

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所		
大垣（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	片山 恵津子	印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	78,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	63,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30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						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) 都市機能誘導区域						
(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	基準方位北、7 m 市道	交通	大垣駅 北西 1.1 km	法令	1住居 (60,200) 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	交通利便性が優る大垣駅周辺の需要は堅調であり、今後も安定的に推移していくものと予測する。												
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,300 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	同一需給圏は大垣市全域の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、大垣駅徒歩圏及びその周辺の住宅地域である。需要者は市内居住者や市内、周辺市町に勤務する一次取得者層が中心である。利便性が良好な地域であるため、宅地需要は堅調に推移しているものと思料する。需要の中心となる価格帯は土地のみで1000万～1500万円程度、新築戸建住宅で2500万～3000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には共同住宅も見受けられるが、取引は自己使用目的のものが支配的で、収益目的のものはほとんどない。画地規模が小さく、投資採算性の観点等から、共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。居住の快適性を重視する住宅地域で、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、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(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	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 [94.5]	[100] / 100	78,400	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-8.2		
(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	画地	環境	+4.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		行政	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 大垣市の人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にある。交通利便性が優る中心部の住宅地に対する需要は堅調である。									
	前年標準価格	78,200 円/㎡		[] / 100	[] / 100	[地域要因] 地域要因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 <input type="checkbox"/> 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] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	+0.1 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
大垣（県） - 2	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	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	76,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 24 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	大垣市緑園 7 1 番 4				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) (その他) 都市機能誘導区域		
	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					
(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 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	大垣駅南東 1.9 km	法令規制	準工 (60,200) 都市機能誘導区域		
(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	76,500 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	同一需給圏は旧大垣市の全域と判定する。とりわけ代替競争関係が強い類似地域は、大垣駅南東の徒歩圏及び周縁の住宅地域である。需要者の中心は 30 代で戸建志向が強いが、駅徒歩圏ではマンション需要も顕在化している。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が 1200 万～2000 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、価格牽連性の強いエリアから採用した 5 事例によって試算し、典型需要に即した価格が得られた。収益還元法も実際の賃貸事例に基づき試算したが、当該地域の賃貸住宅は地主の物件が大半であり、土地の元本コスト、資産リスクが賃料を織り込みにくい市場特性が認められる。よって、収益価格は参考にとどめ、指定基準地でもある地価公示地との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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.4 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 - 5	[100 / 100]	100 / [100]	100 / [96.6]	[100 / 100]	76,700					
(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 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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 76,400 円/㎡		③ 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 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 市全体の人口はほぼ横ばいであるが、地域間の増減格差は拡大傾向にある。今年度から立地適正化計画を実施。 [地域要因] 供給物件が少ないため取引は低調であるが、市場滞留期間は短く、駅徒歩圏周縁の人気エリアとしての地位が高まっている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 +0.1 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証, 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 40,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 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, (8) 公示価格とした, (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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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
大垣（県） -4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原奈美 印

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	52,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 5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67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	大垣 1.4km	(その他) 居住誘導区域 (60,160)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 100m、南 50m、北 30m				②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、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、4m市道	交通施設	大垣駅 北 1.4km	法令規制	1住居 (60,160) 居住誘導区域										
(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	65,500 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市内の住宅地域である。JR大垣駅周辺の住宅地域との牽連性が特に強い。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住、勤務する個人である。利便性に優れる地域であり、需要は底堅く、地価はやや強含みで推移している。需要の中心価格帯は土地で1500万円前後、新築の建物付きで3000万円弱程度である。													
	収益還元法	収益価格	24,900 円/㎡																
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域の賃貸市場は未成熟で、これを反映して収益価格は低位であった。需要者は主に自己所有目的で取引に参加しており、比準価格の説得力が優れる。比準に際しては代替性の高い住宅地の事例を複数収集でき、さらに規範性の優劣に応じて試算値の取扱いに差を付けており、精度の高い価格が得られた。よって、比準価格を採用し、収益価格を参考として、指定基準地からの検討を踏まえ、さらに公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し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 標準地番号	大垣 -2	②時点修正	[100.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [107.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	65,400	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 +1.4 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格	69,800 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	大垣（県） -14	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [113.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	65,500	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 +5.0 交通 -4.6 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格	74,100 円/㎡																	
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 65,400 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 人口は微減傾向にあるが、県全体に比べ減少率は低い。高齢化率は県全体よりも低い割合ではあるが、上昇傾向にある。				[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。				[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	+0.2%	半年間	%														

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
大垣（県） -5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原奈美 印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	37,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 5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) (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												
	1.2:1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域 (稲葉団地)	北6m市道	水道 ガス 下水	垂井 2.8km												
(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	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 15.0 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	垂井駅 東 2.8km	法令規制	1低専 (50,80)									
	⑤地域要因の将来予測	当地区は大垣市郊外の住宅団地で、地域要因に変動は見られないものの、需要は年々弱まっている。今後も地価は下落傾向で推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	37,300 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	対象基準地は大垣市郊外の住宅団地にあり、同一需給圏は大垣市内及び隣接する垂井町の住宅地域である。主たる需要者は市内及び周辺市町の個人である。市中心部への訴求力が増す中、郊外の住宅団地は需要が低下しつつあり、当団地内には中古建物を取り壊し、更地として売りに出される物件が散見される。需要の中心価格帯は更地で800万円強である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地区においては収益物件の想定は現実的でなく、収益還元法の適用を断念した。また、原価法も不適用とした。比準価格のみを得たが、比準価格は、自己所有目的の取引が主である当地区の地域性と親和性が高い。比準に際しては対象基準地と同じ稲葉団地内の事例を採用できたことから、実証性の特に高い価格が得られた。よって、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、さらに公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	大垣 -3	②時点修正	[99.5] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [109.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	37,100	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 -0.2 環境 +6.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格	40,600 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	大垣（県） -10	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 [130.9]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	37,100	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 -4.1 交通 -1.1 環境 +34.0 行政 +3.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	48,700 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 38,300 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向にあるが、県全体に比べ減少率は低い。高齢化率は県全体よりも低い割合ではあるが、上昇傾向にある。										
	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 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率	年間	-2.6%	半年間	%													

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 前田不動産鑑定合同会社. Includes address: 大垣（県） - 6 岐阜県 岐阜第3.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,140,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,800 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（平成 30 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OKB信用保証. Row 1: 大垣（県）, -7, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,000 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) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 36,000 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, (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) 公示価格とした, (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	(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	21,100,000 円	1㎡当たりの価格	75,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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) 居住誘導区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 50m、南 50m、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 12.0m、奥行 約 24.0m、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、6m市道	交通施設	大垣駅 南方 2.5km	法令規制	1住居 (60,200) 居住誘導区域		
(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	75,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	38,200 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、新規の分譲住宅販売は見られず、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、代表標準地との検討を踏まえて、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	公示価格 74,100 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	[100] / 100	75,100		街路 0.0	交通 +1.4	環境 -2.7	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	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 価格形成要因の	[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。							
	前年標準価格 75,800 円/㎡	[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、戸建用地需要は価格水準が低い周辺部へシフトしている。							[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	-0.9%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大垣 (県) -9), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (有限会社トヨタカンテイ), 氏名 (不動産鑑定士 太田 洋一) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30 年 7 月 1 日), (2) 実地調査日 (平成 30 年 6 月 22 日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (平成 30 年 7 月 22 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (倍率 37,000 円/㎡).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（平成 30 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address: 大垣（県） - 10 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,120,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 48,600 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 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: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Review)

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 大垣(県), 岐阜県, 岐阜第3, 伊藤事務所, 伊藤 晃宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,350,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,150 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) 倍率.

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) 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, (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.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 不動産鑑定士. Values include 大垣(県), 岐阜県, 岐阜第3, 伊藤事務所, 伊藤 晃宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,030,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,000 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30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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods like comparison, etc.), (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 justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Designated standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
大垣（県） - 13	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

鑑定評価額	9,930,000 円	1㎡当たりの価格	56,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30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	大垣市楽田町3丁目37番1				②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) (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				
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほかにアパート、農地等が見られる住宅地域	西6m市道	水道 下水	大垣 2.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m				②標準の使用	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	特別な変動要因はなく、当分の間現状維持で推移していくものと予測する。地価は弱含み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	56,400 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	同一需給圏の範囲は大垣市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは大垣市中心部の岐大バイパス北側に位置する住宅地域。需要者は大垣市内に居住又は勤務する30～40歳代の一次取得者層である。近隣地域および周辺の宅地開発は一段落。中心市街地と比較してやや利便性が劣るものの、価格面では割安感が認められる地域である。当該地域の中心価格帯は土地は60坪程度で1,000万円程度、新築戸建住宅は2,700万～3,000万円までである。									
(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、共同住宅も見られるが取引は自己使用目的によるものが大半であり、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。対象基準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的な為、収益還元法は非適用とした。比準価格は類似性の高い事例より査定しており実証的で妥当性は高い。よって、快適性や利便性を反映した比準価格を採用し、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 <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	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 +2.3 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 大垣 - 5	[100] 100	100 [100]	100 [130.9]	[100] 100	56,600				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口は微減、世帯数は微増傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は横ばい、建築着工は分譲住宅の増加が見られる。						
	前年標準価格 56,500 円/㎡			[地域要因] 特段の地域要因の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 <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 -0.2 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中園不動産鑑定所
大垣（県） - 14	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	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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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					

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) 居住誘導区域						
(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	特にない	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) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	周辺に見られる駐車場等の低利用地の宅地化が漸次進むものと思われる。ただ、周辺は素地等の供給が弱く分譲物件が少ないことから、今後の宅地化速度は緩やかなものと予測する。												
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	36,000 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	同一需給圏は当市の市街地ないし周辺部の住宅地域。主な需要者は市内居住の1次取得者であるが、市外からの転入者や中心部からの住替え需要も見込まれる。市場は戸建住宅に関連するものが中心であり、分譲物件は郊外から市街地寄りに軸足が移っている。近隣地域周辺は利便性・居住性が概ね良好なため、潜在需要は見込めるものの供給が弱い所である。取引の中心価格帯は60坪程度の土地で150万円前後、新築戸建分譲は27~350万円程度である。													
(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、取引は居住性を重視する自用目的のものが大半である。周辺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、土地への収益配分を必ずしも期待している訳ではない。対象基準地程度の規模では収益性を追求するのは難しく、収益価格は低位に求められた。本件では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、前年価格からの変動状況など踏まえた上で、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 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化は緩やかに進行中。利便性に優る市街地等における需要は底堅く、住宅地価は横ばいないし上昇に転じている。										
	前年標準価格 74,100 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした住宅地域で、需要は見込めるものの供給が弱く、市場はやや静態的に推移している。										
	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 ■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 0.0 %	半年間 0.0 %											

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 大垣（県）, -15, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 17日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 26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

Main evaluation table with multiple 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) 公示価格とした, (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

鑑定評価書（平成 30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OKB信用保証. Includes address: 大垣（県） -16 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格 52,100 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 42,000 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, (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) 公示価格とした, (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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大垣 (県) 5-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (有) 横幕不動産鑑定事務所, 氏名 (横幕 輝俊) 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (107,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 17日), (6) 路線価 (86,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Appraisal 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), (8) 公示価格 (Public Price), (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)

鑑定評価書（平成 30 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for Gifu Prefecture, Gifu City, and the appraiser's name (寺崎 博男).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (94,100 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. Includes dates and evaluation conditions.

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, Surroundings), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Method Application), (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (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	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 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 5 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	(その他) 都市機能誘導区域 (90,300)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 150 m、南 50 m、北 0 m				②標準的使用	中低層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.2 m 県道		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2 m 県道	交通施設	大垣駅 南東 2.5 km	法令規制	近商 (90,300) 都市機能誘導区域		
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗事務所地				(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	90,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	収益還元法	収益価格	56,000 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	同一需給圏は市内幹線、準幹線道路沿いの路線商業地域を中心とする。主たる需要者は法人及び個人事業者等で圏域の内外を問わない。新規出店が散発的に見られ路線沿いは商業利用による建物集積が進んでおり、今後も路線商業地域として漸次熟成しつつ推移すると思料する。なお土地利用は定期借地権設定に基づく場合が多いため需要の中心価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪当たり 30 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	賃貸用建物も少なからず見受けられるものの、土地需要は自己利用に基づく場合が中心で収益性を重視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が類似する複数の取引事例を基に試算している。また主たる需要者は市場性を踏まえた意思決定を行う傾向にある。以上から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も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +0.3 交通 +28.3 環境 +1.0 行政 +7.1 その他 0.0
	標準地番号 大垣 5-9	公示価格 125,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [139.2]	[100] 100	89,800	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 +28.3 環境 +1.0 行政 +7.1 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 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 +28.3 環境 +1.0 行政 +7.1 その他 0.0
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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 +28.3 環境 +1.0 行政 +7.1 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	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] 当市の人口は微減するも、減少率は県平均に比べ低い。平成 29 年土地取引件数は前年同様の水準である。						
	前年標準価格 89,300 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/㎡		[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	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 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, 不動産鑑定士 伊藤事務所. Row 1: 大垣（県） 5-4, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,800 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, [平成 30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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Justification), (8) 公示価格とした (Public Price), (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).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 大垣（県）, 5-5, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 125,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 17日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 100,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 26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

Main evaluation reasoning 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) 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, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社中園不動産鑑定所. Includes address details for Gifu Prefecture, Gifu City.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (36,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (122,000 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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.

Table with 5 columns: (2) 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) 対象基準地の角地, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

鑑定評価書（平成 30 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OKB信用保証. Includes details for 大垣 (県) 5-7, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (59,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,600 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 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) 公示価格とした, (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	前田不動産鑑定合同会社
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	36,500,000 円	1㎡当たりの価格	77,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年7月1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月13日	(6) 路線価	[平成30年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年6月24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) (その他) 居住誘導区域 (70,200)									
	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												
	1:1.5	店舗W2	小売店舗、飲食店舗等が建ち並び路線商業地域	東25m国道	水道 ガス 下水	大垣 1.3km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 160m、北 250m			②標準的使用	低層店舗地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、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	25m国道	交通施設	大垣駅北東 1.3km	法令規制	準住居 (70,200) 居住誘導区域									
⑤地域要因の将来予測	国道交差点と鉄道高架橋の間に位置し、施設立地密度の向上には期間を要するとみられる。ロードサイドとしての競争力は弱く、地価は下落が続くと予測する。																	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	80,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	43,000 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、旧大垣市及び隣接市町の幹線・準幹線沿いと判定する。典型的需要は、小売・飲食・日用サービスを中心とする低層店舗である。小売では、ドラッグストア業界の出店攻勢が目を引き、食品スーパーやコンビニの客層も取り込んでいる。初期投資の規模、権利形態等はまちまちであるが、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、幹線沿い商業地域の4事例を採用し、典型的需要者の出店行動に即した試算が行われたと判断する。収益価格は低位に試算されたが、当該地域の商業建物は自己使用が多く、資産リスクに寛容な賃貸市場では用地取得からの参入は皆無に近い。よって、鑑定評価額は基準価格を標準として収益価格を関連づけ、指定基準地でもある地価公示地との検討を踏まえ、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 5-9	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [160.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	77,800	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 0.0 交通 +17.1 環境 +22.0 行政 +12.4 その他 0.0		
	公示価格	125,000 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 78,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 原材料高騰に伴う食品・日用品の値上げにガソリン高が加わり、節約志向の消費者行動を受けて小売業界で価格競争が激化している。											
	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		-		[地域要因] 店舗閉鎖が認められたが、新規参入はなく、ロードサイドとしての地位低下が続いている。											
	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	-0.5%	半年間	%														

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大垣 (県) 9-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (有) 横幕不動産鑑定事務所, 氏名 (横幕 輝俊) 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (695,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m²当たりの価格), 32,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 17日), (6) 路線価 (平成 30年 1月), (2) 実地調査日 (平成 30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

Main evaluation report table with multiple sections: (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) 鑑定評価の手法の適用 (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 Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from 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, etc.)