

鑑定評価書 (令和 2 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) 横幕不動産鑑定事務所. Includes address details for Gifu Prefecture, Gifu City, and the appraiser's name (横幕 輝俊).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (76,800 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, (7) [令和 2 年 1 月] 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 appraisal justification 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) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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, Verification, and Reason for Final Appraisal Amount), (8) 公示価格 (Public Price), (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 Price, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和2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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 大垣 (県) - 2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,300 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) 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

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. Includes details for 大垣市緑園71番4, 237, 準工 (60,200).

Table with 9 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Text describing market characteristics and price trends.

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. Text explaining the calculation and verification process.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因.

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ
大垣（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一 印

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市青柳町2丁目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) 居住誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 100m、北 80m			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 20.0m、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、6m市道	交通施設	大垣駅南西方4km	法令規制	1中専(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	49,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧大垣市中心部及びその外延部の住宅地域である。需要者の中心は、30歳代後半以上の本市居住者を主体とする一次取得者である。市の中心部からはやや離れることから、地価水準が比較的低いことに着目した需要者が多い。ミニ開発等は散見されるが、取引件数は多くはなく、需給関係はやや弱含みの推移となっている。土地価格は800万円～1100万円程度、新築戸建分譲は2300～2700万円程度が需要の中心になっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、居住の快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域であるが、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、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 -4.1 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 - 11	公示価格	[98.7] 100	100 [100]	100 [94.9]	[100] 100	49,200					
(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
	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標準価格等	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] 新型コロナによる影響から需給関係の見通しは不透明である。また、中心部から離れた地域は、相対的に利便性が劣るため需要は弱い。							
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 近隣地域で都市ガスの使用が可能となったが、それ以外の地域要因は概ね静態的で、特段の変動はない。							
	前年標準価格		49,600 円/㎡		[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		-						
公示価格		円/㎡		-								
②変動率		年間	-1.2%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	大垣市宿地町字稲荷前1055番2				②地積 (㎡)	297	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域 (60,184)		
	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 1.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、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	標準方位北、4.6m市道	交通施設	大垣駅 北西方 1.8km	法令規制	1住居 (60,184) 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	64,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,400 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における同価格帯の住宅地域であり、特に北小学校、中川小学校校区内の住宅地と代替性が高い。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。当地域はスーパーや病院に近く利便性に優れ、住環境も良好で需要が高い。小規模な宅地分譲が散見され、大垣市内の住宅地としては比較的高位な価格帯を維持している。需要の中心価格帯は更地で1500～2000万円、新築の建物付きで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	本件では原価法の適用を見送り、比準価格と収益価格を得た。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、市場性を反映する比準価格に優位性が認められる。比準に際しては規範性が特に優れる事例を収集できており、説得力の高い価格が得られた。よって比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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 +3.3 交通 -3.7 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 - 5	[98.0] 100	100 [100]	100 [113.4]	[100] 100	63,500					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 64,300 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[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。新型コロナの影響で先行きに不透明感がある。						
	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	-0.5%	半年間	%							

鑑定評価書（令和2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) -5, 岐阜県, 岐阜第3, 杉山不動産鑑定, 不動産鑑定士 杉山 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,600 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)倍率. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月12日, 正常価格, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed descriptions of the property, market conditions, and price determination process.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大垣 (県) -6), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (前田不動産鑑定合同会社), 氏名 (前田 和彦) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月16日), (6) 路線価 (35,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月23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

Table with 9 columns: (1) 所在地 (大垣市牧野町3丁目109番), (2) 地積 (163 ㎡), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域), (6) 接面道路の状況 (北6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (大垣 5.2km), (9) 法令上の規制等 (2住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域).

Table with 5 columns: (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: 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (幹線背後で用途の混在が認められる地域であるが、2階建住宅を標準的使用とする特性の継続を予測する。住宅市場での競争力は低下しているため、新型コロナウイルス収束後も地価の下落が続くと予測する。).

Table with 4 columns: (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, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は旧大垣市の西部と判定する。需要者の中心は子育て世帯。自動車通勤者が多く、住宅地分譲は車2台以上の横列駐車可能な画地割りが主流である。旧大垣市の住宅地は東高西低の市況が色濃くなって久しく、対象近隣地域及び周辺の需給は甘く、新型コロナウイルスで一段と緩んでいる。中心価格帯は、土地が600万～1000万円、新築建売は1800万～2600万円である。).

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 (取引事例比較法は、地域連関性が緊密な周辺の住宅地域から5事例を採用し、市場実態に即応した価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用であるが、事業外目的もある旧来地主の物件供給が寡占的な当該賃貸住宅市場には、土地の元本コスト、資産リスクが賃料に織り込まれにくい特性がある。以上により、取引事例比較法の試算結果について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。).

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (代表標準地 大垣 -5, 公示価格 73,500 円/㎡), (2) 時点修正 [98.0/100], (3) 標準化補正 [100/100], (4) 地域要因の比較 [100/169.8], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の規準価格 (42,400 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).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (2) 時点修正 [100/100], (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 [100/100], (6) 対象基準地の比準価格 (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).

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の検討 (前年標準価格 43,500 円/㎡, 変動率 年間 -2.5%, 半年間 %), (3) 価格形成要因の①-1 対象基準地の検討 (継続), 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), ③ 価格形成要因の [一般的要因] 全市人口は微減傾向にあるが、地区別では増減が交錯している。新型コロナウイルスによる売買手控えで需給は悪化している。 [地域要因] ミニ開発の動意に乏しい市況が続き、新型コロナウイルスで触手はさらに遠ざかっている。地区人口の減少率は旧大垣市で目立つようになった。 [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	株式会社OKB信用保証
大垣（県） - 7	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	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	43,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月]	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	大垣市菅野3丁目13番2				②地積 (㎡)	322	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 居住調整区域	
(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 北西方 4km	法令規制	1 中専 (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	43,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	7,860 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北西寄り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一次取得者層である。圏内の住宅地は中心市街地と比べ利便性は劣るものの地価水準が低位な地域であるため価格重視の需要者から一定の需要が認められる。当該地域の中心価格帯は土地は200㎡程度で800万～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,300万～2,600万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅を中心に共同住宅も見られ、比準価格は大垣駅北西方4.5km程度に位置する事例より査定している。売買市場は自己使用目的が大部分で居住の快適性や利便性が重視されるため比準価格の説得性が高い。一方、収益査定にあたっては地価に見合う賃料水準が形成されていないため、査定された収益価格は低位となった。よって、比準価格を標準とし収益価格は参考に留め、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 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 -4.1 交通 +0.1 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 大垣 - 11	公示価格 47,300 円/㎡	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [107.5]	[100] / 100	43,400		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対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] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向。利便性の優る中心部の需要は比較的堅調であり、新型コロナウイルスの不動産市場に与える影響は限定的。					
	前年標準価格 44,400 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 -2.5 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
大垣（県） - 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	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	72,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市森森町 5 丁目 7 0 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) 居住誘導区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 60 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 2km	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	72,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	32,900 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は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である。需要者の中心は市内に居住又は勤務する一次取得者層である。当該地域は大垣市民病院の駐車場としての利用が多いため、新規の分譲住宅販売は見られず、不動産取引は低調に推移している。周辺部での中心価格帯は土地 1 2 0 0 万～2 0 0 0 万円程度、建売分譲 2 5 0 0 万～3 2 0 0 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	比準価格は大垣市内の事例を採用し市場の実態を反映している。一方、周辺には賃貸用共同住宅も見られるが、旧来土地所有者の資産運用、節税目的を主とするもので、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。取引では収益性よりも住宅地としての快適性、利便性が重要視されているため、市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした規準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 大垣 - 5	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [98.6]	[100] / 100	73,100		交通 0.0	交通 -0.4	
(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 -1.0	行政 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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	[一般的な要因] 新型コロナの影響により不動産市場は一時停滞。駅徒歩圏や利便性の高い地域の住宅地需要は比較的安定している。						
	前年標準価格 74,400 円/㎡			[地域要因] 駐車場利用が多く、放出物件が少ないため、戸建用地需要は駅徒歩圏の利便性が良好な地域及び価格水準が低い周辺部へ移行している。						
	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			[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 -2.2 %	半年間 %					
公示価格 円/㎡										

鑑定評価書（令和2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 (オオタカンテイ), 氏名 (太田 洋一) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月14日), (6) 路線価 (36,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月24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 (Neighborhood 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 (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 verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所	
大垣（県） - 10	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	印
鑑定評価額	7,800,000 円		1㎡当たりの価格	46,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月9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) (その他) 居住誘導区域内 (60,172)		
	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 3.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 20m、南 100m、北 120m			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 15.0m、規模 180㎡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、4.3m市道		
	④地域的要因の将来予測	近隣地域は大垣市北西部郊外の住宅地域である。土地価格が比較的廉価であるため周辺地域ではミニ分譲もみられるが需要の程度は弱い。今後新型コロナウイルス感染症による影響について注視が必要である。			交通施設	大垣駅 北西 3.3km	法令規制	1 中専(60,172) 居住誘導区域内			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	46,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市西部ないし北西部郊外の住宅地域である。最寄り駅からやや距離があるが、比較的土壌価格が安いため、予算の制約のある30代等の若年層に係る1次取得者の需要がある。取引の中心価格帯は土地が600万円～1000万円程度、新築戸建分譲は2100万円～2500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には一部共同住宅も所在するが、節税目的等によるものが大半で投資目的の物件は極めて少ない。エンドユーザーによる自己使用が中心の地域であるため、基準価格を妥当と認め鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、収益還元法については、地域の賃貸市場が未成熟なため適用しなかった。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣市内の地域経済は一部に弱さがみられるものの緩やかに回復が続いている。経済指標は改善しており、今後は回復が進むと予測する。							
	前年標準価格 47,800円/㎡			[地域要因] 景気の回復とともに地域要因は緩やかに回復していたが、今後新型コロナウイルス感染症による影響について注視が必要である。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	大垣 - 11									
	公示価格	47,300円/㎡									
	②変動率	年間 -2.3%	半年間 -1.3%								

鑑定評価書（令和2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, オオタカンテイ. Includes details for 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,050 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, [令和2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 (Boundary, Characteristics, etc.), (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.

鑑定評価書（令和2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, オオタカンテイ. Includes details for 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一 印.

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, [令和2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), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 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), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Specified Standard Land), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

鑑定評価書（令和2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） -13 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 (9,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (55,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別

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 (Neighborhood 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 (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 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's standard price, etc.)

鑑定評価書 (令和 2 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) 横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 大垣 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,000 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率.

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2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）, 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, 13,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,700 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 令和2年7月1日, 令和2年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月15日, 正常価格, 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: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況, (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, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和2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, 向川原不動産鑑定士事務所, 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美, 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)42,000 円/㎡, (10)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)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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, (10)1住居(60,200), (11)その他 居住誘導区域, (12)①範囲, (13)②標準的使用, (14)③標準的画地の形状等, (15)④地域的特性, (16)⑤地域要因の将来予測, (17)③最有効使用の判定, (18)④対象基準地の個別的要因, (19)⑤鑑定評価の手法の適用, (20)⑥市場の特性, (21)⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (22)⑧公示価格を標準とした, (23)⑨指定基準地からの検討, (24)⑩対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和2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)横幕不動産鑑定事務所. Includes address: 大垣（県） 5-1 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 横幕 輝俊 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 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. Includes date: 令和2年7月1日, 令和2年7月15日, 令和2年6月23日, 正常価格, 85,000 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) 所在地, (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. Also includes (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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) 規格外価格とした, (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（令和2年地価調査）

令和2年7月20日 提出
大垣（県） 5-2 宅地-1

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） 5-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	西村 隆	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	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市桐ヶ崎町93番				②地積 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (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 600m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 100m			②標準的使用	中層事務所地							
	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	1 m市道	交通施設	大垣駅 南西 600m	法令規制	商業 (90,400) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	大垣市の中心市街地の南西部に位置する商業地域で、低層の店舗、事務所ビルが連たんする。地元ユーザーによる一定の需要は存在する。今後新型コロナウイルス感染症による影響について注視が必要である。											
(3) 最有効使用の判定	中層事務所地					(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	基準価格	96,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	63,900 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市内及び隣接市町の商業地域である。需要者層は市内外の法人又は個人事業者と推定される。大垣市中心部に位置するため事務所としての潜在的な需要は安定しており収益性が確保されることから一定の需要が認められる。取引価格水準は1㎡当たり10万円前後と推定される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己使用の事業者による利用が中心であり、純粋な投資目的で新規に事務所ビルの建築を行う者は少なく、節税目的が大半である。よって本件では比準価格を標準として収益価格を関連づけ代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +10.5 環境 +12.0 行政 +2.0 その他 0.0		
	公示価格 126,000 円/㎡	[98.4] / 100	100 / [100]	100 / [132.5]	[100] / 100	93,600							
(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	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	94,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣市内の地域経済は一部に弱さがみられるものの緩やかに回復が続いている。経済指標は改善しており、今後は回復が進むと予測する。							
	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 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]	駅周辺の整備等により地域要因は緩やかに回復していたが、今後新型コロナウイルス感染症による影響について注視が必要である。					
②変動率	年間	-0.2%	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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） 5-3	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	33,100,000 円	1㎡当たりの価格	87,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市安井町2丁目17番1				②地積 (㎡)	380	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) (その他) 都市機能誘導区域 (90,300)				
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 150m、南 50m、北 0m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地							
	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	22m県道	交通施設	大垣駅 南東方 2.5km	法令規制	近商(90,300) 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの路線商業地域で、徐々に熟成を深めつつ推移すると予測する。地価は下落傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	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	88,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	49,700 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市の幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する個人事業者及び沿道サービス店舗事業者等である。交通量が多い地域であるが、幹線道路沿いの土地利用は定期借地権の設定によるものも多くみられ、土地売買の需要は弱含みである。取引は散発的で、画地規模や個別の事情等様々であるため、需要の中心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	店舗、事務所等が混在する路線商業地域であるが、自己使用目的の取引が中心である。商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、収益価格の説得力は相対的に劣る。比準価格は市内の類似性が高い事例を採用して試算しており、信頼性が高い。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input 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	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
	標準地番号 大垣 5-9	公示価格 126,000 円/㎡	[98.4] 100	100 [100]	100 [142.0]	[100] 100	87,300	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
(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 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 円/㎡	[] 100	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
(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	前年標準価格	88,900 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により景気は厳しい状況にある。個人消費は持ち直しの動きがみられるが先行きは不透明である。							
	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]	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	-2.1%	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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） 5-4	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	25,300,000 円	1㎡当たりの価格	49,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	大垣市墨俣町墨俣字法蔵寺1086番1				②地積 (㎡)	509	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (その他) 都市機能誘導区域 (90,200)			
	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						
	1:2	店舗兼住宅 RC3	中小規模の店舗、事業所その他、住宅も混在する路線商業地域	北12.5m県道、背面道	水道 下水	穂積 4.8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 120 m、南 25 m、北 0 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 15.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 12.5m県道	交通施設	穂積駅 南西方 4.8km	法令規制	近商(80,200) 都市機能誘導区域				
⑤地域要因の将来予測	店舗等の新陳代謝が乏しい県道沿いで路線商業地域としての有機性も希薄になると予測する。新型コロナで一段の下落となった地価も調整が長期化すると予測する。											
(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	二方路 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	21,000 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	同一需給圏は大垣市墨俣地区・安八町及び周辺市町の幹線沿いで構成される広範な圏域である。商業需要の典型業種は小売・飲食・日用サービスの低層店舗である。新規出店は大手・中堅チェーンが大半であり、飲食分野でFC類似の新業態も目につくようになったが、廃業・退店が後を絶たない。商業用途の需給は緩慢で足元では新型コロナの影響も大きい。初期投資の規模、権利形態等はまちまちである。											
(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、商住混在地域の地価形成を象る4事例によって試算し、要因の多様性をこなした価格が得られたと判断する。収益価格は比準価格の40%余にとどまったが、当該地域の商業建物は自己使用が多く、元本コスト、資産リスクを消化しきれない賃料形成が常態化している。よって、鑑定評価額は比準価格を標準として収益価格を斟酌し、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 標準地番号	<input checked="" 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 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 +2.6 交通 +15.9 環境 -15.0 行政 +7.2 その他 0.0
	公示価格	羽島 5-4	[99.6] 100	100 [100]	100 [108.4]	[105.0] 100	50,000					
(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
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		51,400 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 新型コロナでは小売の一部で売上増の現象も認められるが、実店舗は外食をはじめ総崩れの状況。感染収束に向かうも客足の戻りは鈍い。 [地域要因] 外形的に目立った変容はないが、新型コロナで体力を消耗している店舗等は多く、地域ぐるみの支援を求める活動が広がっている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	-3.1%	半年間	%								

鑑定評価書 (令和 2 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 address: 大垣 (県) 5-5 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 52,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 124,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 100,000 円/㎡ 倍, 倍率種別

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, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (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), 変動状況 (Change Status)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
大垣（県） 5-6	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	37,100,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	92,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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5丁目12番1外				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (100,400)		
	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					
	1.2:1	店舗 S1	店舗、中層ビル等が混在する駅に近い商業地域	西20m県道、南側道	水道 ガス 下水	大垣 350m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 0m、南 100m、北 20m				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 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡程度、形状 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	2.0m県道	交通施設	大垣駅 北方 350m	法令規制	商業(100,400) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	新型コロナの影響で客足は鈍ったものの、近隣地域は大垣駅北口に近接する県道沿いの商業地域であり、周辺には大型商業施設が立地し、その集積効果から、今後も安定的に推移してゆくものと思われる。									
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	124,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	66,300 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	同一需給圏は大垣市内の商業地域で、特に価格連性が強いのは大垣駅徒歩圏内の商業地域である。需要者の中心は地場の個人事業者のほか資本力を有する法人等である。店舗用地は事業用借地権の活用が主流であり、商業地取引は依然低い水準にあるため中心価格帯を見出すことは困難であるが、大垣駅北口は大型商業施設による集客効果があり、また、規模がまとまった土地はマンション需要も見込まれ、駅徒歩圏内の商業地の需要は比較的安定的に推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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であり、比準価格の試算では商業地特有の要因について十分に比較考量した。一方、近隣地域周辺は高度利用が不十分であり、収益価格はやや低位に求められた。以上から、大垣市中心部の商業地事例を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、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 +0.8 環境 +5.0 行政 +2.0 その他 0.0
	基準地番号	大垣 5-9	[98.4] 100	100 [100]	100 [108.4]	[107.0] 100	122,000				
	公示価格	126,000 円/㎡									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	(円/㎡)					
	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 価格形成要因の		[一般的要因] 大垣駅周辺の大規模不動産開発やマンション開発は一服。新型コロナの影響で全般的な店舗需要は縮小傾向にあると予測される。						
	前年標準価格	123,000 円/㎡		[地域要因] 新型コロナの影響で一時客足は鈍ったものの、大垣駅北口の商業地としての高いポテンシャルは維持されている。							
	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	0.0%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2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, 向川原不動産鑑定士事務所, 大垣（県）, 5-7, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 57,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,800 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, (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: (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) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（令和2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） 5-8 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 35,300,000 円, 1㎡当たりの価格 75,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 61,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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, (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 analysis of location, market conditions, and price determination.

鑑定評価書（令和2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) 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所, 不動産鑑定士 西村 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 689,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,700 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. Values include 令和2年7月1日, 令和2年7月10日, 令和2年7月9日, 正常価格, [令和2年1月], 25,000 円/㎡, 倍, 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 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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 land area, location, and price adjustments.