

鑑定評価書（令和 3 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 (13,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (76,000 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 3 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 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	(有) 横幕不動産鑑定事務所		
大垣（県） - 2	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	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	73,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月22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71番4				②地積 (㎡)	237	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		準工 (60,200)  (その他) 都市機能誘導区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 100m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	大垣駅南東方 1.9km	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	73,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市内の住宅地域で、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。最近JR大垣駅徒歩圏では新規分譲マンションの売れ残り物件が多く見られるようになってきた。また、当該地域は駅徒歩圏外の外延部住宅地域で、価格水準が低い郊外部の戸建分譲と競合しており、引き続き需給関係に崩れが見られる。なお、周辺部の中心価格帯は新築分譲住宅で2500~3400万円程度と思路する。										
(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サラリーマン層である。周辺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も踏まえて、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 71,200 円/㎡	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 95.6 ]	[ 100 ] / 100		73,700	街路 0.0	交通 -2.5	環境 -2.0
(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	[ ] / 100		73,700	街路 0.0	交通 -2.5	環境 -2.0
(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、県全体に比べ減少率は低い。また、高齢化率は、県全体より低い、上昇傾向にある。							
	前年標準価格 75,300 円/㎡	[地域要因] 既存の住宅地域で、需要を喚起する新規分譲用地は少なく、不動産取引は低迷している。東小学校の児童数は減少傾向が顕著である。									
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率 年間 -2.0% 半年間 %											

鑑定評価書（令和3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) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,700 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) [令和3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) 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	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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月3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	20,100 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は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、就労する個人である。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底堅い。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に優れる事例を複数収集できており、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	地域要因
	大垣 - 5	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 110.4 ]	[ 100 ] / 100	63,800	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	街路 +3.3 交通 -3.7 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	地域要因
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 大垣市の人口は減少傾向にあるが、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あるが、上昇傾向にある。					
	前年標準価格 64,000 円/㎡	[ ] / [ ]		[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。					
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	[ ] / [ ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
代表標準地 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 3 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, 杉山不動産鑑定. Includes address details for 大垣 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,670,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,800 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 3 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 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) 規格外の価格, (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.

鑑定評価書（令和3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, 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所, 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,600 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

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: (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, (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 2 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前年標準価格

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前年標準価格

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格, (10)対年標準価格等の前年標準価格, (10)対年標準価格等の前年標準価格, (10)対年標準価格等の前年標準価格

鑑定評価書（令和3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） -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 (13,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,200 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 34,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 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 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (大垣 (県) -8), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (株式会社ギフカンテイ), 氏名 (安田 聖子), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 3年 7月 14日), (6) 路線価 (58,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3年 6月 22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 rows and columns: (1) 基準地 (大垣市禾森町5丁目70番2), (2) 近隣地域 (東 70m, 西 50m, 南 50m, 北 60m), (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), (6) 市場の特性 (同一需給圏は大垣市内の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は市場の実態を反映している), (8) 公示価格 (大垣 -5, 71,200 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格 (72,800 円/㎡), 変動率 (年間 -1.4%, 半年間 %)



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 氏名	向川原不動産鑑定士事務所 向川原 奈美	印
鑑定評価額	7,190,000 円	1㎡当たりの価格	44,100 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6) 路線価 [令和 3年 1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 3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	大垣市浅草2丁目41番1					②地積 (㎡)	163	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		
1:2		住宅 W2	一般住宅のほかにアパート、農地が見られる住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	大垣 6.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 60m、南 70m、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 18.0m、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 基準方位北、5m市道	交通施設 大垣駅南方 6.8km	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		周囲の宅地化は進行しつつあるが、大垣市中心部から距離のある住宅地域であり、需要は相対的に低く、今後、地価は下落傾向にて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	基準価格	44,100 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	同一需給圏は大垣市内における同価格帯の住宅地域であり、特に大垣市南部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、就労する個人である。当地域は名神高速道路のインターチェンジや小学校に近く、利便性は悪くはないが、大垣市中心部から距離があり、需要は相対的に低い。周囲には農地が多く残り、小規模な宅地分譲が散発的に行われている。需要の中心価格帯は更地で1000万円弱、新築の建物付きで2500万円前後である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生じる取引を基に算出されたものであり実証性に優れる。また当地域及び周辺地域において賃貸物件は見受けられるものの、当地域の取引は主に自己利用目的で行われている。比準に際しては対象基準地と代替性の高い事例を採用し、規範性の優劣に応じた扱いを行って、精度の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、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 標準地番号 大垣 -11	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 -2.1
	公示価格 46,200 円/㎡	[ 99.1 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 104.0 ]	[ 100 / 100 ]	44,000		交通 0.0	街路 +2.1	
							環境 0.0	環境 +4.0		
							画地 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通		交通		
								環境	環境			
								画地	行政			
								行政	その他			
								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 ■継続 □新規	前年標準価格	44,800 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	大垣市の人口は減少傾向にあるが、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	-		[地域的要因]	地域要因に目立った変化等は見られない。
	公示価格	円/㎡			[個別的要因]	個別的的要因に変動はない。
②変動率	年間	-1.6%	半年間	%		

## 鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月20日 提出  
大垣（県） - 10 宅地-1

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	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	7,650,000 円	1㎡当たりの価格	45,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大垣市笠木町字吉海道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 (60, 172)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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 W2	一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	北4.3m市道	水道 下水	大垣 3.3km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 20 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	特にない	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) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は大垣市西北部郊外の住宅地域である。新規のミニ住宅分譲地が目立つが、やや利便性が劣後し、需要の程度は強くない。今後も、コロナ禍による影響について注視が必要とみる。							
(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	45,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、当市市街化区域の内、外縁の住宅地域と判定するが、特に J R 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 J R 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 2,500 万円～3,000 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	本件での試算価格は比準価格のみである。地域の需要者層は自己居住目的が殆どである。売買市場は収益性よりも住環境や利便性が重要視され、賃貸住宅建築想定は画地規模からも経済的合理性に乏しいと認める。よって、市場の実勢を適切に反映し、説得力に優れた比準価格を採用し、同一地点となる地価公示の代表標準地価格からの半年間の変動状況を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	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
	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) 対象標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 46,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況			[一般的要因]	当市の景気は持ち直し圏内で、人口は微減傾向である。住宅地需要は、コロナ禍もあり、大垣駅周辺一帯以外は回復していない。		
	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 基準地番号 大垣 - 11 公示価格 46,200 円/㎡					[地域要因]	当旧市内での住宅地の相対的な人気度は、やや停滞気味と推断する。		
	②変動率 年間 -1.9% 半年間 -0.9%					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。		

### 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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） - 11	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	3,260,000 円	1㎡当たりの価格	5,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

#### 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日 <th>(4) 鑑定評価日</th> <td>令和 3年 7月 10日 <th>(6) 路線価</th> <td>[令和 3年 1月] 路線価又は倍率</td> <td>円/㎡</td> </td>	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日 <th>(6) 路線価</th> <td>[令和 3年 1月] 路線価又は倍率</td> <td>円/㎡</td>	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 21日 <th>(5) 価格の種類</th> <td>正常価格</td> <td></td> <td>倍率種別</td> <td>1.1 倍</td>	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 大垣市上石津町上多良字堂之上667番1外				②地積 (㎡)	651	⑨法令上の規制等	「都計外」  (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	関ヶ原13km			
	1.5:1	住宅 W 2	農家住宅を主体とする旧来からの住宅地域	南3.7m市道	水道 下水					
(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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3.7m市道	交通施設	関ヶ原駅南方13km	法令規制	「都計外」	
	⑤地域要因の将来予測	山間にある農家集落地域であることから、地域要因は静的であり、地価は今後もやや弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		5,000 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、上石津町及び周辺市町の農家集落地域である。需要者の中心は、上石津地区に地縁性を持つ個人である。当地域は、旧来からの農家集落地域であり、地縁性は強く、取引も少ないため、需給関係はやや弱含みで推移している。取引は散発的なことから、中心価格帯を見だす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	当地域は、上石津地区に存する住宅地域であるが、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 規格外の公示価格	① 代表標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	地域要因	
	標準地番号						標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 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	地域要因	
	-						標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 上石津町では、人口減少や高齢化が進行していることから土地需要は弱い。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,050 円/㎡		[地域要因] 旧来からの集落地域であり、地域要因は静的で、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 <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 -1.0%	半年間	%						

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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） - 12	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	4,030,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	10,000 円/m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

### 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	① 所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市上石津町牧田字上野 2 5 4 2 番					② 地積 (m <sup>2</sup> )	403	⑨ 法令上の規制等	「都計外」 (その他)		
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地利用の状況	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	不整形 1.5:1 住宅 W 2 中規模住宅を主体とする既成住宅地域 北東3.3m市道 水道 下水 関ヶ原 4.4km					
(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 m <sup>2</sup> 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	関ヶ原駅前南方 4.4km	法令規制	「都計外」	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 不整形	0.0 -1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		10,000 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、上石津町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、地縁性を持つ個人である。取引は少なく地域要因は静的であるが、当地域は上石津地区の中でも比較的自由性が良好な地域であり、需要は弱いものの地価水準は概ね横ばいで推移している。取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだす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	当地域は、上石津地区に存する住宅地域であるが、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規格外価格を公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ] / 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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ] / 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		[一般的な要因] 上石津町では、人口減少や高齢化が進行していることから土地需要は弱い。									
	前年標準価格 10,000 円/m <sup>2</sup>		[地域要因] 地域要因は静的で、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 <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/m <sup>2</sup>		③ 価格形成要因の変動状況									
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

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	9,560,000 円	1㎡当たりの価格	54,300 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月13日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	大垣市楽田町3丁目37番1					②地積 (㎡)	176	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中専(60,200) (その他)						
	1:1.5	住宅LS2	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標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	大垣駅北東方 2.3km	法令	1中専(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	周辺を含めミニ開発等による宅地化が進行し緩やかに熟成度を増していくと予測する。地価は弱含みで推移すると予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	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		54,300 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国道21号線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。近隣地域及び周辺は中心市街地と比較してやや利便性が劣るものの、児童数の増加が見られる学区内で価格面での割安感も認められる地域である。当該地域の中心価格帯は土地は200㎡程度で1,000万円程度、新築戸建住宅は2,700万～3,000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は共同住宅も見られるが取引においては自己使用目的が大半で需要者は自己居住目的の中堅個人層である。比準価格は楽田町を始め、同一小学校区内の類似性の高い事例を中心に査定しており妥当性は高い。本年は近隣地域内の取引も確認した。一方、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ので収益還元法は非適用とした。よって、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) 規準とした公示価格	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							交通	0.0	交通	+1.9	環境	+28.0
(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	環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100	54,100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="checked" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況形成要因の						[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向。コロナ禍にあっても好立地の不動産需要は比較的堅調であり、不動産市場に与える影響は限定的。				
	前年標準価格 55,000 円/㎡								[地域要因] 周辺では新規にミニ開発が見られるが、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	-1.3%	半年間	%								

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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）	-14	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	17,800,000 円		1㎡当たりの価格	70,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和 3年 1月]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 大垣市恵比寿町北5丁目7番2外			②地積 (㎡)	252	⑨法令上の規制等		
(1) 基準地	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 S 3	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	大垣 2km		
1住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域								
(2) 近隣地域	①範囲 東 25m、西 140m、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 12.0m、奥行 約 23.0m、規模 275㎡程度、形状 長方形								
④地域的特性 特記 特にない 事項 街路 基準方位北、6m市道 交通 大垣駅南東方 2km 施設 法令 1住居 (60,200) 規制 居住誘導区域								
⑤地域要因の将来予測 当該地域は中心市街地外延部に位置し、今後も緩やかに住宅地域として熟成度を増すものと予測される。なお、地価水準は市内住宅地の中で、やや割高感が見られ、今後は弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の 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		70,500 円/㎡			
	収益還元法		収益価格		28,400 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。最近では駅徒歩圏内の分譲マンションの販売は苦戦しており、売れ残り物件の値引き販売も散見される。また、当該地域は駅徒歩圏外の外延部住宅地域で、価格水準が低い郊外部の戸建分譲と競合しており、引き続き需給関係に崩れが見られる。なお、周辺部の中心価格帯は新築分譲住宅で2500~3400万円程度と思路する。								
(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個人層である。当該地域にはアパートも見られるが、大規模画地での地主の節税目的が主である。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、地価公示価格からの半年間の価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の如く決定した。								
(8) 規 準 として 価格 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	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	⑦ 内 訳 標準化 補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要 因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]		
(10) 対 象 基準地 の前 年の 検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変 動 状 況 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、県全体に比べ減少率は低い。また、高齢化率は、県全体より低いが、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				[地域要因] 周辺部では販売戦略上、低水準の建築条件付き土地分譲が散見されるようになってきた。また、既存の土地取引も低調である。			
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 基準地番号 大垣 - 5 公示価格 71,200 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
② 変動率		年間 -2.1%	半年間 -1.0%					

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）	-15	岐阜県	岐阜第3	氏名 不動産鑑定士 安田 聖子 印

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和3年6月22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 大垣市矢道町2丁目557番外			②地積 (㎡)	729	⑨法令上の規制等 「調区」 (60,200)  (その他) (70,200)															
(2) 近隣地域	③形状 不整形 1:1		④敷地の利用の現況 住宅 W2		⑤周辺の土地の利用の状況 中規模農家住宅が多く農地も多い住宅地域		⑥接面道路の状況 南5m市道、三方路		⑦供給処理施設状況 水道		⑧主要な交通施設との接近の状況 垂井 3.5km										
(3) 最有効使用の判定	①範囲		東 200 m、西 40 m、南 40 m、北 160 m			②標準的使用		低層住宅地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 28.0 m、		規模 700 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性		特記 特にない			街路		基準方位北、5m市道		交通施設		垂井駅東方 3.5km		法令規制		「調区」(60,200)					
	⑤地域要因の将来予測		大垣市西部の市街化調整区域内の農家住宅を中心とした集落地域であり、地縁的取引を除くと土地需要は限定的であり、地価は下落傾向で推移するものと予測する。																		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法			比準価格		18,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+1.0									
	収益還元法			収益価格		/ 円/㎡				三方路		+1.0									
	原価法			積算価格		/ 円/㎡				不整形		-2.0									
	開発法			開発法による価格		/ 円/㎡															
	(6) 市場の特性											同一需給圏は大垣市郊外の市街化調整区域を中心とした住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人が中心で、他地域からの転入者はほとんど見られない。集落的特性を有する住宅地域においては、人口減少や高齢化が進み、かつ、市中心部から距離があり、利便性が劣ること及び公法上の規制からも、需要は弱く、取引は低調に推移している。画地規模や建物の大きさによって取引価格はまちまちであり、取引の中心となる価格帯の把握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													比準価格は大垣市内の市街化調整区域内の住宅地事例を採用して市場の実態を反映している。一方、当該地域の賃貸需要はほとんどなく、公法上の規制からも収益建物の想定が困難であることから、収益還元法は適用しなかった。当該地域は農家住宅を中心とする集落地域で、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、公示価格を標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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号		大垣 -7		②時点修正	[ 99.2 ] 100	③標準化補正	$\frac{100}{100}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{134.5}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	⑧地域要因	街路	-1.5		
	公示価格		24,800 円/㎡					18,300						交通	0.0	交通		-0.3	環境	+37.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号				②時点修正	[ ] 100	③標準化補正	$\frac{100}{100}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑦内訳	標準化補正	街路		⑧地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100											交通		交通			環境		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>			前年標準価格		18,700 円/㎡		③変動状況 形成要因		[一般的要因] コロナ禍が所得、雇用、消費に明暗を伴いつつ影響。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、二極化、選別化が進行。											
	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] 市中心部からの利便性が劣る農家住宅を中心とする集落地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。											
	標準地番号			-		公示価格				円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率			年間 -2.1 %		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） -16	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	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	52,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市東町1丁目198番1	②地積 (㎡)	268	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) 居住誘導区域	
	③形状	住宅 W2	④敷地の利用の現況	住宅	⑤周辺の土地の利用の状況	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	
	⑥接面道路の状況	北6m市道	⑦供給処理施設状況	水道 ガス 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況	大垣 3.8km	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 80m、南 90m、北 70m	②標準的使用	低層住宅地	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 18.0m、規模 270㎡程度、形状 長方形	
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	大垣駅東方 3.8km
	⑤地域要因の将来予測	当地域は周囲に小規模分譲等が活発に行われて宅地化が進行しており、需要は堅調な地域である。地価は当面横ばいにて推移すると予測する。					

(3) 最有效使用の判定	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	52,100 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	同一需給圏は大垣市における同価格帯の住宅地域であり、特に小野小学校下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、就労する個人である。当地域周辺は小規模開発が活発で、分譲素地となる農地と分譲地の取引が多く見られる。需要も堅調で宅地化が進行しており、小野小学校の児童数はここ数年増加傾向にある。需要の中心価格帯は更地で1500万円弱、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	本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生じる取引を基に算出されたものであり実証性に優れる。また当地域及び周辺地域において賃貸物件は見受けられるものの、取引は主に自己利用目的で行われており、市場性を反映する比準価格は当地域の地域性に適している。比準に際しては規範性に優れる事例を複数収集し、説得力の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、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	標準地番号	大垣 -5	②時点修正	[ 99.0 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 135.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	51,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.8 環境 +32.0 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	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 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
----------------	----------	---	-------	---------------	--------	-----------	----------	-----------	-----------	-----------	-------------------	--	-----	-------	---	------	---

(10) 対年前の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	52,100 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	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 0.0%	半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 大垣市の人口は減少傾向にあるが、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。
-------------------	------------------------	--------	------------	---	-------	---	------	-----	------	---------	-------	--------------	---



鑑定評価書（令和 3 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) 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, 15,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 103,000 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 83,000 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 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, (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 (Price table with adjustments), (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 (Price change analysis).

## 鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21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) 都市機能誘導区域 (90,400)							
(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 16.0m、奥行 約 16.0m、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	11m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。JR大垣駅に近く地元ユーザー等による一定の需要が存在する。今後は徐々に好転してゆくものと予測する。													
(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	96,800 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	63,400 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9万円～10万円と推定される。														
(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	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
	大垣 5-3	公示価格	[ 99.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 99.6 ]	[ 100 ] / 100	93,800	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	93,600 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	
	大垣（県） 5-1	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 109.8 ]	[ 100 ] / 100	93,800	街路 +5.5	交通 -7.2	環境 +10.0	行政 +2.0	その他 0.0	104,000 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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 大垣市内の地域経済は緩やかな回復基調が続いている。経済指標も改善しており徐々に回復が進むと予測する。										
	[継続] 前年標準価格 93,900円/㎡		変動状況		[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る。新型コロナウイルス感染症による影響は徐々に収まりつつある。										
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[新規] 前年標準価格		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
代表標準地		標準地													
標準地番号		公示価格													
年間 0.0%		半年間 %													

鑑定評価書（令和 3 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） 5-3 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 (32,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (85,400 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 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 69,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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. Includes details on location, area, and price adjustments.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社		
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

鑑定評価額	44,800,000 円	1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	大垣市高屋町3丁目28番				②地積 (㎡)	364	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) 都市機能誘導区域 (100,500)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 80m、南 35m、北 50m				②標準的使用	中低層事務所付共同住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 30.0m、規模 360㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m市道	交通施設	大垣駅南東方 300m	法令規制	商業 (100,500) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域はJR大垣駅南側に位置する店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域で、繁華性の低下傾向が続いている。新型コロナウイルス感染症に伴う経済活動の低迷が長引き、地価への影響も懸念される。												
(3) 最有効使用の判定	中層事務所付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	60,500 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JR大垣駅徒歩圏内の商業地域を含む一帯である。需要者は店舗・事務所目的の地元法人、不動産業者が中心である。駅南側の商業地域は小規模店舗の廃業などで全体的に繁華性の低下傾向が見られ、周辺での不動産取引も少なくなってきており、取引の中心となる価格帯を把握すること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	周辺地域には店舗事務所ビルが多く見られるものの、その取引に際しては自用のものが多く、収益物件の取引は少ない状況である。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、地価公示標準地及び指定基準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	大垣 5-1		[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 106.3 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$	122,000		街路	0.0	交通	-0.8	環境	+5.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	大垣（県） 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+0.4
	前年指定基準地の価格	104,000 円/㎡	[ 99.0 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 84.2 ]}$	$\frac{[ 100 ]}{100}$	122,000		街路	0.0	交通	-16.1	環境	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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 国内景気は新型コロナウイルス感染症の影響から持ち直しの兆しも見られるが、市内の商業地需要は全体的に弱含んでいる。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		③ 価格形成要因の		[地域要因] JR大垣駅南側エリアでは繁華性の低下傾向が続いてきている。									
	②変動率		③ 価格形成要因の		[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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	92,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月22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									
	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) 都市機能誘導区域 (100,400)									
(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 20m県道	交通 大垣駅北方 350m	法令 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一時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	66,000 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、供給が少なく希少性を有することから、駅北口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、地価に見合う収益が得られないため、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及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格としての規準	①代表標準地 標準地番号	大垣 5-1	②時点修正	[ 99.2 ] 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	[ 107.0 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	123,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.4 交通 -0.6 環境 +9.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	131,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	大垣（県） 5-1	②時点修正	[ 99.0 ] 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 89.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 107.0 ] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	123,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.9 交通 -16.0 環境 +4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	104,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 123,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] コロナ禍の影響は、業種規模、営業姿勢によりまちまちであるが、先行き不透明により全般的な店舗需要は縮小傾向にあると予測される。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況		[地域要因] 新型コロナの影響で一時客足は鈍ったものの、希少性を有し、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。											
②変動率	年間	0.0%	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	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

鑑定評価額	57,200,000 円	1㎡当たりの価格	75,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月3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	大垣市今宿5丁目1番1				②地積 (㎡)	760	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		準工 (60,200)  (その他) 地区計画等 都市機能誘導区域			
	1:1.5	診療所 W2	幹線道路沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南16m市道	水道 ガス 下水	大垣 2.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	16 m市道	交通施設	大垣駅南東方 2.1km	法令規制	準工 (60,200) 地区計画等 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は路線商業地域であり、当面は現状維持にて推移すると予測する。価格については、当面は弱含みで推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅併用地					(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	76,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一供給圏は大垣市内の商業地域で、主たる需要者は全国・地方展開するロードサイドビジネス事業者や圏内の個人事業者等である。背後の住宅地域は住環境が良好で利便性も優れ、比較的高価格での取引が見られる。新型コロナの影響で先行きに不透明さはあるが、当地域は事業用借地権の設定によって営業するケースが主であり取引は少ないものの、当地域周辺への人口流入を背景に潜在的な需要は高い。需要の中心価格帯の把握は個性が大きく、困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域では事業者向けの賃貸市場は比較的成熟しているが供給過多により賃料が抑えられ、収益価格は低位であった。取引は主に自己利用目的で行われており市場性を反映した比準価格に優位性が認められる。比準に際しては代替性の高い事例を採用し、規範性の優劣に応じた扱いを行って精度の高い価格が得られた。よって比準価格を重視し、収益価格を参酌して、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、指定基準地からの検討も踏まえ、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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.9 交通 +10.7 環境 +3.0 行政 +8.2 その他 0.0
	大垣 5-3	[ 99.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 124.5 ]	[ 100 ] 100	75,000					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.8 交通 +6.8 環境 +14.0 行政 +10.3 その他 0.0
	大垣（県） 5-1	[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 136.7 ]	[ 100 ] 100	75,300					
(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		75,800 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		-		[一般的要因] 新型コロナの影響により、いわゆる巣ごもり需要は堅調な一方、飲食店舗等への打撃は大きく、業種によって景況にばらつきが見られる。				
	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。				
②変動率		年間	-0.7%	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3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 (35,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,300 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 円/㎡, (9) 倍率種別

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, (9) 指定基準地, (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 adjustments.



鑑定評価書（令和3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, 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所, 大垣（県） 9-1, 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, 686,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和3年7月1日, (4)鑑定評価日, 令和3年7月16日, (6)路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 24,000 円/㎡, (2)実地調査日, 令和3年6月21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) 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の前年標準価格等の検討. Contains various numerical values and descriptive text.