環境 環境 較 因 正 画地 行政 地 討 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>2</sup> 100 Γ 1 100 その他 大垣市の人口は継続して微減傾向にある。なお、 舗は大型商業施設、ネット通販と競合状態にある。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] なお、既存商業地の店 継続 新規 (10)(3) 対象基準地の前、年標準価格等か 前年標準価格 104,000 円/㎡ 価格 ŏ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 動 [地域要因] 交通量、繁華性に大きな変動はない。なお、周辺背後の近隣商業 形成 状況 点) である場合の検討 地域は衰退傾向が継続している。 代表標準地 標準地 要因 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。空店舗の状態が続いている。 ெ 公示価格 円/m<sup>2</sup>

-1.0% 半年間

%

②変動率

年間

### 鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 大垣(県) 5-2 **字地-1** 

大型 (株)   5-2 (成出版   以上の			基準地番	号		提出	 出先	形	f属分科	会名	業	者名	一般則	<b>寸</b> 団注	去人 ト	本不	動産	研究所	大坦 ( 岐阜		<u> </u>	モ地-1
**		-	大垣(県)		5 <b>-</b> 2	岐	阜県		岐阜第	<del>3</del> 3	氏	名	不動	産鑑	定士	西村	寸	隆				印
1) 価格報名	鑑5	2評価	額					2	3, 200,	000 <b>F</b>	円 1	m³当	たりの	)価格	<u> </u>					(	93, 900	円/㎡
空間   空間   空間   空間   空間   空間   空間   空間	1	基本的	的事項								Į.											
20	(1)	価格田	寺点		令和 3年	7月 1	1日	(4) 鑑	定評価	日		令和	和 3年	7月	16日	(6)路						
2 電光評価値の決定の理由の要論	(2)	実地記	調査日	令	命和 3年	6月 21	1日	(5) 価	格の種	類		正常值	西格			緑価						
	(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
「住居素素」等   「住居素素」等   「佐居素素」等   「何)(	2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
大型		O			大垣市机	<b>同ケ崎町</b>	丁93章	番										2	247	9法	令上の規	制等
大型	準地	_			の利田の	相识	⑤国:	ന ന	·   他の利	I田の	⑥埃爾	5.首忠	ው#ን	<del></del>	<b>う</b> 供給			· · 衣诵旃	設との	/	商業	
1:11	地	3/13	/1X	少规范	O <b>J</b> 在11万103	<b>少な</b> が		<u> </u>	-1B074	лων	OTAL	可压吐	07107	:	処理施	_			文との	(2	(80, 400 準防	))
□ (3) 通標準的画地の形状等 間口 約 16.0 m、臭行 約 16.0 m、臭行 約 16.0 m、臭枝 250 m相度、形状 正方形 (3) 金 (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4)			1:1				一般	住宅も	新が多 混在す	くる	東11m	市道			ガス						機能誘導	算区域 ))
事項	(2)	① <b>範</b>	5囲	東	50 m、₫	<b>5</b> ;	30 m,	南	50 <b>n</b>	າ、北	1	00 m	②標	栗準的	的使用	中層	事務済	 折地				
事項	近	3標	<b>薬料の運動の</b>	└─── 肜状等	間口	——— 約	16. 0	m,	奥行	約	16	.0 m	n, j	規模		25	50 <b>r</b>	n²程度、	形状	: 正方用	ý,	
事項   第   挽設   規劃   都市機能誘導区域   現劃   (5)地域要因の   大垣市中中心市街地の南西部に位置する商業地域で、低層の店舗、事務所ピルが進たんする。	地 域	4地	域的特性	特記	特にな	11			往	j 1	. 1 m ₫	道		交通			i		法令	商	業 (90, 40 準防	00)
特殊予測				事項					出	\$				施設	į				規制		機能誘導	享区域
(5) 鶴定評価の手法																	車たん	んする。	JR大	:垣駅に	近く地元	ユーザ
数型には	(3) 量								, , ,								,	ない				
の適用	(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	i			96, 8	00 F	]/m²		個別的	要因						
開発法   開発法による価格	C	り適用		収益還:	 元法	収	益価格	·			63, 4	00 F	∃∕m <sup>*</sup>									
(6) 市場の特性 同一需給圏は大垣市内及び隣接市町の商業地域である。需要者層は市内外の法人又は個人事業者と推定される。大垣市中心部に位置するため事務所としての潜在的な需要は安定しており収益性が確保されることから一定の需要が認められる。取引価格を加護・検証及び鑑定 計の値数の決定の理由				原価法		積	算価格	 i				F										
部に位置するため事務所としての潜在的な需要は安定しており収益性が確保されることから一定の需要が認められる。取引				開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F	]/m²									
・検証及び鑑定 理由  (8)	(6) ī	ト場の	特性	部に位置	置するた	め事務	所とし	ての液	替在的な	よ需要	は安定	しては	要者層	は市芸性	内外のが確保	法人又 される	なは個	固人事業 とから一	者と推定の需	定される要が認る	る。大垣 められる	市中心。取引
公 規 価格 標準地番号	i	· 検証 平価額	及び鑑定	目的がた	大半であ	る。よ	事業者って本	による	る利用がまた。	が中心 西格を	でありた標準と	、純料してい	やな投 収益価	資目	的で新	規に事	事務 / 生地 。	所ビルの との検討	建築を	行う者にえ鑑定	は少なく 評価額を	、節税 上記の
格 した を た 公示価格		現価集格						_		[	因の比	要	因の		)規準価	i格 (	⑦ 内 訳	標準次に対する。	通	0.0 0.0 切 0.0 U 要因	交通	-3.
(9) 指定基準地番号 ②時点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 の比準価格 万内 標準 街路 0.0 地域 交通 -7.2 基準地の価格 104,000 円/㎡ 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	格を力	ا اد	公示価格	93, 600	四/mi	.   -		-   -		ı [-					93,	800		行	政	0.0		
指から	(9)		① 指定其進		1 27			-  -						(6) \$	<b>十</b>	計物	١,				往認	. +5 5
準検地計 前年指定基準地の価格 [ 99.0 ] 100 [ 100 ] 100 93,800 正 画地 0.0 行政 +2.0 元の他 0.0 元の	指定其	b D			) 5-			_		因	図の比	要	因の		)比準価	i格 (	⑦ 内 訳	上 作 交 辑 環	通	。。域	交通	-7.2
104,000 円/㎡ 100 [ 100 ] [ 109.8 ] 100 93,800 その他 0.0 その他 0.0 である場合の検討 は接続	準地	) 食 討	前在指定其	ま進地の	価格	Г	99 0	1	100								-   -	正直	地	0.0	行政	+2.(
■継続						.   -		-   -		] [					93,	800					その他	0. (
前午標準価格 93,900円/㎡	(10)									[一船	设的要因										いる。経	済指標
A.V. (ш.) 17. (1)	(10) 対 4	ξò				900円/	∕m³													- 0		
A.V. (ш.) 17. (1)	象 基	票 の集 検	①-2基準地が	が共通地	点(代表	標準地	地等と同	司一地	格動形状	[地垣	或要因]											新型コ
A.V. (ш.) 17. (1)	準 (地 木	西 討		-	_	]			成炭	į		ī	ユノソ	1 1	^ 恐柴	ルドート	、 つ	ひ書 は保	:~ (∟4X	. まり′ン′	ノめる。	
A.V. (ш.) 17. (1)	の質前が	<b>等</b> か		k <del>a</del>			- -		図の	[個別	削的要因	a] (	固別的	要因	に変動	はない	١,					
				<del>各</del> 年間	0.0%	半年間		า์ %	1													

### 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 大垣(県) 5 - 3 **宅地-1** 

								八三 (水	, 0	 U	٠ ٠٠٠
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 <b>-</b> 3	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 32,500,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 85,400 円/m<sup>3</sup>

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	曲	倍率種別	
(A) chuk=== t	AT- 0F 0F 00F	/E/ 压拉《迁址		線	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6)路線	[令和 3年 1月]	69,000 円/㎡

Ь.	監定評価の余件		としての	蓝化計1	Щ													
(1)	鑑定評価額の決定 ①所在及び地番3			≠批冊1 9	丁目17	7 釆 1							②地積	:	380	@ <b>:</b> #	令上の規	<b>制</b> 等
	「住居表示」		八型叩り	(JT H) Z	1 11 1	H 1	-						(m²)	(	300	)	11 07/96	10.1 -43
基準地	③形状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺の 状況	の土均	也の利	用の	⑥接面	i道路の状	 :況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施の状況	設との	(7)	近商 (80, 300) の他)	
	1:2	事務所 S 3			小売店舗多い路線	浦、宮線商業	営業所 業地域	の	南22m	県道		水道 ガス 下水	大垣 2.5km				·機能誘導 (90, 300)	
(2)	①範囲	東	60 m、₹	<b>5</b> 15	0 m、南		50 m	、北	3	80 m 2	標準	的使用	低層店舗	浦兼事務月	<b>近地</b>			
近隣地	③標準的画地の	形状等	間口	約	14.0 m	. !	奥行	約	27.	0 m.	規模	ŧ	380	㎡程度、	形状	長方形	<b>(</b>	
地域	④地域的特性	特記	特にな	V			街		2 m県	道	交通	2. 5k	i駅南東方 m	ī	法令		商(90,30 機能誘導	
-	⑤地域要因の							は比	較的安	定的に推	移する		リする。 均	也価は、主	規制	ナ禍に掛	処る経済活	舌動の
/=: -	将来予測				多するも	<i>のと</i>	<b>予</b> 測す	<b>る。</b>				\ <b>.</b>		ない				
			浦兼事務		·# I== 1.b-							)対象基 個別的						
(5) 鑑 <i>页</i>	定評価の手法 )適用	収益還	例比較法 元法		準価格 益価格					00 円/n 00 円/n	_							
		原価法	<i>7</i> 6 <i>7</i> 4		算価格				41,00	<u>//○   1,7    </u> 円/n	_							
		開発法			?: III II 発法によ	る価	格			円/n								
(6) 市	「場の特性	アドシハ・一	サービス		坐老笠で	なス	学进	6畳が	タル州:	る商業地域である。 域である。 の需要は 状況であ	が ‡	冷熄诺胶	マルハのキ	11   11   11  -	+ 完 批 供	州梅の≧	ひ定に トン	くもの
· 評 理	は算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 型由	貸市場の	の成熟の おり、信	程度は編 頼性、	総じて低 有用性が	く、! 高い。	収益促 。以上	5格の :より	説得力 、市場	域である は相対的 の実態を 定評価額	に劣る適確に	る。比準 こ反映し	賃価格はⅡ た比準値	日市内の類 H格を標準	いである。 質似性が 進として	。商業 高い事例 、収益値	事業者向に 列を採用し 西格を参西	けの賃 って試 内し、
(8) 対準とした	① 二代表標準地番号	. ,	■ <b>標準</b> 5 - 5 -		時 点 修 正	③標 補	準化 证	[	地域要 因の比 蛟	⑤個別的 要因の 比較	_	対象基準 の規準値 (円/	西格   ⑦ 内	準化補 弱	を通	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	+1. 2 +25. 4 +11. 0
格したた		31, 000	円/mi	.   -	99.2		00		100 52. 3 ]	[ 100 100	]	85,	300	ŕ	<b></b>	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+8. 1 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	<b>地番号</b> 大垣(県	) 5-		時 点 修 正	_	準化 正	_	域要 の比 t	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/	西格   少	準 化補 琐	₹通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+0. 7 +7. 3 +4. 0
地影			価格 円/mi	.   -	99.0		00 ]		100 20. 4 ]	100		•	500	ー 。	<sub>亍政</sub> D他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+7. 1 0. 0
(10) 対 年	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	Į.	000 円/	 ′m¹		③ 価 変		设的要因	l] 既存 に新 ない。	の路線型コロ	泉商業地 コナの影	は新規交 響が加え	『外の複合 ○り商業収	店舗等 又益力の	と競合し 下方圧フ	 している。 りは解消し	 これ てい
対象基準地の前年標準価格等が	∦の 10-2基準地 点)である 計   □代表標準	場合の検	点(代表 討 標準地		等と同一	-地	価格形成要因6	[地域	【要因]	地域	要因に	こ特に目	立った変	変動は認め	られな	い。		
前か	ム小画1				- 円/㎡		女 因 の	[個別	<b>削的要</b> 因	[] 個別	的要因	因に変動	はない。					
	②変動率	年間	-1.8 <b>%</b>	半年間		%												

# 

		基準地番	<del></del>		提品	出先		所属	分科	会名	業	者名	一般	財団	法人	本不	動産	研究所	岐阜:		5 -	- 4 -	€地-1
	,	大垣(県)		5-4	岐	阜県		岐	阜第	3	E	氏名	不動	<b>声</b> 鑑	<b>註定士</b>	西木	寸	隆					印
鑑定	評価	額						24, 8	800, 0	00 P	9 .	1 m³≝	たりの	の価村	各						4	8,700 F	∄∕m²
1	基本的	的事項		•																			
(1)	価格問	寺点		令和 3年	三7月:	1日	(4) 釒	監定詞	評価日	3		令	和 3年	三 7月	16日	(6)路		3年 泉 <b>価又は</b>		_		1. 1 <b>f</b>	円/m <sup>*</sup> ±
(2)	実地記	周査日		令和 3年	6月 2	1日	(5) fi	西格(	の種类	頁		正常	価格			線価	шц	倍率種別		+		1.1 ]	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価					,												
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由	の要旨																			
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		大垣市墨	<b>是</b> 俣町墨	<b></b> 長侯字	法蔵	寺 1	086	6番1	L					②地 (㎡		5	09	)	9法	令上の規	制等
基準地	③形			の利用の	現況	⑤周 状況		土地	の利	用の	⑥接i	面道路	多の状況	兄	⑦供給	<b>8主</b>	要な	交通施訂	ひとの			近商 (80, 200)	)
						10.00									処理施 設状況	接	近σ.	)状況			(7.7		
		1:2	店舗兼						舗、		北12.	5m県	道、背	面道		穂積						り他) 機能誘導 (90,200)	享区域 )
		1.4	RC3	•		まか 在す	る路	線商	宅も洋地	或					下水	4.8km						(,,	
(2)	①範	进	東	65 m、₫	<b>5</b> 1:	20 m,	南		25 <b>m</b>	、北		0 m	2	票準的	的使用	低層店	· 舗:	地					
近隣	3標	準的画地の無	杉状等	間口:		15.0	m,	奥	行			5.0 r		規模	<u> </u>	50	00 r	n²程度、	形状	き	方形	:	
近隣地域	④地	!域的特性	特記	特にな	(V)				街	1	2. 5	5 m県	:道	交通	種 種 4.8k	駅南西 m	Î		法令	者		商(90, 20 幾能誘導	
			事項						路	1				施設	Ž				規制	1			
		!域要因の !来予測	墨俣町 が認め	の中心部 られる。	に位置 新型コ	する草ロナヴ	幹線道 カイル	道路兆 ンス感	いの	商業の影	地域で響は後	がある マタに	。車両収まり	可の ダ ) つつ	を通量も つある。	多くー	定	の収益性	が見辺	まれ	るた	とめ一定の	の需要
(3) 揖	l 是有効	使用の判定	低層店	舗地										(4)	対象基	準地の	,	二方路					+5. (
(5) 銷	监定評	価の手法	取引事	<b>野例比較法</b>	比	,準価格	各				50, 2	200 <b>F</b>	<b>∄∕</b> mٌ	:	個別的	要因							
0	)適用	l	収益還	元法	収	.益価格	各				19, 0	000 F	¶∕mٌ										
			原価法	<del>.</del>	積	算価格	各				/	F	ŋ∕mắ										
			開発法	₹	開	発法に	こよる	5価格	<u>\$</u>		/	F	¶∕m <sup>ª</sup>										
(6) ਜ	「場の	特性	される	給圏は大 。当該地 り5万円	域は幹	線道路	各沿い	の路	)幹線 路線商	道路 i業地	沿いの域で収	)路線 Z益性	商業地 が確保	也域て 尽され	である。 いること	需要者から一	·層(	は市内外 の需要が	の法人 認めら	、又は	:個 <i>人</i> 。 耳	、事業者。 対引価格	と推定 水準は
E	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	程度は	域は自己 未だ低い り決定し	。よっ	事業者で本件	ずによ すでは	、 る利 は 比準	川用が 基価格	中心を標	であり	、賃	貸物件益価格	‡につ 客を関	ついては 関連づけ	定期借代表標	地港	が多く事 他との検	業者向 討を躍	 ]けの ≨まえ	) 賃貸 (鑑賞	で で市場の第 で で で で で で で で う う う う う う う う う う う	熟成の を上記
(8) 対対 (	見価	① ■代表標標準地番号		□標準± 羽島 5-		)時 点 修 正		3 標準 補I		[2	地域要 因の比 竣	要	別的 因の 対		対象基準 の規準価 (円/r	i格 [	力力	標準化補 交 環 両	通	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	+2. 6 +10. 5 -8. 6
格 l を f	.:	公示価格	51, 500	円/mi	[	100	_]	10		_	100	_	)5. 0 ]		48,	400		行	政	0.0		行政 その他	+7. 2 0. (
(9)		① 指定基準		112 111		時 点		3 標準		-	11. ○		別的	<b>6</b> 5	対象基準	地	. :	その 標 街		0.0	地	街路	
指定基準地	),			_		修正		補工	E	医較	の比	要	因の x較	(	の比準価 (円/r	··-   E	7)	標準化補正 環 環 両			域要因	交通 環境	
企 準 地 記	ク 食 寸	前年指定基	き進地の	\/ <b>.</b>	Г		1	10	10		100	Г	1		(1.27)	,		124	地			行政	
	•	削牛相处	5年地0,	用/mi	i L	100	_, [	. —	]	[	100	] -	100					行 その				その他	
		①-1対象基準					,			[一般	的要							いな回復			てし	いる。経済	斉指標
(10)		■継続 前年標準価 <sup>2</sup>	──新規 收		800円/	∕m²		(	3				も以音	をしく	、わり休	⟨□□	11足 /	が進むと	1′侧9	ಎ.			
対象基準地の前	キ票集画を	①-2基準地 点)である <sup>は</sup>	が共通地 場合の核	也点 (代表 食討	長標準地		同一均	也 村田 万	西各 杉 龙 要 因 変 動 状 況	[地域	【要因]							通量も多 の影響等					
心の前が	ら 手 )	一代表標準標準地番号 公示価棒		標準地	5	円/r	- m <sup>‡</sup>	夏 ()	要 因 D	[個別	的要因	因]	個別的	的要因	団に変動	はない	٥,						
		②変動率	<u>-</u> 年間	-2. 2 <b>%</b>	半年間		9	6															

## 鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

 大垣(県)
 5 - 5
 宅地-1

 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 44,800,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 123,000 円/m<sup>3</sup>

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6)路線	[令和 3年 1月]	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の																	
(1) 基準地		在及び地番並 住居表示」等		大垣市	高屋町 3	3丁目:	28番							②地積 (㎡)	(	364	)	9法	令上の規	制等
準地	③形	状	④敷地(	の利用	の現況	⑤周:	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近			との	(その	商業 (80,500) 準防	
		1:3	店舗、 S 6	事務所	兼住宅	中層多い	ビル、 商業地	店舗等	0	北25mF	市道		水道 ガス 下水	大垣 300m				都市	機能誘導 (100, 500)	
(2)	<b>①</b> 範	j囲	東	30 m.	西	80 m.	南	35 m	、北	5	0 m	2標準	的使用	中低層哥	事務所	f付共同	住宅均	也		
近隣	3標	準的画地の形	/状等	間口	約	12.0	m,	奥行	約	30.	0 m.	規模	Ę	360	m²程	度、	形状	長方形		
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特に	ない			街	2	2 5 m市	道	交ì		駅南東方	î	;	法令	商業	美(100,50 進防	(0)
以			事項					路	i			施言	300m	ı		į	規制	都市村	类能誘導	区域
		!域要因の !来予測	当該地域ウィルス	 	R 大垣駅 症に伴う	南側に 経済活	位置す動の低	トる店舗 気迷が長	事務	所ビルス、地価・	が建ち並への影響	立ぶ商業 撃も懸れ	業地域で 念される	、繁華性。	上の低	下傾向	が続い	っている	。新型:	コロナ
. ,					共同住宅	_							4) 対象基 個別的		ない	`				
(5) 鉗 <i>0</i>	監定評 D適用	<sup>[</sup> 価の手法 	取引事例			,準価格 ,	-		126,000 円/㎡											
		-	収益還定	<b>元法</b>		∖益価格 ⋮算価格	-			60, 50										
		-				「昇価格  発法に	-				円/ 円/	_								
行(6)	<b>開発法</b> 市場の特性 同一需給圏はJF である。駅南側のってきており、耳					駅徒歩 地域は	< 圏内 ℓ に 小規模	の商業地質店舗の	)廃業	などで』	帯である全体的に	 る。需要 こ繁華	性の低下	傾向が見	ら所目 見られ	的の地 、周辺	元法 <i>月</i> でのオ	、不動	 ]産業者か (引も少な	ボ中心 なくな
部	・検証	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 検討も踏まえて				店舗事務所ビルが多く見らて、市場の実態を反映したて鑑定評価額を上記の通り				i格を重ね	その取ら視し、小	川に際 又益価	しては自 格を参酌	用のもの して、地	)が多 地価公	く、収余示標準	益物作 地及で	井の取引 が指定基	は少な\  準地との	ヽ状況 ○比較
(8)	- / <del>-</del>	① □代表標	準地	標準	≛地 ②	時 点		標準化	_		⑤個別!		対象基準	地	標	街路		.0 地	街路	+1.0
公示	見価 と格	標準地番号		:= -		修正	<b>†</b>	補正		因の比	要因	の	の規準値	찐	標準化補	交通		. 0 域要 . 0 因	交通	-0.8
価とれ	見価 格			垣 5	-1		_		4	較	比較		(円/۱	n) a	補正	環境 画地		.0 因	環境 行政	+5. 0 +1. 0
	5	公示価格 1	31,000	円/	.   -	99. 2	-	100	[ 1	100 106. 3 ]	100	]	122,	000		行政 その他	. 0	. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	י בֿ	① 指定基準	<b>地番号</b> 七垣 (県)	) 5-		時 点 修 正		標準化 補正		地域要 図の比	⑤個別 要因		対象基準 の比準値	格 内	標準化補正	街路 交通	i 0	地域要因	街路 交通	+0. 4 -16. 1
基準	う 全		一 (年)		1				較	ξ	比較		(円/1	n <sup>*</sup> ) 訳	補正	環境 画地			環境 行政	0. 0 0. 0
地言	直接 前年指定基準地の価格 104,000 円/㎡					99. 0	-   -	100	[	100 84. 2	100	_]	122,	000	<u></u>	行政その他	0	. 0	その他	0.0
		①-1対象基準	集地の検 ■新規		!·				[一船	<b>设的要因</b>				ロナウィ内の商業					まち直しの	)兆し
(10) 対 <sup>全</sup>	ξĠ	継続 前年標準価村	円~	∕ m <sup>‡</sup>		③ 価 変			0,9	E 1940	יווי ייאים	k.105[b]34	2.7.C. III	女は土	, KH H J ((	- 44 白 / 1	, C ()°			
対象基準地の前	景検 計	①-2基準地か点)である場 一代表標準	場合の検	表標準地 地	也等と同	引一地	M格形成要因 動状況	[地垣	域要因]	JЕ	R大垣	駅南側エ	リアでに	<b>上繁華</b>	性の低	:下傾向	可が続い	てきてレ	いる。	
の前が	う	標準地番号公示価格				- 円/n	ก้	要因の		削的要因	] 個別	川的要	因に変動	はない。						
		②変動率	年間	0/1	á 半年間	4	%		1											

## 鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

 大垣(県) 5 - 6
 宅地-1

 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

	į	大垣(県)	Ę	5-6	岐阜県		岐阜第	3	氏:	名	不動	産鑑定	定士	安田	聖子				印
鑑知	定評価	額				3	7, 100, 0	000 P	9 1	m³当t	こりの	価格					1:	23, 000	円/mឺ
1	基本	的事項																	
(1)	価格	寺点	4	令和 3年	7月 1日	(4)鑑	定評価			令和	3年	7月	14日	122	令和 3年 <b>路線価又</b> 1			92,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令	和 3年 6	月 22日	(5) 個	格の種類	領	ī	正常個	格			価	倍率租				16
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての銀	<b>注定評価</b>														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨															
(1)		i在及び地番si 住居表示」等		大垣市林	町5丁目	12番1	外							②地積 (㎡)	(	302	9%	ま令上の 持	規制等
基準地	3形			の利用の	現況 (5) 状	周辺のゴ 況	上地の利	用の	⑥接面	i道路(	の状況	贝	⑦供給 凸理施	⑧主要	し な交通が の状況	色設との	,	商業 (80, 400 準防	
		1.2:1	店舗 S 1		混	舗、中層 在する駅 地域	層ビル等 界に近い	が商	西20mリ	県道、「	南側道	道 オス	<b>没状況</b> K道 デ水	大垣 350m				の他) †機能誘 (100, 40	
(2)	①範	i#	東	20 m、西	0 <b>n</b>	 n、南	100 m	\	9	0 m	<b>②</b> 輝	<b>運進的</b>	使用	中低層層	F舗兼車	<b>黎</b> 丽丽			
	-	:四  準的画地の		間口約		0 m,	奥行			0 m	0	現模	IX/II		mate mate mate mate mate mate mate mate		長方?		
近隣地域		!域的特性	特記		<u> </u>			9	0 m県			交通	大垣	駅北方	111111111111111111111111111111111111111	法令	375	業(100,4 準防	400)
以			事項	未地域			路	<b>;</b>				施設	350m			規制	都市	平的 5機能誘導	尊区域
		対要因の	新型コロ	コナの影響	響で一時零	足は鈍	ったもの	)の、 ****	近隣地均	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
(2)		i来予測 i使用の判定		设が立地 l 		<b>科別</b> 紀	016, S	が仮も	女化的	に推修	<b>У</b> (			思われる <b>準地の</b>	角地				+7.0
						-16					. 9		対象を 固別的	. –					
	鑑定計 の適用	<sup>፤</sup> 価の手法 ]		例比較法 - ユ	比準個				124, 00										
			収益還:	兀法	収益値				66, 00										
			原価法		積算個		Iπ.16				∕ m <sup>*</sup>								
(C) -	+1B W	4+14	開発法	A DEL A L. E		による		- /TT-1.6-	<b>*</b> > <b>+</b> 01.		∕ m <sup>*</sup>	1.1-0	En / L ( L	1914 o z	- 2446 1 114 1-24-		****		III II o
(6) 1	市場の	7爷1生	にあるた	合圏は大地 業者のほか こめ中心値 生を有する	∆格帯を見	出出すこ	とは困難	誰であ	るが、フ	大坦馱	化口	は大芸	型商業	施設によ	る集客	効果があ	需要者 地取引 り、ま	の中心は は依然低 た、供給	地場のい水準が少な
i	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	近隣地域	或は大垣駅 或周辺は高 直市中心部 見準とした	馬度利用か 『の商業』	ド不十分 地事例を	であり、 採用して	地価 1市場	に見合の実勢	う収益 を適切	なが得 リに反	られる映しる	ないた た比進	め、収益 価格を重	価格は	やや低位	に求め	られた。	以上か
(8)	規権とし	① □代表標標準地番号	<b>漢地</b> 大	■ <b>標準地</b> 垣 5-1	修		標準化 補正	<b>E</b>	地域要 因の比 竣	⑤個別 要因 比輔	因の	の	象基準規準価 (円/r	格内	準 :	街路 交通 環境	0.0 地域要 0.0 B	街路 交通 環境	<b>i</b> -0.6
格を	し た	公示価格			[ 99.		100		100	[ 107	.0]		123,		Œ į	画地 行政	0.0	行政その他	+3.0
<b>(0)</b>		1	31, 000	円/mi	10	0 [	100 ]	L 1	13.2]	10	10		120,	000		の他	0.0		
(9) 指定基準地	からの	1 指定基準	<b>地番号</b> 大垣(県)	) 5-1	②時 修		標準化 補正	_	の比	⑤個別 要因 比輔	因の	の	象基準 比準価 (円/n	格内	準  化	街路 交通 環境	0.0 地域 0.0 写 0.0 因	街路 交通 環境	<b>i</b> −16.0
_ 準 地 i	対	前年指定基	基準地の( 04,000	価格 円/㎡	[ 99.		100		100 89. 9 ]	[ 107			123,	000	Œ į	画地 行政 の他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
		①-1対象基準						[一般	的要因						模、営	業姿勢に	よりま	ちまちで	
(10)		継続	新規				3				記行き いる。	不透	明によ	り全般的	な店舗	需要は縮	小傾向	にあると	予測さ
対象基準地の	年標準価格等からの検討	前年標準価 ①-2基準地点)である 点)である □代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	00 円/㎡ 標準地等。	と同一地	価格形成要因 変動状況	[地域	【要因]									少性を有 持されて	
前	<del>す</del> か	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	0.0%	円 <i>/</i> 半年間	- ∕m² %	<u></u> の	[個別	的要因	] 個	別的	要因	に変動	はない。					
		心叉到平	ᆂᄖ	0.070	T-+- #J	70	1	l											

## 鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

大垣(県) 5 **-** 7 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所.	属分科	会名	業者	者名	向川	原不!	動産鑑定	定士事	務所	Î				
		大垣(県)	į	5-7	岐	阜県	Į	岐阜第	3	氏	名	不動	力産鑑	定士	向	川原	奈美				印
鑑足	と評価	i額					57	, 200, 0	00 円	1	m³当	こりの	の価格	<u>\$</u>					7	75, 300	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	<b>寺点</b>	4	令和 3年	三7月 1	1日	(4)鑑5	と評価の	3		令和	1 3年	三 7月	12日	(6) 路		う和 3年			62, 000	円/㎡
(2)	実地記	調査日		令和 3年	三 7月 3	3日 (	(5) 価村	各の種類	領	]	正常個	格			線価	路組	線価又は 倍率種別				倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価				'									'		
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		大垣市与	佘宿 5 ┐	┌目11	番1								②地 (m		70	30	9注	令上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周证 状況	<u> 2</u> の土:	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	_		¢交通施記 )状況	ひとの		準工 (60, 20 の他)	
		1:1.5	診療所 W 2				書ち並.	いに店ぶ路線	пHI	南16mī	市道			水道 ガス 下水	大垣 2. 1kı	n				地区計画	
(2)	①範	5囲	東 2	00 m. Z	<b>适</b> 20	00 m.	南	50 m	、北	3	30 m	<b>2</b> †	漂準的	り使用	低層	古舗:	兼住宅併	用地			
近咪	3標	<b>薬料の画地の</b>	杉状等	間口	約	25. 0	m,	奥行	約	30.	.0 m	١,	規模		7	<b>1</b> 0	m <sup>2</sup> 程度、	形状	₹ 長方刑	多	
近隣地域	<b>④</b> 地	2域的特性	特記	特にな	:V /°			街	1	6 m市	道		交通	大垣 2.1k	駅南す m	夏方		法令	都市	工(60,2 也区計画 機能誘	ī等
			事項					路					施設	!				規制			
		2域要因の 子来予測	当地域にする。	は路線商	業地域	であり	、当面	iは現状	(維持)	こて推	移する	ると予	予測す	<sup>-</sup> る。価	格につ	ンケノ	ては、当	面は弱	含みで	推移する	ると予測
(3) 1	最有效	使用の判定	低層店舗	補兼住宅	併用地	I							(4)	対象基	準地0	) i	ない				
		価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格				76, 90	00 円	∕m <sup>*</sup>	2	個別的	要因						
(	の適用		収益還:	元法	収	益価格				39, 50	00 円	∕m <sup>°</sup>	:								
			原価法		積	算価格				/	円	∕m <sup>*</sup>	2								
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円	∕mื	1								
(6) ī	市場の	)特性	等である	5。背後 月さはあ	の住宅	地域は当地域	住環境 は事業	が良好 用借州	Fで利信 権の記	更性も1 設定に	優れ、 よって	比較 12 営業	交的 をする	価格で ケース	の取りが主て	川が」 ごあ	ドビジネ 見られる。 り取引は 、困難で	。新型 少ない	リコロナ	の影響で	で先行き
į	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	は主にE	自己利用	目的で	行われ	ており	市場性	: を反服	央した!	比進信	Η格に	2.優付	性が認	められ	125.	られ、収 , 比準に 価格を重 評価額を	際して	1は代替	生の高い	\事例を
(8) 公示価	規準とした	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 大	<b>□標準</b> 5 -		時 点 修 正		標準化 排正	-	の比	⑤個; 要[ 比	因の	⑥\$ 0	対象基準の規準値	ib ib ib ib ib ib ib ib ib ib ib ib ib i	⑦ 内 訳	標準化補環	通	0.0 地域 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	<u>¥</u> +10.7
格を	L te	公示価格	93, 600	円/m	_   -	99. 8 100		100		100 24. 5 ]		00 ]		75,	000		正 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(9) 指:	から	① 指定基準		<b>)</b>		時 点 修 正		票準化 排正	<ul><li>4地:</li><li>因</li></ul>	域要 の比	⑤個 <sup>2</sup> 要[	別的 因の		対象基準 D比準値	地	⑦ 内 訳	標準化補環	路	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通	
指定基準地	の 検 討	前年指定基	大垣(県)			99. 0	]	100	較	100	比!	<b>蛟</b> 00 ]		(円/۱	nî)		· 補 環 正 画 行	地	0.0 因 0.0 0.0	環境 行政 その他	女 +10.3
		1	04, 000	円/m	זֿ	100	[ -	100 ]	[ 13	36.7]	10	00		75,	300		その		0. 0	C 07 II	<b>.</b> 0.0
(10) 対:	年ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	!	800 円 /	⁄ m <sup>²</sup>		3		的要因	食	が型に 大食店 かれる	占舗等	の影響	により撃は力	)、( たき・	いわゆる。 く、業種	巣ごも によっ	り需要のて景況	は堅調なこばられ	よ一方、 つきが見
象基準地の	年漂隼両洛等からの検討	①-2基準地点)である <sup>5</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表 討 標準地		也等と同	可一地	価格形成要因の 変動状況	[地域	要因]	坩	也域要	更因の	変動は	特に見	見受り	けられな	/ <b>'</b> °			
前	5	標準地番号 公示価本		0.70	业左甲	- 円/mੰ	-	めの	[個別	的要因	]] 作	国別的	勺要因	に変動	はない	,°					
		②変動率	年間	-0.7 <b>%</b>	半年間	∃j	%	ı													

### 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 大垣(県) 5 - 8 **字地-1** 

								- 0	0	٠.
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 <b>-</b> 8	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
 35,000,000 円
 1 m³当たりの価格
 74,300 円/m³

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 3年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) 中北-田本口	A = 0 = 0 = 0 = 0 = 0 = 0 = 0 = 0 = 0 =	(5) 加拉瓦廷斯		線	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6) 路 線	[令和 3年 1月]	59,000 円/㎡

2 1	濫定評価額の決定	の理由の	)要旨														
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」		大垣市	i林町 7	丁目字薮	F681	番1					②地積 (㎡)	(	471	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	④敷地(	の利用	の現況	⑤周辺0 状況	の土地の	利用の	⑥接面	道路の状	況	⑦供給 処理施 設状況	-	な交通施 の状況	設との	(7)	準住居 (60, 200) の他)	
-	1:1.5	店舗 W 2			小売店舗 等が建 業地域	浦、飲食ち並ぶ路	店舗 系線商	東25m	国道		水道 ガス 下水	大垣 1.3km				住誘導区 (70, 200)	
(2)	①範囲	東	50 m,	西	 30 m、南	160	) m、北	25	0 m 2	標準的	的使用	低層店舗	甫地				
近隣地	③標準的画地の	<b>形状等</b>	間口	約	20.0 m	、奥征	亍 約	25.	0 m,	規模	į	500	㎡程度、	形状	長方形	<i>i</i> ,	
地域	④地域的特性	特記	中央の商	分離帯 業地域	がある国道	沿い	街	2 5 m国	道	交通	大垣 1.3k	駅北東力	ī	法令	準信 民	E居(70,2 住誘導区	00) 版
~		事項		) (C. C. )			路			施討	1	Ш		規制	70	TT 10.2 +4 EZ	-34
	⑤地域要因の 将来予測				一体性が遮 や材料不足						美集積は	停滞して	こいる。こ	コロナ禍	もあり、	ロード	サイド
(3) 最	有効使用の判定	低層店舗	浦地							(4	)対象基	. –	ない				
	定評価の手法 適用	取引事	例比較	法	比準価格			75, 40	0 円/m	î	個別的	安囚					
0,	/吧 / T	収益還:	元法		収益価格			37, 90	0 円/m	î							
		原価法			積算価格			/	円/m	້ຳ							
		開発法			開発法によ	る価格		/	円/m	ຳ							
(6)市	場の特性	売業者を	を中心	C. 17	垣市内の幹 -ドサイド 加わり供給 条件等によ	型店舗	と 学 巻 ぱ	、見受け	られる。(	目し.	旧当市	お商業出	れの拡散値	頂向が強	く. 店舎	#経営者(	の高齢
評理	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	した価格	各が得 は、資	られた 産リス	の商業地域 と認識する クに寛容な 地価公示地	。収益化 賃料形成	西格は低 战が定え	【位に試 子する傾	算された? 句が強い。	が、≧ した	当該地域 こがって	の商業員	関われ合う 単価額はは	l使用が 上進価格	多く、は	也主物件=	主体の
8 公示価格を	① 二代表榜		■ <b>標準</b> 垣 5		②時 点 修 正	③標準· 補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/۱	格内	準 化補 玩	環境	0.0 0.0 域要 0.0	環境	+1. 0 +17. 7 +29. 5
		.31, 000	円/	m²	[ 99. 2 ] 100	[ 100	_] [	100 174.6]	100	]	74,	400	1	画地 <sub>亍政</sub> の他	0. 0 0. 0 0. 0	その他	+13. 4
(9) 指定基準地	① 指定基準	<b>地番号</b> 大垣(県)	) 5-	1	②時 点 修 正	③標準· 補正	[2	地域要 因の比 咬	⑤個別的 要因の 比較	6	対象基準 の比準値 (円/۱	格 内	準 化 補 玩	交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+0. 4 +0. 3 +22. 5
地計		<b>基準地の</b> ( .04, 000		m <sup>*</sup>	[ 99.0 ] 100	[ 100	_] [-	100 138. 7 ]	100	]	74,	200	í	画地 <sub>亍政</sub> D他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+12. 4
(10) 対 無	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	ļ.	, 000 P	 ∃∕m³	③ 価	変	股的要因		텦그 다						している。 力は解消	
対象基準地の前年標準価格等が	その ①-2基準地 検 点)である ・ 一代表標準	易合の検			地等と同-	-地 格形成要因		或要因]	新陳作は芳			しく、「	ュードサイ	イドとし	ての競争	争力は相対	対的に
前が	ム小川山		-0. 9 <b>%</b>	5 半年	- 円/㎡ :間	め の %	[個5	别的要因	] 個別的	的要因	団に変動	はない。					

別記様式第6		鑑定評	価書(令和	3 年	地価調査)			3年 7月 20	
基準地番	<del></del>	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日	本不	大垣(県) 動産研究所 岐阜支所		宅地-1
大垣 (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			686,000,000 円	1 ㎡当	たりの価格			31, 600	円/㎡
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 3年	F 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 3年 7月 16日	(6) 路 線	[令和 3年 1月]	24, 000	円╱㎡
(0) 中华国本口	Δ±1 0/T	C = 01 =	/E) 体物の経数	一一一	TT-1-/2	線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	行和 3年	6月 21日	(5)価格の種類	正常	四位	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	の要旨												
(1) 基	①所在及び地積 「住居表示」	. — .	大垣市久瀬川	川町7丁目	5番8				_	地積 m²)	(	21, 722	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	④敷地	の利用の現況	5周辺( 状況	の土地の利	用の ⑥接面	道路の状況	処			な交通が の状況	施設との	(7	工業 (60, 200) の他)	
	1:2.5	工場			野地の中に湯等の建ち 地域	, i	市道、三方	ガ	道 大 ス え え 水	垣 Okm				(70, 200)	
(2)	①範囲	東	100 m、西	230 <b>m、南</b>	60 m	、北 20	00 m ②相	票準的值	使用 工場	昜地					
近隣地域	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	長方刑	箩	
地址	④地域的特性	特記	特にない		街	1 1 m市	i道	交通	大垣駅南	可西		法令	I	業(70,200	))
璵	O'B'MAJIJIE								2.9km						
		事項			路	 		施設				規制			
	⑤地域要因の 将来予測		らの大中規模 な需要が認め								る。		比較的	市街地に込	<b>Í</b> いた
(3) 聶	最有効使用の判別	三 工場地							寸象基準均		三方路				+3.0
(5) 銀	施定評価の手法 2適用	取引事	例比較法	比準価格		31, 60	00 円/㎡	但	別的要因						
	/ 迎 用	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	5場の特性	状自動 環状自	給圏は大垣市 車道「大垣西 動車道西回り 円前後である	I. C. 」 ルートの整	に近く利便	性の高い人	気のエリア	'である	5。名神福	京東道	路安八	スマート	インタ、	ーの開設、	東海
部	ば算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 関由	元法は	域は大垣市の 採用しなかっ 決定した。												
(8) 対対 とした	① □代表見 価標準地番号 4 格	+	<b>■標準地</b> <sup></sup>	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	のま	象基準地 規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	準化補工	交通 環境	0.0 地域要因	交通 環境	-3. 7 -0. 6 -18. 0
	公示価格		円/㎡	[ <u>99.9</u> ]	100 [ 98.0 ]	100 [ 78.5]	[ 103. 0 ] 100		31, 600	1		行政	2. 0 0. 0 0. 0	行政 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	<b>の</b> 上	象基準地 比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	準化補	街路 交通 環境	地域要因	交通 環境	
土地	前年指定	≧基準地の	価格 円/㎡	[]	[ 100 ]	[ ]	[]					画地 行政 の他		行政 その他	
(10)	①-1対象』 ■継続 E ら 前年標準	新規		¶∕m³	3	[一般的要因						復基調が と予測す		ハる。経済	指標
対象基準地の前	票の ①-2基準地 点)である 品計 一代表標	也が共通地 る場合の検	点(代表標績	・・・・・ 単地等と同-	一地 格形成要	[地域要因]						需要が増 々に収ま		ハる。新 <sup>雲</sup> ある。	텔 크 ロ
前が	標準地番号 公示信 ②変動率	-	-0.3 <b>%</b> 半4	- 円∕㎡ E間	要因 の %	[個別的要因	]] 個別的	要因に	こ変動はた	۵۷%					
1	心久到午	十中	V. U /U   + 1	Liel	, u										