

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） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	大垣市見取町2丁目9番1外				②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200) (その他) 都市機能誘導区域												
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 50m、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 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、7m市道	交通施設	大垣駅北西方 1.1km	法令規制	1住居 (60,200) 都市機能誘導区域						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、JR大垣駅北口方面の利便性が優る既存住宅地域であり、既存建物の取壊しによる売地・戸建分譲が断続的に見られ、土地需要は比較的底堅く推移している。																		
(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	76,600 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の住宅地域である。需要者は大垣市及び周辺市町に勤務する一次取得者層が中心である。大型商業施設、大規模住宅団地に近接しており、住宅地としてのポテンシャルは高く、利便性が良好な地域であるため、土地取引は比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地のみで1000万～2000万円程度、新築戸建住宅で2500万～3500万円程度である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は大垣市中心市街地の住宅地事例を中心に採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、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	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 -1.0	交通 -7.2	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
	大垣 - 5	[99.7] 100	100 [100]	100 [89.1]	[100] 100	76,300		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	地域要因	街路 -1.0	交通 -7.2	環境 -3.0	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	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			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 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 物価高騰や金利動向等の先行きに懸念はあるものの、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。																
	前年標準価格 76,300 円/㎡			[地域要因] 既存の住宅地域であるが、大垣駅及び商業施設にも近く、利便性が優ることから、需要は比較的堅調である。																
	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		-																		
公示価格		円/㎡																		
②変動率		年間	+0.4%	半年間	%															

鑑定評価書（令和6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. Row 1: 大垣（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 太田 洋一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,000,000 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, (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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 58,000 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 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格とした (Official 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 of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和6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 (9,850,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,800 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6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 (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (3) 最有効使用の判定 and (8) 公示価格.

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） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司	
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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月11日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月4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	大垣市宿地町字稻荷前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	基準方位北、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						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域で、将来的にも大きな変動はないものと思われる。周辺での土地需要は底堅く、当面の地価も安定的に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		64,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格		20,200 円/㎡																
	原価法	積算価格		/ 円/㎡																
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡																
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内中心部の住宅地域を含む一帯である。需要者は所得水準の高い市内居住者及び市内通勤者を中心とする。周辺地域は交通利便性に比較的優れたエリアであるため、土地需要も安定して見られる。取引の中心価格帯は、土地のみで1000万～1500万円程度、新築戸建住宅で3000万～3500万円程度と把握する。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、周辺市場では住宅用地などの自用目的での取引が主体である。周辺地域では土地の収益性に着目した取引はほとんど見られないことから、収益価格の規範性は劣るものと判断した。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、代表標準地との比較検討を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 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 +3.3	交通 -3.5	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 大垣 - 5	[99.7] 100	100 [100]	100 [106.7]	[100] 100	63,700		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 -3.5	環境 +7.0	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	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			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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 大垣市の総人口は緩やかながら減少傾向が続く。市内の土地取引件数、新設住宅着工戸数は比較的安定している。															
	前年標準価格 64,000 円/㎡		[] 100		[地域要因] 成熟した住宅地域で、地域要因に大きな変動は認められず、安定的に推移している。															
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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														
公示価格 円/㎡		[] 100		[] 100		[] 100														
②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[] 100		[] 100		[] 100														

鑑定評価書（令和6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, 西濃不動産鑑定合同会社

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,400 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)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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討

鑑定評価書（令和6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. Row 1: 大垣（県）, -6, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 廣瀬 啓司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,800 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 32,000 円/㎡, (9) 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) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書 (令和 6 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) -8, 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, 19,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,200 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, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 56,000 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, (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) 規準とした価格, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和6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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 大垣 (県) - 9, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,300 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6年1月] 路線価又は倍率, (8) 34,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和6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）, -10, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 安田 聖子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,300 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 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) 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6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）, -11, 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, 3,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,900 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6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 (Use type, etc.), (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 used), (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 price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Yearly standard price review)

鑑定評価書（令和6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）, -12, 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, 4,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,100 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6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) 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Row 1: 大垣（県）, -13, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 中園 真一

Table with 4 columns: 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

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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 43,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格とした (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 of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社
大垣（県） - 14	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20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住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	交通施設	大垣駅南東方 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	基準価格	68,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,000 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	同一需給圏は概ね大垣市中心部及びその周辺の住宅地域である。主な需要者は、市内通勤の一次取得者であるが周辺市町からの転入者も見られる。近隣地域は比較的熟成した住宅地域で居住環境は良好であるが、大垣駅徒歩圏外で交通利便性がやや劣るため需要は強くない。市場の中心価格帯は、土地は250㎡で1500万円程度、新築の戸建物件は2500万～3000万円と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は大垣駅南東方に位置する事例を中心に採用しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性の観点から求めた論理的な価格であるが、当該地域の賃貸需要が弱く、建設費の高止まりの影響もあり低位に求められたため参考に停まる。本件では、実証的な基準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、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	<input 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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 68,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣市は人口減少、高齢化率上昇などが影響し全体的に宅地需要は弱い。また、長引く物価高の家計への影響が出始めている。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 大垣 - 5 公示価格 68,200 円/㎡			[地域要因] 農地が見られるが比較的熟成した住宅地で地域要因に特段の変動は認められない。					
	②変動率		年間	-0.7%		半年間	-0.3%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 6 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）, -15, 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, 12,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,600 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, [令和 6 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 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) 規準とした価格, (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 6 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） - 16	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	大垣市東町 2 丁目 1 3 3 番 1				②地積 (㎡)	254	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) 地区計画等 居住誘導区域											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 40 m、北 30 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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 ㎡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、6.5 m 市道	交通施設	大垣駅東方 3.5 km	法令規制	1 中専 (60, 200) 地区計画等 居住誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	宅地開発が継続的に行われており、今後も住宅地域として徐々に成熟し、地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは市内東部の東町や波須地区等の住宅地域である。需要者は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。市東寄りの住宅地域であるが利便性は比較的良好で、同学区内の小学校の児童数は近年増加傾向にあり、需給は比較的安定している。需要の中心となる価格帯は土地のみで 1000 万～1500 万円程度、新築戸建住宅は 2000 万～3000 万円程度が取引の中心である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は大垣市東部の住宅地事例を中心に採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、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 標準地番号	大垣 - 5	② 時点修正	[99.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [124.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	54,400	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 -0.5 交通 +2.9 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	68,200 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [124.9]	[100] / 100	54,400	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 +2.9 環境 +22.0 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	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 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							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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 物価高騰や金利動向等の先行きに懸念はあるものの、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]		周辺では徐々に住宅の建築が進行しており、住宅地域として成熟しつつある。									
	② 変動率		年間 %	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 6 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） 5-1, 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, 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 82,000 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, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社
大垣（県）5-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳
鑑定評価額	23,600,000 円		1㎡当たりの価格	95,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20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 50 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層事務所地										
	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	大垣駅南西方 600m	法令規制	商業 (90,400) 準防 都市機能誘導区域							
(3) 最有効使用の判定	低層事務所地				(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	98,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	65,500 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及び周辺市町の駅徒歩圏に位置する商業地域が中心である。需要者は、事務所、店舗、営業所等を経営する法人等様々である。大垣駅南側は既存商店街がやや衰退傾向であり繁華性が低下している。但し、当該地域は大垣駅に近く立地条件が特に良好な商業地であり需要は比較的堅調である。中心となる価格帯は規模によりまちまちであるため見込めない。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は大垣駅南側の徒歩圏内の事例を中心に採用しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性の観点から求めた論理的な価格であるが、賃貸需要がやや弱く収益性の把握が困難なため相対的な規範性は低い。本件では、実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格を勘案して、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	大垣 5-9	② 時点修正		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	94,800	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +10.0 環境 +11.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	123,000 円/㎡	[100.8] / 100	[100] / [100]	[100] / [130.8]	[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	100	④ 地域要因の比較	100	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										
(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	93,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣市は人口減少、高齢化率上昇などが影響し宅地需要はやや弱い。材料や人件費の高騰等により小規模事業者の収益性が悪化している。 [地域要因] 既存の商業地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	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	+1.7 %	半年間	%												

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） 5-3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一

鑑定評価額	31,200,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20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				
	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 (80,300) (その他) 居住誘導区域内 (90,300)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 150m、南 50m、北 30m			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	2.2m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			
(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	83,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	41,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大垣市及び隣接市町の幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者は、地元企業のほか、チェーン展開する沿道サービス業者である。市の中心部に存する幹線道路沿いの地域であり一定の需要が認められるが、商業集積に大きな変化は無く、需給関係はやや弱含みで推移している。取引の属性及び規模は様々であり、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、幹線道路沿いの路線商業地域であるが、店舗需要の低迷により、賃貸物件を建築することを想定して求めた収益価格はやや低位に求められた。また、商業地の収益力が低迷する中、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、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) 規格外価格を公示価格とした	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対象基準地の規格外価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+0.3
	標準地番号 大垣 5-9	[100.8] 100	100 [100]	100 [151.4]	[100] 100	81,900		交通	0.0	交通	+27.0	
(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	環境	+11.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0	行政	+7.1	
(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] 大垣駅周辺の繁华性が高い地域等を中心に、商業地の土地需要に高まりが認められる。								
	前年標準価格 82,700円/㎡			[地域要因] 交通量が多いことから、一定の需要は認められるが、地域要因には大きな変動はない。								
	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/㎡										
②変動率		年間	-0.8%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Values include 大垣（県）, 5-4, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 中園 真一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,700 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison, etc.), (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, etc.), (8) 公示価格 (Standard Price), (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 Year Standard Price, etc.).

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士伊藤事務所. Row 1: 大垣（県） 5-5, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 45,100,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 98,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) covering location, area, market characteristics, and price adjustments. Includes details like '大垣市高屋町3丁目28番', '364 ㎡', and '124,000 円/㎡'.

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士伊藤事務所. Row 1: 大垣（県）, 5-6, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 伊藤 晃宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 126,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 94,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書 (令和 6 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. Row 1: 大垣 (県) 5-7, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 56,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 59,000 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) 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) 規準とした価格, (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 6 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） 5-8, 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, 34,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,300 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. Includes values like 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 7 月 10 日, 正常価格, 59,000 円/㎡.

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, (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, (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	株式会社中園不動産鑑定所
大垣（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一

鑑定評価額	706,000,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	大垣市久瀬川町7丁目5番8				②地積 (㎡)	21,722	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 100 m、西 230 m、南 60 m、北 200 m			②標準的使用	大工場地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 長方形				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 2.9km	法令規制	工業 (70,200)				
	⑤地域要因の将来予測	当市を代表するメーカー2社の新工場の建設など、製造業の投資意欲は旺盛で工場地需要は依然堅調に推移している。これらを受けて近隣地域の地価は、今後も当分の間は上昇基調が続くものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	大工場地				(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	32,500 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	同一需給圏は西濃地区等に所在する大工場地である。主な需要者は製造業等の上場企業であり、一部に地元の有力企業も見込まれる。元来、製造業が盛んな中部地区は、工場地需要が底堅く、岐阜県は工場用地の立地件数・立地面積とも、近年全国上位を占めている。工場地取引は工業団地から建屋付きの既存工場まで様々であり、形態も分譲や相対など多様である。こうした中で、当市市街地に所在する大工場地の中心価格帯は概ね坪10万円前後と見られる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市の大規模工場は自社工場が大半であり、一方、賃貸市場における貸工場は100坪程度の小規模なものが大半である。したがって、対象基準地において収益モデルを想定することは難があるため、収益還元法は適用しなかった。本件では比準価格のみ試算したが、比準価格は実際の成約事例から求めて実証性を有して妥当と見られる。本件では比準価格を標準とし、類似する標準地との価格均衡も得て、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	標準地番号	大垣 9-2	②時点修正	[101.0] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [85.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,400	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.3 交通 +1.7 環境 -18.0 行政 0.0 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	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 前年標準価格 32,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 岐阜県は工場立地の件数・面積とも全国上位を占める。西濃地区では投資意欲が旺盛で大工場の建設が相次ぎ、工業地価を押し上げている。											
	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 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		近隣地域に特段の変動要因は見当たらず、大工場地域として安定的に推移している。											
②変動率		年間	+1.6 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										