

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 板津不動産鑑定株式会社. Row 1: 垂井（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,000 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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 9 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (6)市場の特性, (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, ⑧標準化補正, ⑨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, ⑧標準化補正, ⑨地域要因

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
垂井（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也
鑑定評価額	7,990,000 円		1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	不破郡垂井町清水1丁目34番				②地積 (㎡)	219	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	垂井 900m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	区画整理済みの住宅地域。	街路	基準方位北、6 m 町道	交通施設	垂井駅北西方 900m	法令規制	2中専(60,200)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	36,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は垂井町内の住宅地域。需要者の中心は町内又は大垣市に勤務する一次取得者層である。圏内で人気が高い地区は、垂井駅南側の区画整理地である東神田地区や垂井町の東部に位置し大垣市に隣接する綾戸地区である。一方、近隣地域も区画整理が行われ、良好な住環境を維持しているが、地価水準に割高感がある。また、建築費高騰の影響もあり、需要はやや低調である。中心価格帯は、土地は700万円程度、新築戸建は2,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では戸建住宅等の自己利用を目的とする取引が中心であり、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。よって、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、大半の物件は敷地の規模が大きい。対して、対象基準地は共同住宅用地としては規模が小さいため共同住宅の想定が困難である。よって、収益価格は試算しない。従って、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	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 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 垂井町の世帯数は概ね横ばいであるが、人口は減少傾向で推移している。また、高齢化率は上昇傾向が続いている。					
	前年標準価格 37,000 円/㎡			[地域要因] 農地を宅地に転用する動きが散発的に進んでいる程度で、地域要因に大きな変動は見られない。					
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 垂井 - 1		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
公示価格 36,800 円/㎡		②変動率 年間 -1.4% 半年間 -0.8%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
垂井（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	7,580,000 円	1㎡当たりの価格	45,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	不破郡垂井町字梅之木原1808番11				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等								
	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) (90,400)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 25m、西 50m、南 25m、北 50m			②標準的使用	低層の店舗付共同住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0m、奥行 約 25.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	8m町道							
	⑤地域要因の将来予測	駅前形成された商業地域として熟成しているが、郊外の大型商業施設へ顧客が流出しており、緩やかな衰退傾向が続く、と予測する。地域の衰退とともに、地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。														
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗付共同住宅地				(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	基準価格	45,700 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	12,800 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	同一需給圏は垂井町周辺市町村内の商業地域及び商業系用途の混在する住宅地域。需要者の中心は地元事業者である。圏内では、中小店舗を中心とし、集客力の弱い既成商業地域から郊外型大型店舗に顧客が流出している。また、既成商業地域では事業主の高齢化等から閉鎖する店舗が増加しており、衰退傾向が続いている。圏内は取引が少ないため、中心価格帯の把握は困難であるが、市街地内の既成商業地域については周辺の住宅地価格に接近している、と思われる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には既存の賃貸用物件も見られるが、自用の店舗等が中心となっており、商業用の建物賃貸市場は十分に成熟していない。取引が行われる場合も、賃貸を目的とする場合よりも自己利用を目的とする場合が多いため、賃貸経営を前提とする収益価格の説得力はやや劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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。															
(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	岐阜大野 5-1	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 / [71.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,800	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.7 交通 -10.6 環境 -21.0 行政 -4.8 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	45,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 国道沿いの路線商業地域は、町内では相対的に高い繁華性を維持しているが、駅周辺等に形成されている既成商業地域は衰退傾向にある。										
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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] 新規の出店は殆ど見られず、衰退傾向が続いている。								
② 変動率	年間	-1.3%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 板津不動産鑑定株式会社. Row 1: 垂井（県）, 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 639,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,800 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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月21日.

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, (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)対年標準価格等からの検討. Contains detailed text and numerical data.