

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
垂井（県） - 1	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	7,430,000 円	1㎡当たりの価格	37,500 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13日	(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24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	不破郡垂井町字永長2421番97				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 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 13.0 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、7 m 町道	交通施設	垂井駅東方 1km	法令規制	1 住居 (60, 200)			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は垂井町や大垣市西端の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは町内中心部の住宅地域。需要者は垂井町や大垣市に居住又は勤務する一次取得者層。近隣地域は旧来からの住宅地のため不動産市場は静態的である。活発な不動産取引が行われていた近隣地域東方の綾戸地区も近年は一段落の様子である。当該地域の中心価格帯は取引も少なく把握困難ではあるが、土地は200㎡程度で800万円前後、新築戸建住宅で2,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、旧来からの住宅地域であり主な需要者は利便性や快適性を重視する自己居住目的が大半であると思料される。比準価格は町内の住宅地域内からの査定であり妥当性を有する。一方、近隣地域内には賃貸住宅が少なく賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は非適用とした。よって、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規準とした価格	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	-1.0
	標準地番号	垂井 - 1	[98.7]	100	100	[101.0]		37,600	交通	0.0	交通	+0.7
(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	+2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			画地	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 県平均と比較して町内の人口減少幅は大きい。新型コロナウイルスの影響は見せないが住宅地の需要エリアは限定的で全般的には弱含みである。							
	前年標準価格 38,600 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 -2.8%	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
垂井（県） - 2	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	8,300,000 円	1㎡当たりの価格	37,900 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13日	(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24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	不破郡垂井町清水1丁目34番				②地積 (㎡)	219	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 20 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 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	区画整理後の住宅地域	街路	基準方位北、6 m 町道	交通施設	垂井駅北西方 900m	法令規制	2中専(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は垂井町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは駅徒歩圏およびその近隣の住宅地域である。需要者は垂井町及び隣接する大垣市に居住又は勤務する30～40代の一次取得者層である。当該地域は区画整理された閑静な住宅地域で、農地が残るものの熟成しつつあり取引は散見される程度である。中心価格帯は土地は200㎡程度で800万円前後、新築の戸建住宅で2,000万円前後と判断する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域およびその周辺は一般住宅を中心に共同住宅も見られるものの、居住の快適性や利便性を重視する住宅地域の比準価格は垂井町中心部の類似性の高い事例より査定しており信頼性が認められる。一方、賃貸住宅は節税目的が大半であり、対象基準地の画地規模で共同住宅を想定する事は困難であるため収益還元法は非適用とした。よって、市場性を反映し実証的な比準価格を採用し、地域の変動状況等に留意し、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] 県平均と比較して町内の人口減少幅は大きい。新型コロナの影響は見せないが住宅地の需要エリアは限定的で全般的には弱含みである。						
	前年標準価格 38,900 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 ■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	垂井 - 1									
	公示価格	38,400 円/㎡									
	②変動率	年間	-2.6 %	半年間	-1.3 %						

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
垂井（県） 5-1	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	7,760,000 円	1㎡当たりの価格	46,200 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]	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		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	不破郡垂井町字梅之木原1808番11				②地積 (㎡)	168	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) (90,400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 25 m、北 50 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 7.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	垂井駅北口の既成商業地域	街路 8 m町道	交通施設	垂井駅北方 100m	法令規制	商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	J R 垂井駅北口に位置する小売店舗等を中心とした駅前商業地域。今後も幹線道路沿いの大型商業施設への顧客流出の影響を受け、地価水準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	47,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	14,400 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	同一需給圏は垂井町や西濃圏の既成商業地域および駅周辺の商住混在地域で、特に価格牽連性が強いのは旧来からの商店街。需要者は圏内に地縁性を有する個人事業主が中心で圏外からの転入は少ない。駅北口至近の既成商業地であるが、幹線道路沿いの大型商業施設等に顧客の流失が続き新規出店も殆どない。経営者の高齢化、後継者不足等による廃業等で住宅地への利用変更も散見される。町内の商業地の取引は少なく中心価格帯の把握は困難な状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域および周辺には、飲食店等のほか小規模貸店舗も見受けられるが、多くは個人事業者の自用店舗や店舗併用住宅が中心である。比準価格は町内や周辺市町の駅前商業地事例およびJ R 垂井駅徒歩圏の住宅地事例も採用したが、同一需給圏内の地位は適正に反映できたと思料する。賃貸市場は未成熟であり収益価格の規範性は低位と認められる。よって、比準価格を標準とし収益価格を参照し、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	地域要因	街路	+6.7	
	標準地番号 岐阜大野 5-1	公示価格 34,000 円/㎡	[97.1] 100	100 [100]	100 [71.7]	[100] 100		交通	0.0	交通	-10.6	環境	-21.0
(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	-4.8		
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 商圏人口の減少、大型店舗への顧客流出等に加え、新型コロナウイルスの影響も相まって資金力のない個人事業者による経営は厳しい状況が続く。								
	前年標準価格 47,500 円/㎡		[] 100		[地域要因] 新規参入は見られず空室状態は続く等、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		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100					
公示価格 円/㎡		[] 100		[] 100		[] 100		[] 100					
②変動率		年間	-2.7 %	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
垂井（県） 9-1	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	632,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 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	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	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	不破郡垂井町字御所野1414番1外				②地積 (㎡)	32,250	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		工業 (60,200) (その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 800 m、南 180 m、北 0 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 160.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 32,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道沿いの中規模工場の点在する地域	街路	1.5 m 国道	交通施設	垂井駅西方 1.1 km	法令規制	工業 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600 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、岐阜県全域の内陸型工業地域で、特に価格牽連性が強いのは西濃地域一帯の工業地域。需要者は資本力を有する法人で同一需給圏の内外を問わない。高速交通網の整備に伴い広域アクセスの充実や行政と連携した企業誘致等により、物流拠点となり得る高速IC周辺の需要は堅調であるがICから距離がある既成の工業地の需要は弱い。工業地の取引価格は幅があり、画地規模や個別の事情等様々であるため中心価格帯は見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自社所有地が大半で賃貸市場が形成されるに至っていない。適正な賃料水準の把握も困難であり収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は西濃圏域において自用の工場用地の取得を目的とした法人の取引を中心に採用し検討しており工業地の需給動向を反映している。従って、比準価格を採用するが、周辺の工場適地の価格水準に留意するとともに、標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、単価と総額との関連にも留意した。										
(8) 規準とした公示価格	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.2 交通 +0.3 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	大垣 9-2	[99.8] 100	100 [98.0]	100 [125.9]	[103.0] 100	19,700				
(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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 業種により新型コロナの影響の程度が異なるものの、岐阜県は昨年引き続き工場立地件数および立地面積は全国上位を維持している。						
	前年標準価格 19,700 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 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	-0.5 %	半年間	%						