

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

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

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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 61,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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), (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), (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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 横幕不動産鑑定事務所. Includes address: 大垣（県） - 2 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 横幕 輝俊

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,800 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4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 justification 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) 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. Includes detailed analysis of market conditions and price determination.

鑑定評価書（令和4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 (9,950,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,300 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4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) 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	不動産鑑定士伊藤事務所
大垣（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8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		
	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 (60,184)			
(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 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	21,100 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	同一需給圏は北小校区を中心とした既成市街地及びその周辺の住宅地域。主たる需要者は市内在住者又は就労者である個人を中心とする。比較的熟成した既成市街地にあり未利用地は殆ど見られない。利便施設との接近性も良好で新規分譲等による住宅地供給が見られ、需給は概ね安定的である。なお市場の中心となる価格帯は土地のみで総額1500~2000万円、新築の建物付きで3000万円前後と推定する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において土地の取得を前提に賃貸用建物を建設する場合は少なく、収益性を重視した需要者はほとんど見られないため収益価格の規範性は低い。一方比準価格は市場の実勢を表しており説得力が高い。また需要者は自用目的を前提に取引に参加する場合が中心となっている。よって比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、代表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。									
(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	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 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 大垣 - 5	公示価格 69,800 円/㎡	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 109.4 ]	[ 100 ] 100	63,400			
(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
	-	[ ] 100	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 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口は微減傾向だが減少率は県全体を下回る。高齢化率はやや上昇傾向にある。土地取引件数は前年を上回る水準で推移している。						
	前年標準価格 64,000 円/㎡			[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			[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4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (大垣 (県) -5), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (杉山不動産鑑定), 氏名 (不動産鑑定士 杉山 淳)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月11日), (6) 路線価 (28,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4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. Includes: (1) 所在地 (大垣市稲葉東2丁目57番), (2) 地積 (278 ㎡), (3) 形状 (1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅LS2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (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 (水道ガス下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (垂井2.8km), (9) 法令上の規制等 (1低専(50,80)), (2) ①範囲 (東100m, 西100m, 南150m, 北100m), ②標準的使用 (低層住宅地), (3) ③標準的画地の形状等 (間口約14.0m, 奥行約15.0m, 規模200㎡程度), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (戸建住宅地域として熟成しており、大きな変動はないと思われる...), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね大垣市西部及び垂井町東部の戸建住宅地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当該地域は賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった...), (8) 公示価格 (大垣 -11, 45,800 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等からの検討 (前年標準価格 34,800 円/㎡, 変動率 年間 -1.7%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和4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, 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,900 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 reasoning table with multiple rows and columns: (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, (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	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
鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	41,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		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	1中専 (60,200) (その他) 居住誘導区域					
(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	41,900 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。同一需給圏内の住宅地は中心市街地と比べ利便性に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は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	当該地域は自己使用の戸建住宅地域である。比準価格は大垣駅北西方5km程度まで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。近隣地域内には賃貸住宅が少なく賃貸市場は未成熟のため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) 公示価格とした	①代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.1
	標準地番号 大垣 - 11					41,900		交通	0.0	交通	+0.1	
(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	環境	0.0	環境	+14.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向であるが、取引件数や着工件数は増加傾向であり人気のエリアは堅調である。一方、郊外や市街地外縁部の状況は様々。								
	前年標準価格 42,200 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	②変動率	年間	-0.7 %	半年間	%						
	公示価格 円/㎡											

鑑定評価書（令和 4 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, 株式会社ギブカンテイ. Row 1: 大垣（県）, -8, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 安田 聖子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,900 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 57,000 円/㎡, 倍率種別, 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 type), (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 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's prices), and (11) 変動状況 (Change status).



鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Row 1: 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,400 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 35,000 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 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 (Comparison 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 (Designated Standard Land), (9) 年標準価格等 (Annual Standard Prices), (10) 変動状況 (Fluctuation Status).

鑑定評価書（令和 4 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. Row 1: 大垣（県）, -10, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男.

Table with 4 columns: 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

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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 37,000 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 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (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 (Designated 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（令和4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

鑑定評価額	3,220,000 円	1㎡当たりの価格	4,950 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月21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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市上石津町上多良字堂之上667番1外				②地積 (㎡)	651	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 20.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	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」		
(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	4,950 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り、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択していることから、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] 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 5,000円/㎡			[地域要因] 旧来からの集落地域であり、地域要因は静態的で、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 □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		②変動率									
公示価格 円/㎡		年間	-1.0%	半年間	%						

鑑定評価書（令和4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.

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4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 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 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous standard prices).

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
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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	1 中専 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	大垣駅北東方 2.3 km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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利便性がやや劣るものの、児童数が堅調な学区内に位置し価格面での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。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。一方、比準価格は同一小学校区内の戸建住宅を主体とする地域から査定しており妥当性は高い。本年は取引が新しく近隣地域に程近い事例も確認した。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) 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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 大垣 - 5	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 128.4 ]	[ 100 ] 100	54,000	標準化補正	交通 0.0	交通 +1.9	環境 +26.0
(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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 人口は微減傾向であるが、取引件数や着工件数は増加傾向であり人気のエリアは堅調である。一方、郊外や市街地外縁部の状況は様々。					
	前年標準価格 54,300 円/㎡		[地域要因]		周辺ではミニ開発が散見されるが、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 円/㎡										
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	有限会社 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

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	69,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市恵比寿町北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 23.0 m、規模 275 ㎡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 大垣駅南東方 2km	法令 1住居 (60,200) 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、当該地域は駅徒歩圏外であることから、今後も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			69,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			27,700 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内の住宅地域で、特に価格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2500～3400万円程度と思考する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の利便性・快適性を志向する住宅地域で、需要者は自己使用目的の個人層である。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) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定からの検討	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	[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	70,500 円/㎡			[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。また、既存の土地取引も低調である。					
	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 - 5									
	公示価格	69,800 円/㎡									
	②変動率	年間	-1.6%	半年間	-0.6%						

鑑定評価書（令和4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, 株式会社ギフカンテイ. Row 1: 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 安田 聖子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,000 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4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 (Range, 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 (Comparison with Standard Land), (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4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Row 1: 大垣（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 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, [令和4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 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.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所
大垣（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市郭町3丁目2番5番				②地積 (㎡)	149	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) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,500)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 60m、南 20m、北 50m			②標準的使用	中層店舗併用住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 16.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	30m県道	交通施設	大垣駅南方 950m	法令規制	商業 (100,500) 防火 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は銀行本店に近接しており、当分の間は小売店舗等の連担性は維持されるものと予測する。なお、郭町東西街区地区では再開発事業等の計画があるも、現状では当該地域への影響は見られていない。															
(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用住宅地				(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	106,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	59,100 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の商業地域で、特に価格牽連性が強いのは中心市街地の商業地域。需要者の中心は圏内に拠点を有する一般法人又は個人事業者で、一定規模以上の画地は圏外からの大手資本の参入も見られる。大垣駅周辺での大規模な不動産開発は一般感が見られ、また、マンションについては竣工後も売り残り物件が目立つ状況で、値引き販売も見られる状況にある。なお、事務所等の空室率は依然として高く、事業用賃貸物件の需給関係は改善していない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は本来収益性を志向する商業地域であるが、不動産取引は自用目的が中心である。比準価格は中層市街地商業地の事例を中心に採用しており、適正に市場の実態を反映できたと思考する。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視して、収益価格を参酌して、さらに指定基準地等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) 規準とした価格	①代表標準地 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 / [ 119.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	103,000	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 -0.4 交通 +18.3 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	大垣（県） 5-5	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 119.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	103,000	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 -0.4 交通 +18.3 環境 +1.0 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	大垣（県） 5-5	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 119.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	103,000	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 -0.4 交通 +18.3 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	123,000 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 / [ 119.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	103,000	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 -0.4 交通 +18.3 環境 +1.0 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 前年標準価格 103,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 大垣市の人口は継続して微減傾向にある。なお、既存商業地の店舗は大型商業施設、ネット通販と競合状態にある。 [地域要因] 交通量、繁華性に大きな変動はない。なお、周辺背後の近隣商業地域は衰退傾向が継続している。 [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 0.0%	半年間 %										

鑑定評価書（令和4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, 一般財団法人 日本不動産研究所

Table with 4 columns: 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

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 table for reasons of valuation, including (1)所在地, (2)標準的使用, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) showing price adjustment factors: 代表標準地, 標準地, 修正, 補正, 比較, 規準価格, 内訳

Table (9) showing price adjustment factors: 指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 規準価格, 内訳

Table (10) showing price change factors: 前年標準価格, 変動状況, 変動率, 要因

鑑定評価書（令和 4 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. Row 1: 大垣（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,900 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 68,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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 (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 Standard Prices).

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	
大垣（県） 5-4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	
鑑定評価額	24,300,000 円		1㎡当たりの価格	47,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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					
	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		近商 (80,200)  (その他) 都市機能誘導区域 (90,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 65m、西 120m、南 25m、北 0m			②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 35.0m、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	徳積駅南西 4.8km	法令規制	近商(90,200) 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	墨俣町の中心部に位置する幹線道路沿いの商業地域である。車両の交通量が多く店舗の集積の程度も高い。新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に収まりつつある。											
(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	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	49,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	18,700 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内及び隣接市町の幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者層は市内外の法人又は個人事業者と推定される。当該地域は幹線道路沿いの路線商業地域で交通量も多く店舗集積の程度も高い。一定の底堅い需要が認められる。取引価格水準は㎡当たり5万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、賃貸物件については定期借地が多く事業者向けの賃貸市場の熟成の程度は未だ低い。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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.6	
	標準地番号 羽島 5-4					47,600		交通	0.0	交通	+15.9		
(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	-10.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			画地	0.0	行政	+7.2		
(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 48,700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新型コロナウイルス感染症の影響も沈静化し緩やかな回復基調が続いている。経済指標も改善している。								
	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 円/㎡			[地域要因] 県道沿いの商業地で交通量も多く一定の収益性が見込まれる。新型コロナウイルス感染症の影響等は徐々に収まりつつある。								
	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。						

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

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月]	98,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別	

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市高屋町3丁目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、繁華性は低下傾向にある。社会経済活動の正常化が進み、景気が持ち直していくことが期待される。															
(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	51,600 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は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が中心で、まとまった規模ならば大手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に加え、新型コロナウイルス感染症の影響もあって全体的に繁華性が低下しており、周辺での不動産取引も少なくなっている中では、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、収益価格を参照して、地価公示標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) 規準とした価格	①代表標準地	標準地番号	大垣 5-1	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 106.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	123,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -0.8 環境 +5.0 行政 +1.0 その他 0.0
	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	
(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/㎡	[ ] / 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"/>	前年標準価格	123,000 円/㎡	③変動状況	[一般的な要因]	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傾向にあるが、原材料価格高騰などの影響が出てきている。										
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/>	標準地番号	大垣 5-9			公示価格	123,000 円/㎡	[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が、閉店した百貨店跡地の再開発計画が動き出した。							
②変動率	年間	0.0%	半年間	0.0%	[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

鑑定評価額	37,400,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月]	92,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月22日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市林町5丁目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	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、優良な背後地を抱え、周辺には大型商業施設も立地し、その集積効果からも、今後、発展的に推移するものと思われる。																		
(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	126,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	66,900 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、大型商業施設による集客効果や背後の優良な住宅地域に加え、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堅調に推移している。																			
(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価格	①代表標準地 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 / [ 105.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 107.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	124,000	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 +0.4 交通 +0.3 環境 +3.0 行政 +2.0 その他 0.0			
	公示価格	123,000 円/㎡																		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	大垣（県） 5-5	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 105.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 107.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	124,000	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 +0.4 交通 +0.3 環境 +3.0 行政 +2.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格	123,000 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		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 先行き不透明ではあるが、ウィズコロナへの動きにより商況好転の期待は同え、立地・業種規模・営業姿勢により二極化傾向を強め推移。													
	前年標準価格		123,000 円/㎡		[地域要因]		希少性を有し、背後の住宅地域からの集客も見込めることから、大垣駅北口の商業地としての高いポテンシャルを維持している。													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
公示価格		円/㎡																		
②変動率		年間	+0.8%	半年間	%															

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 56,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,800 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 60,000 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 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4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. Row 1: 大垣（県） 5-8, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,600 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) [令和4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 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の検討



鑑定評価書（令和4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, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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