

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定
大垣（県） - 1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	77,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 11日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	大垣市見取町2丁目9番1外				②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 70 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m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、7 m市道	交通施設	大垣駅北西 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	77,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧大垣市全域と判定する。大垣駅徒歩圏の住宅地域が価格率連性の強い類似地域である。典型的需要は、30代、40代の戸建住宅需要である。パワービルダーの市場参入により土地・建物の価格内訳に政策の混入が目立つようになった。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が1000万円～1500万円、新築建売は3000万円前後とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、価格時点から1年以内の5事例によって試算した。いずれも典型的な最終需要に基づいており、市場実態に即した価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用となったが、標準的規模の土地需要は戸建取得の個人が主体である。アパートは旧来地主の経営が多く、賃料に土地元本のコスト、リスクが反映されにくいのが実態である。鑑定評価額は、指定基準地と共通地点の代表標準地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 -1.0 交通 -5.3 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 - 5	[ 99.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 95.6 ]	[ 100 ] 100	77,500					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口・住宅取得の減少トレンドが明確になる中、消費増税前の駆け込み需要の反動は避けられない。						
	前年標準価格	78,000 円/㎡		[地域要因] 駅北口は施設整備、高品等の住宅分譲で様変わりしているが、周辺波及は限定的である。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.4%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 26 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, 東和コンサルタント株式会社. Includes 鑑定評価額 18,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 76,100 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地 details, (2) 近隣地域 details, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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.

Table (8) 公示価格. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 地域要因, 個別的要因.

Table (9) 指定基準地. Columns include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 地域要因, 個別的要因.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes 前年標準価格, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 変動状況, 変動率 (年間, 半年間).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
大垣（県） -3	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	51,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	大垣市青柳町2丁目158番				②地積(㎡)	392	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 200 m、南 300 m、北 200 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	市街地の外縁に位置する住宅地域	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	大垣駅 南西方 3.9km	法令規制	1 中専 (60, 200)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 台形 +2.0 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	51,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	26,700 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大垣市内の住宅地で、特に価格牽連性が強いのは中心市街地外延部住宅地域である。需要者の中心は市内の30才代から40才代のサラリーマン等の一次取得者である。近隣地域周辺は、駅までやや距離があり、利便性は劣るが、土地価格に割安感があるため、一定の需要がある。近年、近隣地域の周辺ではミニ開発等による宅地供給が増加している。中心となる価格帯は、土地は1,200万円前後、新築戸建ては3,000万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	相続税対策としてアパート建設はされるが、収益物件としてアパートが建設されるのは皆無に等しい地域である。自用目的での取引が支配的であり、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、代表標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								

(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	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 大垣 -11					51,500		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因]	人口は微減、高齢化率は上昇している。駅徒歩圏内など、利便性の高い地域の需要は堅調である。郊外部においても需要は戻りつつある。
	■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>			[地域要因]	特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

② 変動率	年間	-1.1 %	半年間	%
-------	----	--------	-----	---

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所	
大垣（県） -4	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	印
鑑定評価額	17,300,000 円		1㎡当たりの価格	64,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 11 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	大垣市八島町字東菰田 6 7 番				②地積 (㎡)	267	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	国道背後の一般住宅地域	街路	基準方位 北 4.0 m 市道	交通施設	大垣駅 北 1.4 km	法令規制	1 住居 (60, 160)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	64,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	36,200 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 J R 大垣駅北部のうち国道 2 1 号以南の住宅地域である。近年の大垣駅北口の開発に伴い、地域要因に発展の兆しが認められ、地価下落もほぼ収まりつつある。需要層は坪 2 0 万円前後の土地の取得希望者であり、若年層も増加している。取引の中心価格帯は土地が 1 0 0 0 万円程度、新築戸建分譲は 2 5 0 0 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	比準価格を標準に、近隣地域は国道 2 1 号以南の一般住宅を中心とする地域で、J R 大垣駅まで徒歩利用も可能であり周辺にはアパート等の収益物件も見られることから収益価格も考量のうえ、代表標準地との価格に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.3
	大垣 -5					64,700		交通 0.0	交通 -1.1		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +10.0	行政 0.0	行政 0.0
	-							画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	前年標準価格 65,000 円/㎡							その他 0.0	その他 0.0		
③ 価格変動状況	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>										
② 変動率	年間 -0.5 %	半年間 %									
[一般的要因]		景気の回復、買控え層の購入等により、住宅地の需給関係は徐々に好転している。									
[地域要因]		J R 大垣駅周辺の整備が進み、若い住宅取得者層に底堅い需要がある。徐々に住宅供給も増加している。									
[個別的要因]		特になし									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定
大垣（県） -5	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 11日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	大垣市稲葉東2丁目57番				②地積 (㎡)	278	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大垣 7km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 350 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.5 m、奥行 約 15.0 m、規模 280 m程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	大垣市西端の大規模住宅団地	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	大垣駅 北西 7km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧大垣市全域及び垂井町の隣接地域と判定する。需要の中心は、30代、40代の戸建住宅であり、自動車通勤者が多い郊外では、横並び2台以上の駐車可能な画地が一般的である。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が700万~1200万円、新築建売は2000万円前半である。										
(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、昨年末以降に成立した4事例により試算し、直近の市場動向が反映された価格が求められたと判断する。収益還元法は非適用となったが、当該地域の土地需要は戸建取得の個人が中心であり、賃貸市場は用地取得を経ない旧来地主のアパート供給が大半を占める。以上により、指定基準地でもある代表標準地との秤量的検討・規準を踏まえたうえ、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 -4.0 交通 +7.6 環境 +15.0 行政 +3.1 その他 0.0
	大垣 -11	[ 99.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 122.5 ]	[ 100 ] 100	40,800					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 住宅市場では消費増税前の駆け込み需要の反動が出ている。相続税基礎控除引き下げで供給圧力が強まる可能性がある。						
	前年標準価格 41,800 円/㎡		[ ] 100		[地域要因] 空地の一部解消、住宅建て替えなど当地域としては活発な動きが見られたが、税制の影響が強い一過性の現象と判断される。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ ] 100		[個別的要因] 新規分譲などでは方位格差が拡大傾向にある。						
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-1.9%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所	
大垣（県） -6	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	印
鑑定評価額	7,340,000 円		1㎡当たりの価格	45,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 11 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	大垣市牧野町3丁目109番				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	2 住居 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	北6m市道	水道 下水	大垣 5.5km			
(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	大垣市郊外の住宅地域	街路	基準方位 北 6.0 m市道	交通施設	大垣駅 北西 5.5km	法令規制	2 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は大垣市北西部郊外の住宅地域である。旧来からの住宅が中心で比較的地域要因の変動が小さく、格別の変動要因が見られない。地価の下落幅は徐々に縮小しており、しばらくは現状を維持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 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	45,000 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の西部から北西部にかける郊外の住宅地域である。最寄り駅からやや距離があり、住宅地域としての熟成の程度はやや劣るが、比較的土価格が安いため予算の制約のある若年層に係る1次取得者の需要がある。取引の中心価格帯は土地が600万円～1000万円程度、新築戸建分譲は2000万円～2400万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道北方背後の一般住宅を中心とする地域で、周辺にはアパート等の収益物件も若干見られるが、自己使用目的の一般住宅の取引が中心であり、土地の収益性が考慮されることは少ないため、収益還元法は適用しなかった。以上の検討を踏まえ、本件では比準価格を標準に、代表標準地との価格に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	大垣 -5					45,000		交通 +9.9	環境 +50.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[ 99.9 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 164.9 ]	[ 100 ] / 100		行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 景気回復、買控え層の購入等により、住宅地の需給関係は徐々に好転している。						
	前年標準価格	45,800 円/㎡					[地域要因] 比較的年齢の若い住宅取得者層に底堅い需要がある。徐々に住宅供給も増加している。				
	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							[個別的要因] 特になし			
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	公示価格	円/㎡						
	② 変動率	年間 -1.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 中園不動産鑑定所
大垣（県） -7	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中園 真一 印
鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	46,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価 [平成 26年 1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市菅野3丁目13番2				②地積 (㎡)	322	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	大垣駅 北西 4km	法令規制	1中専 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	46,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	24,000 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	同一需給圏は当市北部ないし西部等の住宅地域。主な需要者は市内居住の1次取得者で市外からの転入者もみられる。市内は工場跡地や農転により供給過剰さみで、一方需要サイドは選択肢が広いが判然としない景況や雇用・所得面での不安要因もあって市況回復までは至っていない。ただ、新築戸建は低金利や住宅減税等の影響から比較的堅調な販売状況である。取引の中心価格帯は土地取引で7~1.5百万円程度、新築戸建分譲で2.2~2.7百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅主体の住宅地域であり、取引は自用目的のものが支配的で居住環境や利便性が重視される。付近で見られるアパート等の収益物件は節税を主目的とし、土地への収益配分まで期待するものではない。したがって、当該地のような住宅地の収益価格は低位になりがちで、その測定には限界がある。以上から、本件では実態市場を反映した比準価格を標準とし、収益価格も参考にして、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号 大垣 -11	公示価格 50,400 円/㎡	[ 99.2 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 107.8 ]	[ 100 / 100 ]		46,400	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 / [ ]	100 / [ ]	[ / 100 ]	[ / ]		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 47,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は上向しているが消費・設備投資の動きはまだ弱い。当市は製造業を中心に改善傾向にあり、住宅市況は周辺部で回復の兆しあり。					
	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 -			[地域要因] 周辺で小規模な戸建分譲が見られるが、地域内では特段の変動要因が見当たらず、概ね安定的に推移している。					
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。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
大垣（県） -8	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	21,600,000 円		1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 26 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			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200)  (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	公共利便施設・幹線道路に近接する住宅地域。	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	大垣駅 南方 2.5km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は大垣市民病院、国道258号線に近接する住宅地域で、周囲には病院来客用の青空駐車場が多いため、宅地供給は少なく需給関係に大きな崩れはなく、今後も現状維持程度で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地 個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	77,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	40,600 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。交通利便性が優る中心市街地では景気回復を背景に堅調な不動産取引が見られるようになっており、外延部である当該地域の需給関係にも改善の兆しが見られる。当該地域及び周辺部での中心価格帯は建売分譲住宅で2500万円～3200万円程度で、総額を抑える傾向は引き続き見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の利便性・快適性を志向する住宅地域で、需要者は自己使用目的の中堅個人層である。当該地域にはアパートも見られるが、売買市場は自己使用目的が大部分である。よって、収益価格は参考程度に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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 +3.1 環境 -6.6 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 -5	[ 99.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 96.3 ]	[ 100 ] 100	77,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価 77,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 大垣市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向にある。なお、平成25年度の住宅着工戸数は前年に比べやや増加傾向にある。						
	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] 南公園運動場北付近で新規の分譲住宅販売が見られたが、特段の地域要因の変化はない。  [個別的要因] 特にない。						
	② 変動率	年間 -0.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 26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 足立事務所. Row 1: 大垣（県） -9, 岐阜県, 岐阜第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,500 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, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 39,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
大垣（県） - 10	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	8,350,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 8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	大垣市笠木町字吉海道320番2				②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60, 172)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 120 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 170 m程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	大垣市市街地北部の住宅地域	街路	基準方位 北 4.3m市道	交通施設	大垣駅 北西 3.3km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	50,000 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	同一需給圏を中心市街地外縁の住宅地域と判定した。大垣市内及び周辺市町への通勤世帯が需要の中心であり、主たる需要層は一次取得者と解する。景気は徐々に回復しているが、不動産需要はより市街地に集中しており二極化が浸透。土地のみで800~900万円前後、新築戸建住宅は2200万円~2500万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には一部アパート等も所在するが、所在地の画地規模では、採算性の確保が困難であり、収益価格は非適用とした。自用目的での取引が中心であるため、近傍住宅用地の取引価格を基礎とした比準価格を妥当と判断。代表標準地価格からの地価推移も勘案し、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 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
	標準地番号	-	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 消費税増税前の駆け込み需要の反動に加え、建築費の高止まりが特に、建売の売れ行きを停滞させている。						
	前年標準価格	50,800 円/㎡			[地域要因] 北小校区ながら、国道を隔てており、通学距離も遠いことから住宅市況は低迷している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地	標準地番号	大垣 - 11			[個別的要因] 特にない。					
	公示価格	50,400 円/㎡									
	②変動率	年間 -1.6%	半年間 -0.8%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
大垣（県） -11	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	3,650,000 円		1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市上石津町上多良字堂之上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	基準方位 北 3.7 m市道	交通施設	関ヶ原駅 南 12.8 km	法令規制	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,600 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/㎡								
(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。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人が大半で、圏外からの転入者はほとんどない。山間の農家集落地域で静態的に推移しており、取引も限定的である。少子高齢化を背景に需給は弱い。なお土地取引が少なく需要の中心価格帯を見出すのは困難であるが概ね土地のみで坪あたり 2万円弱程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づく取引は皆無に等しく賃貸市場は未成熟である。一方比準価格は価格牽連性が強い同一町内の事例を採用しており、信頼性は高い。主たる需要者は実際の取引価格を重視するものと思料する。よって市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 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		前年標準価格 5,800 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 市の郊外に位置し、少子高齢化が進捗している。土地取引も少ない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 静態的に推移している集落地域で特記すべき地域要因の変化はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -3.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
大垣（県） -12	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	4,150,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市上石津町牧田字上野2542番				②地積 (㎡)	403	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 50m、西 150m、南 30m、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 25.0m、奥行 約 16.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北3.3m市道	交通施設	関ヶ原駅 南東 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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	10,300 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	同一需給圏は上石津町全域及び周辺市町の郊外に位置する住宅地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人が大半で、圏外からの転入者はほとんどない。上石津町の中でも比較的利便性の良好な住宅地域で新設住宅も見受けられるが、未利用地も多く残る等需給はやや弱含みとなっている。なお土地取引が少ないため需要の中心価格帯を見出すのは困難であるが概ね土地のみで坪あたり3万円～4万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づく取引は皆無に等しく賃貸市場は未成熟である。一方比準価格は価格牽連性が強い同一町内の事例を採用しており、信頼性は高い。主たる需要者は実際の取引価格を重視するものと思料する。よって市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準地	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(9) 指定基準地からの検討	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 10,500 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 市の郊外に位置し、少子高齢化が進捗している。土地取引も少ない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.9%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	加藤不動産鑑定事務所
大垣（県） -13	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修 印

鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	大垣市栗田町3丁目37番1				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	大垣駅 北東 2.3km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	対象地域は新興住宅地域であり、周辺では農地転用等によるミニ開発が見られるが、近隣地域内においては地域要因に格段の変化はなく、地価はやや弱含みで推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	56,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、市内の住宅地域の全域で、特に価格牽連性が強いのは北東部市街地外延部の住宅地域である。需要者の属性は市内に居住又は通勤する30～40代の一次取得者層である。周辺地域では地元不動産業者を中心に中小規模の分譲住宅が散見され、値頃感から比較的的土地取引も多く住宅地化が進行している。需要の中心価格帯は、土地は1,000万円～1,200万円程度、新築戸建住宅は2,500万円～3,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は快適性を重視する戸建住宅を主体とする地域であり、自己使用目的の取引が大半である。収益還元法については、対象基準地の画地の状況等を考慮し、共同住宅を想定することが非現実的と判断し適用を断念した。よって、対象地域は、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ので、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +3.8 環境 +26.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	大垣 -5	[ 99.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 130.8 ]	[ 100 ] 100	56,700	街路 0.0 交通 +3.8 環境 +26.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 +3.8 環境 +26.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		街路 0.0 交通 +3.8 環境 +26.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 消費増税前の駆け込み需要で3月までの景況感は改善したが、その後反動により、このところ弱い動きも見られる。						
	前年標準価格 57,200 円/㎡	[地域要因] 周辺では新規の分譲住宅が見られ、土地取引は比較的活発である。		[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	② 変動率	年間 -0.7 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
大垣（県） -14	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	74,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市恵比寿町北5丁目7番2外				②地積 (㎡)	252	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:2	住宅 W3	中規模一般住宅のほか駐車場も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	大垣 2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 140 m、南 100 m、北 80 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特に無い。	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	大垣駅 南東 2km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅のほか、駐車場もみられる住宅地域。短中期的には格段の変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと思料される。地価は引き続き、下落傾向にある。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	74,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	35,600 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、大垣市及び隣接市町における住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、大垣市内東部の住宅地域である。想定される需要者は、大垣市及び隣接市町に居住する中堅所得者層であり、圏外からの流入は少ない。住環境が良好であることから、一定の人気を維持している。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで200万円前後、新築戸建住宅で350万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺には賃貸アパート等の収益物件もみられることから、収益性の検証も可能であるが、当該地域における需要の中心は自用の戸建住宅用地であり、相対的に説得力の高い試算価格は比準価格であると判断した。よって、比準価格を標準とし、収益価格については参考に留めるものとして上記のとおり鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格	① <input 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 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	
	標準地番号	-										
	公示価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100							
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 増税前の駆け込み需要効果もあったが、その後の反動減により先行きには不透明感も残る。							
	前年標準価格	74,400 円/㎡			[地域要因] 熟成度の高い住宅地域であり、地域要因に格段の変化は認められない。							
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	大垣 - 5										
	公示価格	74,200 円/㎡										
	② 変動率	年間	-0.4 %	半年間	-0.1 %							

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） -15	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 13 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 5 5 7 番外				②地積 (㎡)	729	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 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	特になし。	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	大垣駅 北西 6.5km	法令規制	「調区」(60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 三方路 +1.0 不整形 -2.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	21,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市郊外部の市街化調整区域内の住宅地域で特に価格牽連性が強いのは市北西部郊外の地域である。需要者の中心は地縁血縁者等であり、新規転入は少なく需要の程度は弱い。市街化調整区域内の宅地の取引は低調に推移しており、地元不動産業者が農家住宅跡地等をミニ開発した土地分譲が散見されるほかは、隣地買増しや地縁的なものが大半で、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	近隣地域は農家住宅を主体とする地域であり、自己使用目的の取引が大半で、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ので、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法については、市街化調整区域内の農家集落地域で、行政的条件から賃貸用共同住宅の建設を想定することは非現実的と判断し適用しなかった。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5
	大垣 -7	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 124.0 ]	[ 100 ] / 100	21,700		街路交通環境画地行政その他	0.0 +6.7 +18.0 0.0 0.0 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路交通環境画地行政その他	0.0 +6.7 +18.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 22,200 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気回復により交通利便性が優る市中心部及び割安な外延部の住宅地については引き合いは堅調である。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		-			[地域要因] 市中心部への接近性が劣る農家集落地域であり、地縁血縁者等の需要が中心で、地価は弱含みで推移している。					
	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	-2.3 %	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） -16	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司	印
鑑定評価額	14,200,000 円		1㎡当たりの価格	52,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市東町1丁目198番1				②地積 (㎡)	268	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	大垣 3.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 90 m、北 70 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	大垣駅 東 3.8km	法令規制	1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は郊外の既成住宅地域で、将来的に地域要因の大きな変動はないものと思われる。今後は良好な住宅地域として徐々に熟成度を増してゆくものと予測する。							
(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 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	52,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	21,900 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内東部の住宅地域を含む一帯である。需要者は主に当該地域に地縁を有する一次取得者が中心である。周辺には平成22年に調整区域から市街化区域へと編入された地域もあるため、農地や遊休地の宅地化が進み、良好な住宅地域として熟成しつつある。取引の中心となる価格帯は、土地のみで1000万円前後、新築戸建住宅で2500~2800万円前後と把握する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、取引に際しては自用目的のものがほとんどである。周辺には自己所有の遊休地に建てられたアパートなどが散見されるが、収益物件の取引は少ないため、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、代表標準地との比較検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	大垣 -5	② 時点修正	[ 99.9 / 100 ]	③ 標準化補正	[ 100 / 100 ]	④ 地域要因の比較	[ 100 / 140.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	52,600	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 +4.3	環境 +35.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	74,200 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	53,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の																					
	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/㎡		[一般的要因] 市内人口は微減傾向にあるが、住宅建設は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要が見られた。 [地域要因] 周辺では市街化区域が一部で拡大され、新規の宅地開発も見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																						
	② 変動率	年間	-0.8 %	半年間	%																					



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	加藤不動産鑑定事務所
大垣（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修 印
鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	93,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市桐ヶ崎町93番				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)		
	1:1	事務所 S3	店舗、事務所が多く一般住宅も混在する商業地域	東11m市道	水道 ガス 下水	大垣 600m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 120 m			②標準的使用	中層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	大垣駅に近接し、マンションもみられる商業地域。	街路	11m市道	交通施設	大垣駅 南西 600m	法令 規制	商業 (80,400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗・事務所を中心として、一般住宅もみられる商業地域である。大垣駅より徒歩圏に所在し、立地条件に優れることから、大規模画地については、マンション開発素地としての需要が見込まれる。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	95,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	65,100 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	同一需給圏の範囲は、市内中心部およびその外縁部の商業地域全域である。需要者の属性は、自社ビル用地を取得する目的の地元業者が中心であるが、大規模画地については、マンション素地を取得する目的の開発業者も想定される。市場の需給動向としては、ここ数年は取引件数が減少し、需要の中心価格帯については見出しにくい状況下にあるが、大垣駅南街区市街地再開発事業が進展しているため、その完成が期待される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要の中心は自社物件用地であり、開発後に投資用不動産を建築する動きは殆どみられないことから、収益性を反映した価格形成が行われにくい状況下にある。よって、相対的に説得力を持つ試算価格は、市場実態を反映した比準価格であると判断した。本件に際しては、比準価格を標準として、収益価格を関連付け、代表標準地等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +8.4 環境 +10.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	大垣 5-9					93,900						
	公示価格	[ 100.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 127.7 ]	[ 100 ] 100							
	119,000 円/㎡											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-											
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
	円/㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 消費増税前の駆け込み需要で3月までの景況感は改善したが、その後反動により、このところ弱い動きも見られる。							
	前年標準価格				[地域要因] 大垣駅南街区市街地再開発事業が進展している。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地											
	標準地番号											
	公示価格											
	円/㎡											
	② 変動率	年間	-0.9 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
大垣（県） 5-3	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	34,200,000 円		1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	72,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市安井町2丁目17番1				②地積 (㎡)	380	⑨法令上の規制等	近商 (80,300)									
	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 2.5km	(その他) (90,300)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 150m、南 50m、北 0m			②標準的使用	中低層の店舗事務所地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 27.0m、規模 380㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2m県道	交通施設	大垣駅 南東 2.5km	法令規制	近商 (90,300)									
(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	ない												
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	92,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	41,200 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	同一需給圏は市内の幹線、準幹線道路沿い路線商業地域。主たる需要者は法人、個人事業者が中心で圏域の内外を問わない。近隣地域周辺では店舗等の連担が進んでおり路線商業地域として熟成しつつある。全域的な回復までには至らないものの、今後の景気次第では土地需要が堅調に推移していくもの期待される。なお取引規模が様々で需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが概ね坪当たり30万円弱程度と推定する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件も少なからず見受けられるが、自己利用に基づく場合が中心で収益性の観点から市場参加する需要者は少ない。一方比準価格は地域的特性の類似する複数の事例から求められおり規範性は高い。よって比準価格を標準に収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格からの検討等も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	大垣 5-9	② 時点修正	[ 100.8 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 136.3 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	88,000	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 +0.3 交通 +26.9 環境 0.0 行政 +7.1 その他 0.0	
	公示価格	119,000 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		91,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内の人口は微減傾向であるが生産年齢人口は県平均を上回る。平成25年土地取引件数は前年より増加している。								
	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		-			[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。								
	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	-1.1%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
大垣（県） 5-4	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	7,370,000 円	1㎡当たりの価格	45,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 8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	大垣市墨俣町墨俣字本町1 2 7番 2				②地積 (㎡)	161	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (80,360)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 110 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 200 ㎡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	6 m市道	交通施設	穂積駅 南 4.8 km	法令規制	対象基準地と同じ			
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	46,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	23,600 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	所在地周辺旧来の商店街および西濃区域広域に拡大した状況類の近隣商業地域等からなる同一需給圏を判定した。対象基準地は旧来からの商店街であり、需要者は地元の個人商店経営者及び住宅目的の居住者を中心である。大型SCの台頭により客足が流失しており、近年では店舗より住宅利用が多く混在地向へ移行しつつある。付近の取引は実需中心で件数が少ない中、駐車場利用や居宅目的のものであり、明確な市場性を見出せないというのが実態である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での地縁性のある取引が中心であり、賃貸市場の成熟度は総じて低い。比準価格は墨俣地区、商業地の成約事例がないため、大垣や羽島市内の商業地事例や町内の住宅地事例も採用した。市場性の劣位にも留意して地域格差を査定しており、同一需給圏内の地位は適正に反映できたと史料する。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考程度にとどめ、地価公示標準地、指定基準地からの検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。											
(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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +14.5 交通 +11.8 環境 -28.0 行政 +1.5 その他 0.0
	神戸 5-1	44,100 円/㎡	[ 98.6 ] / 100	100 / [ 104.0 ]	100 / [ 93.6 ]	[ 100 ] / 100	44,700					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.0 交通 +4.4 環境 +2.0 行政 -6.5 その他 0.0	
	神戸（県） 5-1	[ 97.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 107.5 ]	[ 100 ] / 100	45,400						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 物価は増税分を超えて上昇を続けているが、消費ニーズの多様化により商圏は拡散傾向にあり、大型SCの淘汰も始まっている。							
	前年標準価格	47,500 円/㎡		[地域要因] 旧来からの商業地域で商況は衰退が続いている。隣接する瑞穂市宝江地区の大型SC等に客足を奪われている。		[個別的要因] 平成25年3月10日下水道供用開始。						
	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	-3.6%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所	
大垣（県） 5-5	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	印
鑑定評価額	50,500,000 円		1㎡当たりの価格	120,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	95,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市高屋町3丁目15番外				②地積 (㎡)	421	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大垣 300m	(その他) (90,500)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 55 m、北 25 m				②標準的使用	中層事務所付共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	大垣駅に近い商業地域	街路	2.5 m市道	交通施設	大垣駅南東 300m	法令規制	商業 (90,500) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	駅周辺の商業地域は開発整備が進捗し発展の兆しが見られる。大垣駅南地区における再開発事業も計画が進んでおり、今後は徐々に発展すると予測する。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	83,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	J R 東海道本線大垣駅から南東方の徒歩圏に位置する商業ビルの連たんする商業地域で、主たる需要者は地場の法人、全国規模の大手法人等である。近年、J R 大垣駅南口の再開発事業、北口の大規模宅地開発等により、近隣地域及びその周辺地域は発展傾向にあり、地価も横ばいから上昇に転じている。今後の取引を希望する需要者の増加が見込まれる。地域内で仮に取引が成立する場合、価格は坪当たり 40 万円 (㎡当り 1.2 万円) 程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の賃貸物件は大垣駅から至近距離にあるものの、店舗・オフィスに若干の空室があり、需給が逼迫している状態までは至っていない。しかし、取引市場は近隣地域の周辺で一部高値の取引が成立する等好転しつつある。以上の検討を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考として、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 119,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 景気回復等により、不動産市況は徐々に好転しており、収益性物件の需要もやや増加傾向にある。					
	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 ■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 大垣 5-9 公示価格 119,000 円/㎡			[地域要因] J R 大垣駅南口の再開発、北口の大規模宅地分譲等周辺地域では発展傾向が顕著であり、当地域もこれらの影響を受け発展の兆しがある。 [個別的要因] 特になし					
	② 変動率	年間 +0.8 %	半年間 +0.8 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 中園不動産鑑定所	
大垣（県） 5-6	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	34,700,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	85,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市林町5丁目12番1外				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大垣 350m	(その他) (90,400)			
(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	中層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	大型商業施設に隣接する商業地域	街路	20m県道	交通施設	大垣駅北 350m	法令規制	商業 (90,400) 準防		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +7.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	72,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市市街地及び周辺部の幹線道路沿いの商業地域。主な需要者は地場の個人商店主であるが、規模大の土地にあつては広域展開を図るチェーンストア事業者等と見られる。商業地市況は依然弱いものの、中には高値取引される物件も散見される様になった。但し、店舗用地は出店リスクの低減や投下資金の固定化回避等から事業用借地権の活用が主流である。このような中で、商業地取引は依然少なく成約価格もまちまちで明確な市場が見出しづらい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗、併用住宅等が混在する商業地であり、周辺では一部貸店舗もみられるが多くの自用店舗である。地域内で十分な収益性を発揮するには商業熟成が不十分でテナント需要も弱い。よって、本件では実際の市場価格から求め信頼性を充たす比準価格を標準とし収益価格も参考にして、代表標準地との価格均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.4
	標準地番号 大垣 5-9					115,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.4
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は回復基調にあるも消費・設備投資の動きは弱い。当市は製造業を中心に改善傾向。商業地は一部高値取引が開始下落幅は縮小。							
	前年標準価格 114,000 円/㎡	[地域要因] J R大垣駅北口に近く、かつ、大型商業施設に隣接するため、顧客の流動性は高く、変動性も窺われる。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	公示価格									
	② 変動率	年間 +0.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所	
大垣（県） 5-7	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印	
鑑定評価額	11,100,000 円		1㎡当たりの価格	10,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	大垣市上石津町上原字猿海道1330番1外				②地積 (㎡)	1,038	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「都計外」  (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	上石津町を南北に縦断する国道365号沿いの路線商業地域	街路	14m国道	交通施設	関ヶ原駅 南方 11km	法令規制	「都計外」
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 -1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	10,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西濃地域の郊外、山間部等を走る幹線道路、準幹線道路沿いに散在する未成熟な路線商業地域、及びその背後の混在地域が中心である。主な需要者は地元の個人事業者であり、経営規模が小さい事業者が中心となる。圏内では散発的にコンビニ等の出店が見られる程度で、その他はほとんど動きがない。過疎化が進行している地域が大半で、土地需要は乏しく、不動産の取引は少ない。したがって、需要の中心となる価格帯を判定することはできなかった。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、自用の店舗が中心となっており、賃貸物件は、皆無に等しく、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、収益価格を求めることはできなかった。比準価格を採用し、過疎地域のマクロ的観点からの地価水準との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 上石津地区は都市部から離れた集落地域であり、過疎化が進行している。このため、不動産に対する需要が乏しく、市場は低迷している。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地				[地域要因] 特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。				
	標準地番号 公示価格				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間	-1.8 %	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） 5-8	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	37,600,000 円	1㎡当たりの価格	79,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 13 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市林町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)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 160 m、北 250 m			②標準的使用	低層店舗事務所地					
	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	国道258号沿いの商業地域。	街路	2.5m国道	交通施設	大垣駅 北東 1.3km	法令規制	準住居 (70,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	81,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	59,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市内の商業地域で、特に価格牽連性が高いのは市内の路線商業地域である。需要者の中心は、個人事業者、中小法人等である。交通量の多い国道沿いの地域であるが新規出店の動きは特に見られない。路線商業地の需要は事業用の定期借地権の設定によるものが多く、土地売買の取引は少ない。画地規模や個別の事情等が多様であるため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	土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため基準地上に賃貸物件を建築することを想定した収益価格はやや低位に求められた。自用目的の取引が中心となる地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にあることから、大垣市の路線商業地の取引事例を中心に採用して市場の実勢を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格は比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 大垣 5-9					79,400		交通 +17.9	環境 +14.0	行政 +12.4	その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 景気回復、再開発の進展等から大垣駅周辺の商業用地取得意欲は向上しているが郊外部の路線商業地の売買市場は低調に推移している。						
	前年標準価格 80,800 円/㎡		[地域要因]		交通量が多い国道沿いの路線商業地域であるが、特に目立った新規出店等は見られない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間 -1.2 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所	
大垣（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊	印
鑑定評価額	695,000,000 円		1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 12 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[平成 26 年 1 月] 25,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 26 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

(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)		
	1:2.5	工場	既成市街地の中に大規模工場等の建ち並ぶ工業地域	東11m市道、三方路	水道 ガス 下水	大垣 2.9km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 0 m、南 0 m、北 200 m		②標準的使用	大工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模		20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	大垣駅 南西方 2.9km	法令規制	工業 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は自動車部品、印刷等の工場が立地する既成市街地内の工場地域で、今後も工場地として現状維持程度で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	大工場地				(4) 対象基準地 個別的要因	三方路 +3.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市を中心に西濃地域・岐阜地域の工業地。需要者は圏内に拠点を持つ製造業・物流業者。景気回復を背景に、工場地需要は回復傾向にあり、地方公共団体が整備分譲した工業団地（大垣市横曾根工業団地、本巣市屋井工業団地）には進出する企業が多く見られる。ただし、既存の工業地取引は依然として少なく、中心価格帯の把握には困難性を有している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自社の大工場が多く、工場の賃貸事例を見いだせず収益還元法は適用できなかった。なお、比準価格は規模の類似する工場地事例を重視しており、信頼性は高いと史料する。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.7
	標準地番号 大垣 9-2	[ 99.5 ] 100	100 [ 98.0 ]	100 [ 78.8 ]	[ 103.0 ] 100	32,000		交通 0.0	交通 -0.2	
	公示価格 24,100 円/㎡						環境 0.0	環境 -18.0		
							画地 -2.0	行政 0.0		
							行政 0.0	行政 0.0		
							その他 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		環境	環境		
							画地	行政		
							行政	行政		
							その他	その他		
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 東日本大震災の影響から、工業地需要は沿岸部より内陸部にシフトしている。また、西濃地域の上場企業の業績は回復基調にある。					
	前年標準価 32,300 円/㎡		[ ] 100		[地域要因] 大垣市、神戸町等で東海環状自動車道の整備が進行中である。なお、当該地域は既成の工業地で、特段の地域要因の変化はない。					
	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		[ ] 100		[個別的要因] 特にない。なお、三方路面地としての市場競争力は維持している。					
	標準地番号	[ ] 100		[ ] 100						
	公示価格 円/㎡	[ ] 100		[ ] 100						
	②変動率	年間	-0.9%	半年間	%					