

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	78,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	62,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 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	大垣市見取町2丁目9番1外				②地積 (㎡)	183	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 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	街路	標準方位北、7 m 市道	交通施設	大垣駅 北西 1.1km	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧大垣市の全域と判定する。とりわけ価格率連性が強い類似地域は、大垣駅徒歩圏及び周縁の住宅地域である。需要の中心は 20 代後半から 40 代前半の子育て世代であり、戸建志向が強い。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	取引事例比較法は価格時点から 1 年以内の 5 事例によって試算し、直近の市場実態が反映された価格が得られた。収益還元法は非適用であるが、標準的画地の土地需要はマイホームの取得目的に集約される。アパートは旧来地主の経営が多く、賃料に土地の元本コスト、リスクが織り込まれにくい。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 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 -1.0
	標準地番号 大垣 - 5	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 95.0 ]	[ 100 ] 100	78,000		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
	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		③ 変動状況		[一般的要因] 市全体の人口は微減が続いているが、大垣駅の徒歩圏及び周縁は微増を維持しており、市況もエリア格差が拡大している。						
	前年標準価格 77,900 円/㎡	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 大手ハウスメーカーの分譲プロジェクトに呼応するように地場のミニ分譲も強気価格ながら販売堅調。連鎖的に需給は引き締まっている。							
	標準地番号 円/㎡	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間 +0.3 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 28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) -2, 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, 18,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 61,000 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: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格とした: 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からの検討: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因.

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	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	50,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 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	大垣市青柳町2丁目85番2				②地積 (㎡)	206	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 150 m、西 150 m、南 200 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 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	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	大垣駅 南西方 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,400 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、大垣市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは中心市街地外延部の住宅地域である。需要者の中心は市内の30才代から40才代の一次取得者である。近隣地域周辺は、当市中心部に比較して、土地価格に割安感があるため、昨今、ミニ分譲等の開発が盛んである。中心となる価格帯は、土地は1,100万円前後、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	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。周辺には節税目的で自己所有地に建てられたアパートなどが散見されるが、収益物件の取引は稀であるため、収益還元法は非適用とした。従って、青柳町を中心とした取引事例より求めた比準価格を標準とし、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) 公示価格としての標準地	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 -4.1
	大垣 -11	[ 99.4 ]	100	100	[ 100 ]	50,600		街路 0.0	交通 +1.5	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 0.0
	-	[ ]	100	100	[ ]			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気に陰りが見られ、地価にもマイナスの影響がある。						
	前年標準価格 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。						
	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 %	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	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印
鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	65,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	52,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 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 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,800 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 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等に伴い、地域要因は発展傾向で底堅い人気がある。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, 3 0 0 万円～1, 8 0 0 万円程度、新築戸建分譲は 2, 8 0 0 万円～3, 3 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	市場の実態を反映した比準価格を標準に、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的うえ、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 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 +5.3
	標準地番号 大垣 -5					64,800		交通 0.0	環境 +11.0	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
	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	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 平成 28 年に入って景気は足踏み状態となっている。プラス要因とマイナス要因が混在しており、しばらくは現状を維持すると予測する。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 64,900 円/㎡	[地域要因] J R 大垣駅周辺の整備が進み、地域の住宅需要・供給は共に増加傾向にある。		[個別的要因] 特にない。						
	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	② 変動率									
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	年間 +0.5 %	半年間 %								
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 大垣 (県) -5, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原奈美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 32,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: 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. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

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

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 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (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, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況. Includes text for [一般的要因], [地域要因], and [個別的要因].

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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)																		
(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 m 市道	交通施設	大垣駅 北西 5.5km	法令規制	2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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,200 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低予算の需要層による需要がある。取引の中心価格帯は土地が600万円～900万円程度、新築戸建分譲は2,100万円～2,400万円程度である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大垣市街地からやや距離のある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 [ 168.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,100	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 +4.5	環境 +61.0	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 [ / 100 ]	④地域要因の比較	100 [ / 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		前年標準価格	44,500 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	平成28年に入って景気は足踏み状態となっている。プラス要因とマイナス要因が混在しており、しばらくは現状を維持すると予測する。																	
	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]	地価が比較的廉価のため低予算の住宅取得者層に底堅い需要がある。住宅供給も徐々に増加している。																	
	公示価格	円/㎡					[個別的要因]	特にない。																		
	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) 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	14,700,000 円		1㎡当たりの価格	45,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,000 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見込まれる。当市の住宅市場は建売分譲や中古住宅に関連するものが多く、需要は若年ファミリー層を中心に比較的堅調に推移している。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が比較的旺盛である。こうした中で取引の中心価格帯は土地（60坪）で9百万円程度、戸建分譲で22～26百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、これは元々の土地所有者が節税を主目的に資産運用している場合が多く、土地からの収益稼得を必ずしも期待している訳ではない。対象基準地程度の画地規模では十分な収益性の追求は難しく、本件の試算でも収益価格は低位に求められた。以上から、本件では成約事例から試算して客観的な比準価格を標準とし収益価格も参照して、更に代表標準地との検討も行って鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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 -4.1
	大垣 -11	[ 99.4 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	45,700		街路 0.0	交通 +0.3	環境 +12.0	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] 中国の減速・円高等の懸念材料があるも、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、上昇地点が出始めた。						
	前年標準価格 46,000 円/㎡		[ ]		[地域要因] 付近で戸建分譲や個人住宅の建築が見られる程度で、特段の変動要因は見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。						
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	(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	21,400,000 円	1㎡当たりの価格	76,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 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
	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)	
	1:2	住宅 RC3	中規模一般住宅の中に倉庫等が混在する住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	大垣 2.5km		

(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
	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) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,300 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	41,400 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戸建・マンション需要が高まっており、外延部住宅地の需給関係にも安定化の動きが見られる。なお、当該地域は大垣市民病院用の駐車場が多いため、新規の不動産開発はあまり見られず、不動産取引は低調である。周辺部での中心価格帯は建売分譲で 2500 万円～3200 万円程度と思考する。				
-----------	---	--	--	--	--

(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"/>	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						交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通 +1.4	環境 -4.0
	公示価格	74,100 円/㎡	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 97.3 ]	[ 100 / 100 ]	76,200	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	[ 100 / 100 ]	④ 地域要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	交通 0.0		環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通 0.0	環境 0.0

(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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	大垣市の人口は継続して微減傾向にあるが、岐阜県全体に比べ減少率は低い。JR大垣駅徒歩圏ではマンション需要が高まっている。
	■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>			[地域要因]	駐車場が多いため需要を喚起する不動産開発は見られず、住宅地需要は価格水準が低い周辺部へシフトしている。
	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。
	前年標準価格	76,800 円/㎡			
	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 -0.7 %	半年間 %		



鑑定評価書（平成 28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, 7,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,500 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 38,000 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, (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) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
大垣（県） -10	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印
鑑定評価額	8,220,000 円		1㎡当たりの価格	49,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	40,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	当市市街地北西部の住宅地域	街路	基準方位北、4.3 m市道	交通施設	大垣駅北西方 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,200 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、当市市街地区域外縁の住宅地域と判定するが、特にJR東海道本線以北の住宅地域との牽連性が強い。当市内及び周辺市町の勤労者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、不動産需要度は大垣駅周辺の市街地が高く、集中しており、二極化が進んでいる。土地のみで800万円～900万円程度、新築戸建住宅は2,000万円～2,500万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	周辺には低層のアパートが介在するが、基準地の画地規模では、投資採算性の確保が困難であり、収益価格は算出しなかった。地域は自用目的での戸建住宅の取引が中心であるため、近傍住宅用地の取引価格を中心に、基礎とした比準価格は妥当と判断する。よって、同一地点となる地価公示代表標準地価格からの半年間変動を踏まえ、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	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
	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 49,700 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 当市の景況は横ばい圏内で、人口は微減傾向である。住宅地需要は、大垣駅周辺一帯以外は回復していない。 [地域要因] 住宅地開発の程度は、緩やかな部類と把握する。 [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 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 大垣 - 11 公示価格 49,500 円/㎡						
	②変動率	年間 -1.0%	半年間 -0.6%						

鑑定評価書（平成 28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 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	3,480,000 円	1㎡当たりの価格	5,350 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	特になし	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,350 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を中心とする。山間の農家集落地域であることから取引は限定的で、市場は静態的に推移している。新規参入者は見られず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断念した。一方比準価格は価格牽連性が強い同一町内の事例から導出されたもので、信頼性は高い。また主たる需要者は主とし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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 5,450 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口約6千人で市全体の4%に満たない上石津地区に位置し、少子高齢化が進行している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 特記すべき地域要因の変化はない。					
	②変動率		年間 -1.8%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	4,070,000 円		1㎡当たりの価格	10,100 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は上石津町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。上石津町の中でも周辺市町との接近性が比較的良好な住宅地域ではあるが、取引は散発的に見られる程度で需給はやや弱含みとなっている。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。										
(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断念した。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周辺において実際に生じた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	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100			その他			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路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			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		③ 変動状況 価格形成要因の								
	前年標準価格 10,200 円/㎡		[一般的要因] 人口約 6 千人で市全体の 4%に満たない上石津地区に位置し、少子高齢化が進行している。								
	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		[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。								
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											
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	板津不動産鑑定株式会社
大垣（県） - 13	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	9,940,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	45,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	大垣市楽田町3丁目3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	標準方位 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)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 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	同一需給圏は大垣市北部の住宅地域。需要者の中心は市内に在住又は勤務する30代半ばの一次取得者層である。大垣駅周辺の中心市街地と比較して、近隣地域周辺の利便性はやや劣る。しかし、地価に割安感があるため、需要は堅調に推移している。また、周辺に残されている農地等ではミニ開発宅地分譲が断続的に行われており、供給も安定している。中心となる価格帯は、土地は1,000万円程度、新築戸建ては2,500万円から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	近隣地域では自用目的の取引が中心であり、市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。よって、取引事例を基礎と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地の大半は規模が大きい。対して、対象基準地は共同住宅地としては規模が小さく、共同住宅の想定は非現実的である。よって、収益価格は試算しない。従って、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 大垣 -5	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 132.0 ]	[ 100 ] / 100	56,100		交通 0.0	環境 +29.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	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
(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] 中心市街地の住宅地需要は堅調で、大垣駅周辺ではマンションの販売状況も良好である。他方、郊外では弱い動きの見られる地域もある。						
	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] 近隣地域の周辺に残されている農地で、ミニ開発宅地分譲が断続的に行われている。						
	標準地番号 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 %							

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 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	59,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅 S3	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、駐車場も見られる。	街路	基準方位 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	周辺に残る農地、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。この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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	37,700 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離れているが、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、市場では高い人気があり、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	近隣地域の周辺では居住環境に着目した自目的の取引が中心となっており、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、近隣地域周辺には共同住宅も見られるが、自己所有遊休地に建てられた物件が多く、共同住宅の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			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地	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			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
(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で、大垣駅周辺ではマンションの販売状況も良好である。他方、郊外では弱い動きの見られる地域もある。						
	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、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		[ ] / [ ]		[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	74,100 円/㎡									
	②変動率	年間 0%	半年間 0%								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Includes details for 大垣 (県) - 15, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 安田 聖子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates like 平成 28年 7月 1日 and 平成 28年 6月 24日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (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	株式会社 岐阜鑑定
大垣（県） -16	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 松原 弘昌 印

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	52,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	42,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28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)									
(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 東方 3.8km	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,800 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	23,700 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	同一需給圏は主に当市東部の郊外住宅地域で、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、ミニ開発等によって宅地化が進行し、戸建住宅を中心に熟成過程にある。需要者の中心は市内に在住する一次取得者層で、取引の中心となる価格帯は、土地のみで1200万円前後、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	アパートも見られる住宅地域であるが、賃貸市場が未熟成で駐車場の必要等により土地の利用効率が低い地域事情もある。従って、相対的に妥当性の高い比準価格をベースに収益価格を参考として手順の各段階について客観的に再吟味を加え、さらに取引動向や換金性等に関する流動性リスク及び当該基準地の地価体系上の位置と代表標準地との均衡及び過年度等価格の推移等も検討して、鑑定評価額等を表記の通り決定した。															
(8) 公示価格を	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 [ / 141.5 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	52,400	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.9 環境 +37.5 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	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		前年標準価格 52,500 円/㎡		③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 人口微減と高齢化率の上昇が見られるが、西濃地区の中心都市で県全体より上昇率は低く、住宅地需要も比較的堅調に推移している。										
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 住環境の穏やかな熟成過程にある住宅地域にて、地域要因の変動は特にない。 [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 28 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) 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名 加藤 誠治, 印.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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) 所在地, (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) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
大垣（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 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 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	3階程度の店舗事務所併用地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 正方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11 m市道	交通施設	大垣駅 南西方 600m	法令規制	商業 (80,400) 準防										
(3) 最有効使用の判定	3階程度の店舗事務所併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因														
	収益還元法	収益価格	62,200 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中心商業地及びその周辺の商業地域を含む一帯である。主な需要者は自用目的の地元事業者であるが、纏った規模の画地については、分譲マンションの開発業者等も見込まれる。既成商業地の取引件数は多くはなく、その価格水準も規模などの条件によって乖離が見られる。JR大垣駅南口での再開発事業は竣工間近で、それとの地理的位置関係下、波及的効果が予測される。需要の中心価格帯は、立地条件等により様々で、見出し難い情勢である。																		
(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、地方的な基幹駅と近い商業地域の部類であるが、一般住宅等が介在する様相である。取引に際しては自用目的でのものが多く、収益性に着目した取引はあまり多くは見られず、賃貸市場の成熟度も高くはない。よって、取引市場の実態を的確に反映した比準価格を標準とし、これに収益力を示している収益価格を関連付け、代表標準地価格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	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 / [ 131.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	93,800	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +11.8 環境 +9.5 行政 +2.0 その他 0.0			
	公示価格	122,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ ]	④ 地域要因の比較	100 / [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 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		93,900 円/㎡												
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-												
②変動率		年間	0 %	半年間	%	③ 変動状況		[一般的要因] 市内人口は微減傾向であるが、大垣駅周辺は北口で大規模住宅開発が、南口では再開発事業が順調で、大きな地域変貌が具現化している。								[地域要因] 特に目立った変動は見られないが、大垣駅周辺の動的な様相下、それとの相関的な地価体系で、地価形成されていると認識する。		[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） 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 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	71,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,500 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	54,300 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	同一需給圏は既成市街地内における幹線、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。近年新規出店が見られ店舗等の集積が進んでいることから、路線商業地域として熟成しつつある。今後も定期借地権設定による場合も含め土地需要は堅調に推移していくものと思料される。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、土地需要は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の特性の類似する複数の事例を収集し導出している。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にあると思料する。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	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 / [ 143.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	86,000	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 +0.3 交通 +33.1 環境 0.0 行政 +7.1 その他 0.0
	公示価格	122,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 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		89,300 円/㎡		③変動要因の価格形成要因		[一般的要因] 人口は微減ながら減少率は県平均を下回る。平成27年土地取引件数は消費税増税前の平成25年と同水準である。					
	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		□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。					
	②変動率		年間 0% 半年間 %		公示価格		円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 28 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 岐阜鑑定. Row 1: 大垣（県） 5-4, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 松原 弘昌 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,500 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等.

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

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 大垣市の飛び地となっており、同一需給圏も揖斐川と長良川に挟まれた地理的位置から当墨俣地区の全域及び安八町と瑞穂市の一部となっている。

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, 自用の店舗住宅併用地が中心で、賃貸市場の未熟成や駐車場の必要等により土地の利用効率が低い地域事情もある。

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対象基準地の標準価格, ⑦内訳, 標準化補正.

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, 標準化補正.

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③変動状況.

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	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印
鑑定評価額	51,800,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	98,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 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	大垣市高屋町3丁目15番外				②地積 (㎡)	421	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 準防 (その他) (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		
(3) 最有効使用の判定	中層事務所付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	収益還元法	収益価格	99,900 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する商業地域で、主たる需要者は地元法人、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、底堅い需要が認められる。不動産市況も好転しており地域内の中心価格帯は仮に取引が成立する場合、坪当たり 40 万円以上と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近年、J R 大垣駅周辺は再開発や大型開発のプロジェクトが進み発展傾向にあるが、事務所、店舗の賃貸物件は大垣駅から至近距離にある物件でも空室があり高収益を期待できる状態までは至っていない。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			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	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			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
(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 121,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 平成 28 年に入って景気は足踏み状態となっている。プラス要因とマイナス要因が混在しており、しばらくは現状を維持すると予測する。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 大垣 5-9 公示価格 122,000 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開発整備が進み当該地域もこれらの影響が及んでいる。 [個別的要因] 特にない。					
② 変動率		年間 +1.7 %	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	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	35,900,000 円		1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	88,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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 (その他) (90,400)		
	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	大垣 350m				
(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		
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +7.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	121,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	73,200 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	同一需給圏は市街地及び周辺部の幹線沿いの商業地域。主な需要者は地場の個人商店主のほか、広域展開を図るチェーンストア事業者等も見込まれる。市場をみると依然出店動向は弱く、取引は築古の上物付き物件や隣地買い増し事例が目立ち、土地1㎡あたり10万円超えの取引は少ない。ただ、店舗用地は出店リスクの低減等から事業用借地権の活用が主流。周辺商業施設の堅調な客足や駅南口の再開発により、付近の商業地価は割安感もあって上昇しつつある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大垣駅北口に近い店舗、中層ビル等が混在する商業地域。比準価格は中心部に近い商業地事例を採用して、商業地の諸要因について十分な分析検討を加えた。一方、収益価格は中層店舗付事務所を想定して稼働能力を測ったが、商業集積や繁華性がまだ不十分で高い収益性が得られなかった。本件では、実際の成約事例から求め信頼性が高い比準価格を標準とし収益価格も参酌して、代表標準地との検討もふまえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.4 交通 +2.1 環境 +6.0 行政 +2.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	大垣 5-9	[ 100.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 110.8 ]	[ 107.0 ] 100	119,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-					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	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] 中国の減速・円高等の懸念材料があるも、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、上昇地点が出始めた。						
	前年標準価格 117,000 円/㎡				[地域要因] 周辺商業施設の客足は堅調に推移しており、大垣駅南の再開発事業による周辺商業地の地価押し上げ効果は続いている。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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 +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	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	10,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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 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
(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) 鑑定評価の手法の適用	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、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、商業地の取引はほとんどない。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極めて低い。よって、収益価格を求めることはできなかった。したがって、市場性を有する比準価格を標準とし、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	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 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	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	[ ] 100					
(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] 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。							
	前年標準価格 10,500 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。							
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	-1.9%	半年間	%							

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） 5-8	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印
鑑定評価額	37,000,000 円	1㎡当たりの価格	78,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	63,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 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	大垣市林町7丁目字数下681番1				②地積 (㎡)	471	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		準住居 (60,200) (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	中央分離帯がある国道沿いの商業地域	街路	2.5 m 国道	交通施設	大垣駅 北東 1.3 km	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	50,600 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	同一需給圏は旧大垣市全域及び隣接市町の幹線道路沿いで構成される圏域と判定する。典型的需要は、飲食、小売、日用サービス等の低層店舗用地であり、オフィス需要は限定的である。出店規模、土地・建物の権利形態は多様であるが、ロードサイドは借地が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は商圏同一性が強い幹線・準幹線沿いの4事例をもって試算し、説得力のある価格が得られた。当該地域の商業建物は自己使用が多く、賃貸物件は元本コスト、資産リスクを賃料に織り込みにくい一方、自己使用事例に基づく比準価格には収益性の反映が不十分な可能性に留意を要する。よって、鑑定評価額は比準価格を標準として収益価格を関連づけ、指定基準地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たうえ上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 +21.7 環境 +15.0 行政 +12.4 その他 0.0
	標準地番号	大垣 5-9	[ 100.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 157.3 ]	[ 100 ] 100	78,200	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	公示価格	122,000 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	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		③ 変動状況		[一般的要因] デフレ市況の残存、ネット通販の拡大で地方の従来型商業は地盤沈下が続いている。市内でも駅周辺を除き、慢性的に需給は緩んでいる。						
	前年標準価格 79,000 円/㎡		[ ] 100		[地域要因] ネット利用で店舗情報等の取得が容易になり、商業地域としての有機性、集客店舗・施設との相乗効果が低下し、個性が強まっている。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ ] 100		[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	(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 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 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	(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	特になし	街路	11 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市を中心に西濃地域・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、最近では県外からの新規参入者も見られる。ここ2、3年は景気回復を背景に、工場地需要は回復傾向にあり、公共団体が開発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。ただし、直近では海外経済の不確実性が高まっており、企業の業況判断に慎重さが見られようになってきた。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当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、工場の賃貸市場は成立していないため収益還元法は適用できなかった。なお、比準価格は比較的規模の類似する工場地事例を重視しており、信頼性は高いと見られる。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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.7 交通 -0.5 環境 -18.5 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 9-2	[ 100 ] 100	100 [ 98.0 ]	100 [ 78.1 ]	[ 103.0 ] 100	32,000					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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。ただし、このところ海外経済で弱さがみられ、景気が下押しされるリスクがある。						
	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		②変動率		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。なお、三方路画地としての市場競争力は維持している。					
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間	0%	半年間							
標準地番号											
公示価格		円/㎡									