

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	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	62,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市見取町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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない									
	④地域的要因	特記事項	街路	基準方位北、7 m 市道	交通施設	大垣駅北西 1.1 km	法令規制	1 住居 (60,200)									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	77,900 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と判定する。典型的需要は、30代、40代の戸建住宅需要であり、建売、建築条件付きなど土地・建物一体の取引が主流である。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が1000万～1500万円、新築建売は3000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法で採用した5事例のうち3事例は価格時点から半年以内に生起しており、直近の市場実態に即した価格が得られた。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中心である。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、リスクが織り込まれにくいのが市場の実態である。鑑定評価額は、指定基準地と共通地点である地価公示の代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	大垣 -5	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [95.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	77,900	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 -3.9 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	74,100 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 []	④ 地域要因の比較	100 []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 77,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市全体の人口は減少トレンドが鮮明になっているが、駅徒歩圏周縁は微増を維持。エリア選別が先鋭化している。												
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 近接の高級戸建分譲は堅調で、駅徒歩圏の新築マンションは軒並み短期間で完売。裾野が広い潜在需要が顕在化している。												
	②変動率	年間 +0.3%	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	東和コンサルタント株式会社
大垣（県） -2	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	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	61,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 23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	大垣市緑園 7 1 番 4				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	準工 (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 60 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	大垣駅 南東 1.9km	法令規制	準工 (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	76,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	38,500 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	同一需給圏は市内の中心市街地周辺部の住宅地域を含む一帯である。主な需要者は所得水準が比較的高い市内居住者である。周辺地域は生活利便性に優れ、市内でも地価水準の高い住宅地域であり、景気が回復基調にあることもあって住宅地需要は堅調である。取引の中心価格帯は土地のみで 15000 ~ 18000 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も散見されるが、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	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					75,500		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 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 市内人口は微減傾向にあるが、住宅建設は堅調に推移し、JR大垣駅南口では再開発事業が進んでいる。						
	前年標準価格 76,100 円/㎡		[地域要因]		地域要因に特に目立った変動は認められず、安定的に推移している。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
標準地番号 -		② 変動率		年間 0%		半年間 %					
公示価格 円/㎡											

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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

鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	51,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 27年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 27年 7月 18日	(6)路線価	[平成 27年 1月]	40,000 円/㎡	
(2)実地調査日	平成 27年 6月 23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	大垣市青柳町2丁目158番				②地積 (㎡)	392	③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	大垣 3.9km		(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 200m、南 300m、北 200m			②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、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 6m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	51,400 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	26,600 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。周辺には、農地も多く、分譲による宅地供給も増加している。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	土地取引は、自用目的の取引が中心である。また、アパート等の収益物件も混在するが新たに土地を取得してアパート等が建設されるのは皆無に等しい地域である。したがって、比準価格を標準に収益価格を関連づけて、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 標準地番号	大垣 - 11	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	[100] / [100]	④地域要因の比較	[100] / [98.4]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	51,500	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +0.5 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	49,800 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	[] / []	④地域要因の比較	[] / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 51,600 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 駅徒歩圏内など、利便性の高い地域の需要は堅調であり、一部上昇の地点もある。郊外部においても需要は戻りつつある。													
	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] 特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	②変動率	年間	-0.4%	半年間	%													

鑑定評価書（平成 27 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, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Row 1: 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 52,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 1 住居 (60, 200), (その他) (60, 160)

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, 方位 0.0

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏はJR大垣駅北部のうち国道21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る。需要層は坪20万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1,000万円程度、新築戸建分譲は2,500万円程度である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 比準価格を標準に、近隣地域は国道21号以南の一般住宅を中心とする地域で、JR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。

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

Table with 10 columns: (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, ⑦ 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討, ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因の状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

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	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	33,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市稲葉東2丁目57番				②地積 (㎡)	278	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低専 (50,80) (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 ㎡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	1低専 (50,80)								
(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	40,300 円/㎡		個別的要因												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧大垣市西部及び垂井町の隣接地域と判定する。需要の中心は、30代、40代の住宅取得者である。郊外はマイカー通勤者の割合が高く、画地条件、街路条件は自動車利便性も重視される。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200万～2500万円である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、エンドユーザーが買い手となった4事例により試算し、市場実態の具現性が高い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、指定基準地を兼ねる地価公示の代表標準地との種量的検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	大垣 -11	② 時点修正	[99.8] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [123.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	40,200	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 +16.0 行政 +3.1 その他 0.0
	公示価格	49,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 []	④ 地域要因の比較	100 []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動要因の価格形成要因		[一般的要因] 市全体では人口減に陥ったが、中心部の周縁地域は人口増が継続。住宅需給のエリア偏重が顕著になっている。										
	前年標準価格	41,000 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-	[地域要因] 団地内で空地の取得は散發しているが、周辺のミニ開発と比べると動きは鈍く、取引価格も弱含みである。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -1.7 %	半年間 %												

鑑定評価書（平成 27 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, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes details for 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,500 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 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 36,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 中園不動産鑑定所	
大垣（県） -7	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	14,800,000 円		1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市菅野3丁目1番2				②地積 (㎡)	322	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	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	46,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,400 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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。当市の住宅市場は工場跡地や農転により十分な供給が可能であり、一方需要サイドは低金利・減税など追い風もあって消費税増税後も堅調。北西部の住宅地は赤坂小・宇留生小校区を中心に分譲業者の開発動向も比較的旺盛である。こうした中で取引の中心価格帯は土地で7～1.5百万円程度、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ある。付近で見られるアパート等の収益物件は節税を主目的とするものが多く、土地の収益性を追求するには難がある。本件の試算においては収益価格が低位に求められ、十分な収益性が測定出来なかった。以上から、本件では成約事例から試算した比準価格を標準とし、収益価格も参考に、代表標準地との検討もふまえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	大垣 -11	[99.8]	[100]	[100]	[100]	46,100		街路 0.0	交通 +1.2	環境 +11.0	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 0.0
	-	[]	[100]	[100]	[]			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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価格変動要因の		[一般的要因] 景気回復・円安等の影響から当市経済は製造業を中心に改善傾向。商業地・住宅地共下落幅が縮小し、横ばいないし上昇地点が出始めた。							
	前年標準価格 46,400 円/㎡	④地域要因		[地域要因] 周辺で小規模な戸建分譲や専用住宅の建築が見られる程度で、地域内では特筆すべき変動要因は見られない。							
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	⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -	⑥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	(有) 横幕不動産鑑定事務所	
大垣（県） -8	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊	印
鑑定評価額	21,600,000 円		1㎡当たりの価格	76,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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	大垣市禾森町5丁目70番2				②地積 (㎡)	281	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	公共利便施設・幹線道路に近接する住宅地域。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	大垣駅 南方 2.5 km	法令規制	1住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	76,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	43,600 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。大垣駅徒歩圏の住宅地では景気回復を背景にマンション分譲等が堅調に推移しており、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。ただし、当該地域は大垣市民病院用の青空駐車場が多く、不動産取引は静態的に推移している。周辺部での中心価格帯は建売分譲で2500万円～3200万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の利便性・快適性を志向する住宅地域で、需要者は自己使用目的の中堅個人層である。当該地域にはアパートも見られるが、売買市場は自己使用目的が大部分である。よって、収益価格は参考程度に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との均衡に留意して、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	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					76,800		交通 0.0	環境 -4.2	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[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26年度の持家分譲住宅の着工戸数は前年比で増加傾向にある。					
	前年標準価格 77,000 円/㎡	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[地域要因]		需要を喚起する不動産開発は見られず、特段の地域要因の変化はない。					
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -	公示価格 円/㎡	[個別的要因]		特になし。					
	② 変動率	年間 -0.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 27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, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討. Contains various numerical values and descriptive text.

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
大垣（県） -10	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印
鑑定評価額	8,300,000 円		1㎡当たりの価格	49,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	40,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 22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 ㎡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 3 m市道	交通施設	大垣駅 北西 3.3km	法令規制	1 中専 (60,172)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	49,700 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2100万円~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	近隣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 50,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 消費増税の延期により駆け込み需要は暫時なくなったが、政策効果により市況は緩やかに回復している。							
	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 公示価格 49,800 円/㎡			[地域要因] 北側地域で新規住宅分譲が認められるも成約状況は芳しくない。							
	②変動率 年間 -0.6% 半年間 -0.2%			[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	不動産鑑定士 伊藤事務所
大垣（県） -11	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	3,550,000 円		1㎡当たりの価格	5,450 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29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 50m、西 100m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 20.0m、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 3.7m市道	交通施設	関ヶ原駅 南 13km	法令規制	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,450 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内の農家集落地域を中心とする地域。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ある。山間の農家集落地域で市場は静態的に推移しており、取引も限定的である。人口減少及び少子高齢化を背景に需給は弱含んでいる。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ため収益還元法の適用は見送った。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。主たる需要者は意思決定において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 5,600 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 市郊外に位置し、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。					
	②変動率		年間 -2.7%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
大垣（県） -12	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	4,110,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29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	大垣市上石津町牧田字上野 2 5 4 2 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 50 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 3.3 m 市道	交通施設	関ヶ原駅 南東 4.4 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 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	10,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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を中心とする。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、既成集落における取引は限定的となっており、総じて需給はやや弱みとなっている。なお需要の中心価格帯は概ね土地のみで坪あたり 3 万円～4 万円程度と推定するが、6 万円超の新規分譲も現れている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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ため収益還元法の適用は見送った。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。主たる需要者は意思決定において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 <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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 10,300 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。					
	②変動率		年間	-1.0 %	半年間	%	[地域要因]	地域要因に特に目立った変動は認められない。			
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 27 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. Includes details for 大垣 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,940,000 円), 1㎡当たりの価格, 56,500 円/㎡.

1 基本的事項

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 table with 10 rows. (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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
大垣（県） - 14	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 加藤 誠治 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 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 30 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 S 3	一般住宅を中心にアパート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	農地、青空駐車場も見られる。	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	大垣駅 南東 2km	法令規制	1 住居 (60, 200)
⑤地域要因の将来予測	周辺に見られる農地、駐車場等の宅地転用が進行し、低層住宅地域として緩やかに熟成度を増していく、と予測する。利便性の高い既成市街地内に位置し需要は堅調であるため、地価水準は横ばいで推移する、と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	74,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	37,600 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	同一需給圏は大垣駅南方の中心市街地内に存する住宅地域。需要者の中心は市内に在住する 30 代半ばの一次取得者層である。近隣地域周辺は大垣駅からやや距離があるものの、商業施設、学校等との接近性は良好で利便性が高い。このため、市場での人気は高く、需要は堅調に推移している。供給面では周辺に残されている農地等の宅地転用が進んでいる。中心となる価格帯は、土地は 1,500 万円から 2,000 万円程度、新築戸建ては 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	近隣地域周辺は居住環境に着目した自用目的の取引が中心であり、市場参加者は取引価格水準を指標として価格を決定する傾向にある。よって、取引事例を基礎とした比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺に見られる共同住宅の多くは自己所有遊休地を転用した物件であり、共同住宅の建築及び経営を目的とした取引は少ない。よって、収益価格の説得力は劣る。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 変動状況	[一般的要因] 中心市街地の住宅地需要は堅調に推移している。マンションの販売状況も良好である。他方、郊外では需要低迷が続いている地域もある。				
	前年標準価格 74,100 円/㎡				[地域要因] 人気の高い既成市街地内の住宅地域であり、近隣地域内外に残されている農地、駐車場等の宅地転用が緩やかに進んでいる。				
	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 - 5 公示価格 74,100 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率	年間	0%	半年間	0%					

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	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市矢道町2丁目557番外				②地積 (㎡)	729	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)		
	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	特にない。	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	21,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市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) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +4.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.5] 100	100 [100]	100 [125.0]	[100] 100	21,300					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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 21,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 大垣駅周辺で商業施設進出、再開発が進展。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	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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。 [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	東和コンサルタント株式会社
大垣（県） -16	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	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 23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 6m 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存住宅地域で、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	52,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	21,400 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内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、良好な住宅地域となってきた。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) 公示価格としての価格	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 +40.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 -5					52,300			
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [141.8]	[100] / 100				
	74,100 円/㎡								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-								
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
	円/㎡								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内人口は微減傾向にあるが、住宅建設は堅調に推移し、JR大垣駅南口では再開発事業が進んでいる。				
	前年標準価格	52,800 円/㎡		[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。					
	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	円/㎡							
	②変動率	年間	-0.6%	半年間	%				

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
大垣（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 加藤 誠治 印
鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市郭町1丁目43番				②地積 (㎡)	224	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 (80,600) 防火 (その他) (100,600)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 0 m、南 50 m、北 150 m			②標準的使用	中層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	36m県道	交通施設	大垣駅南 500m	法令規制	商業 (100,600) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所地					(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	121,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	67,400 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣駅周辺に形成されている市の中心商業地域。需要者の中心は法人企業、金融機関等である。郊外型大型店舗の進出に伴い、顧客が流出し、中心商業地域の需要は低迷を続けていた。しかし、不動産開発事業の進行に伴い集客力は回復しつつあり、近年、外部資本の流入も見られるようになってきている。商業地の取引は少なく散発的である。また、取引価格帯は規模等によりまちまちである。このため、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には賃貸用の商業ビルも見られるが、築年の古い既存の物件が大半を占めている。近年、新築される物件の多くは自用の店舗、自社ビル等であり、賃貸用の商業ビルの建築は少ない。取引の中心は自用目的であり、賃貸経営目的の取引は少ない。よって、収益価格の説得力は劣る。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て、収益価格を関連付け、さらに代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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 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 -0.9 交通 +5.2 環境 -1.0 行政 -1.0 その他 0.0
	大垣 5-9	[100.8] 100	100 [100]	100 [102.2]	[100] 100	118,000					
(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	[一般的要因] 大垣駅周辺の不動産開発事業を背景に、駅周辺商業地に対する需要が増している。駅北口ではショッピングモールがオープンした。							
	前年標準価格 120,000 円/㎡			[地域要因] 既存の店舗等が連たんし、新規店舗の出店、入れ替え等は少ない。地域要因に大きな変化は見られない。							
	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 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 -0.8 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 27 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 details for 大垣 (県) 5-2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 75,000 円/㎡, (9) 倍率, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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: 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 (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, ⑦ 内訳, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因の状況.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
大垣（県） 5-3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	33,900,000 円		1㎡当たりの価格	89,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	72,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29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				
	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		近商 (80,300)				
	1:2	事務所 S3	小売店舗、営業所の多い路線商業地域	南22m県道	水道ガス下水	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	92,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	39,500 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	同一需給圏は市内幹線、準幹線道路沿いの路線商業地域。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。近年店舗等の集積が進み路線商業地域として熟成しつつある。国道等を中心に新規出店も見られることから、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と期待される。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ため、収益価格の規範性は劣る。一方比準価格は地域的特性の類似する複数の事例を収集し求められている。また主たる需要者は市場性の観点から意思決定を行うと思料する。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と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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+0.3
	大垣 5-9					88,900		交通	0.0	交通	+15.1	
(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	
	-							画地	0.0	行政	+7.1	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	②変動率		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内人口は微減傾向で、高齢化率は上昇気味。平成26年土地取引件数は前年より増加している。							
	■継続 □新規	前年標準価格 90,000 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。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	公示価格										
	年間	-0.8%	半年間	%								

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	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印
鑑定評価額	7,120,000 円	1㎡当たりの価格	44,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 22 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 4.8km	法令規制	商業 (80,360)		
(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	45,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	22,500 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	所在地周辺の他、西濃圏域広域に拡大した状況類似の近隣商業地域等からなる同一需給圏を判定した。近隣地域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が中心である。大型 S C 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へ移行しつつある。近隣地域周辺既成の商店街からは規範性のある取引事例が認められず、中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での地縁性のある取引が中心である。比準価格は墨俣地区、隣接周辺に状況類似の商業地の成約事例が少ないため広域に拡大して事例を補充した。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してきたと見做す。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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +14.5 交通 +13.7 環境 -30.0 行政 +1.5 その他 0.0
	公示価格	[98.6] 100	[104.0] 100	[100] [92.5]	[100] 100	43,900					
(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 +12.0 交通 +3.0 環境 0.0 行政 -6.5 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[97.7] 100	[100] 100	[107.9] 100	[100] 100	44,200					
(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 前年標準価格 45,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 消費ニーズの多様化により商圏は拡散。大型 S C ではテナント入替による競争が常態化。全国的には一部都心回帰の動きもみられる。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格 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。もはや周辺の大型 S C 等とは客層が分離。近隣向け商店街として推移している。							
② 変動率		年間 -3.5 %	半年間 %	[個別的要因] 特にない。							

鑑定評価書（平成 27 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, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes details for 大垣 (県) 5-5, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (50,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (121,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 96,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring 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 of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price). Contains detailed text and numerical data.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 中園不動産鑑定所	
大垣（県） 5-6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	35,300,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市林町5丁目1番1外				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防					
	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	中低層店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	大型商業施設に隣接する商業地域	街路	20 m 県道	交通施設	大垣駅北 350m	法令規制	商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は大垣駅北口に近接する県道沿いの商業地域。付近に商業モール、優良住宅団地が出現して客足は増加傾向にあり、今後も徐々に商業熟成を高めてゆくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +7.0							
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	119,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	73,100 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、広域展開を図るチェーンストア事業者等も見込まれる。商業地市場はコンビニを除くと依然出店動向が弱いが、近時取引件数が増加し、一部マンション用地の取引も見られた。大垣駅南口の再開発、同北口の商業モールの開業など、押上げ要因が働き駅周辺の商業地価は上昇に転じている。ただ、こうした動きは限定的であり、市内商業地全域には及ばないと思われる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大垣駅北口に近い店舗、マンション等が混在する商業地である。近年、商業地間の競争がきびしく、消費ニーズの多様化・商圏の広域化から客足は流動的で不安定である。こうした中で、十分な商業収益を稼得することは難しく、本件においても収益価格は低位に求められた。以上より、実際の成約事例から求めた比準価格を標準とし収益価格も参考にして、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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			
	大垣 5-9	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [110.2]	[107.0] / 100	117,000		交通 0.0	交通 +8.7	環境 0.0	環境 -1.0			
(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	画地 0.0	行政 +2.0	行政 0.0	その他 0.0			
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			その他 0.0	その他					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	② 変動状況	[一般的要因] 景気回復・円安等の影響から当市経済は製造業を中心に改善傾向。商業地・住宅地共下落幅が縮小し、横ばいないし上昇地点が出始めた。											
	前年標準価格 115,000 円/㎡	③ 変動状況	[地域要因] 近接地区に商業モール・優良住宅団地が出現し、大垣駅北口の商業地は引続き発展傾向にある。											
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	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	公示価格	円/㎡												
② 変動率	年間 +1.7 %	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
大垣（県） 5-7	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印
鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 27年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 27年 7月 18日	(6)路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	平成 27年 6月 23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	10,500 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、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、ほとんど需給の動きがない。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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	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 10,700 円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的要因] 上石津地区は都市部から離れた集落地域であり、過疎化が進行している。このため、不動産に対する需要が乏しく、市場は低迷している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 -1.9%	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	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	37,200,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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	大垣市林町7丁目字藪下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)			
	1:1.5	店舗 W2	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	東25m国道	水道 ガス 下水	大垣 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 160 m、北 250 m			②標準的使用	低層店舗事務所地					
	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 2 5 8 号沿いの商業地域。	街路	2 5 m 国道	交通施設	大垣駅 北東 1.3km	法令規制	準住居 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道 2 5 8 号沿いに低層店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。店舗の配置状況、集積度合い等に変化は見られず、地価はやや弱含みで推移していくものと予測される。									
(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	81,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,800 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) 公示価格としての標準価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +7.8 環境 +26.0 行政 +12.4 その他 0.0
	大垣 5-9	[100.8] 100	100 [100]	100 [152.7]	[100] 100	79,200					
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 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。郊外路線商業地の売買市場は低調だが引き合いが増えている路線も見られる。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	79,800 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-1.0 %	半年間	%						

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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	大垣市久瀬川町7丁目5番8				②地積(㎡)	21,722 ()	⑨法令上の規制等	工業(60,200)		
	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 2.9km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 230 m、南 60 m、北 200 m			②標準的使用	大工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 m市道	交通施設	大垣駅 南西方 2.9km	法令規制	工業(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	大工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	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。需要者の中心は圏域に拠点を持つ製造業・物流業者で、最近では愛知県を中心に県外からの新規参入者も見られる。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に進出する企業が多く見られ、工業団地の在庫不足が指摘されるようになってきた。なお、工場地は規模・立地条件等で取引水準が様々で、中心価格帯の把握には困難性を有しているのが実情である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は大垣市中心部の自社大工場が多く建ち並ぶ工業地域で、工場の賃貸事例を見いだせず収益還元法は適用できなかった。なお、比準価格は比較的に規模の類似する工場地事例を重視しており、信頼性は高いと思考する。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、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 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 -3.7
	標準地番号	大垣 9-2				32,000		交通 0.0	交通 -0.2		
(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 -18.2	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡						画地 -2.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地等の前	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 工業地需要は沿岸部より内陸部にシフトしている。景気回復を背景に新規の工場建設が見られ、企業の設備投資意欲は向上している。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	32,000 円/㎡		[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	標準地番号		[個別的要因] 特にない。なお、三方路画地としての市場競争力は維持している。							
	標準地番号	公示価格									
② 変動率	年間	0%	半年間								