

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 大垣（県）, - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 前田和彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月], 63,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 6月 20日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 倍, 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価方式等の適用 (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 and Verification of Trial Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (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（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 大垣（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 63,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics, etc.), (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) 鑑定評価方式等の適用 (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 price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices), and (3) 変動状況 (Change status).

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） - 3 宅地-1

基準地 番号	大垣（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 吉村寿也	印
鑑定評価額	20,500,000 円			1㎡当たりの価格			52,200 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線 価	[平成 25 年 1 月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市青柳町2丁目158番				②地積 (㎡)	392	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 50 m、西 200 m、南 300 m、北 250 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 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	市街地の外縁に位置する住宅地域	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	大垣駅 南西 3.9km	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 +2.0 形状 0.0									
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	基準価格	52,200 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	26,900 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	同一需給圏は大垣駅を中心として形成された市街地の外縁に位置する住宅地域である。需要者の中心は市内に勤務する30代半ばの一次取得者層である。近隣地域周辺は中心市街地と比較して利便性は劣るが、土地価格に割安感があるため、相応の人気がある。近年、近隣地域の周辺ではミニ開発等による宅地供給が増加している。中心となる価格帯は、土地は1,000万円から1,500万円程度、新築戸建ては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	近隣地域は居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。市場参加者は取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺に共同住宅も見られるが、自己所有遊休地を転用した物件が多いため、賃料水準が低く収益性は弱い。このため、賃貸による収益を目的として取引をする需要者は少ない。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	大垣 - 11	② 時点修正	[ 99.4 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 100.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	51,800	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 -4.0 交通 +2.2 環境 +2.0 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	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
(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	53,100 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣市の人口は微減、高齢化率は上昇している。駅徒歩圏内など、利便性の高い地域の需要は堅調であるが、郊外部の需要は弱い。									
	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	-				[地域要因] 近隣地域の周辺に残された農地、空き地で、住宅の建築が徐々に進んでいる。									
② 変動率	年間	-1.7%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） - 4 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 大垣（県）, - 4, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 荒山徳統, 印. Below it: 鑑定評価額, 17,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 16日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, 大垣市八島町字東菰田67番, ②地積, 267, ⑨法令上の規制等, 1住居(60,200). (2) ①範囲, 東100m, 西100m, 南50m, 北30m, ②標準的使用, 2階建程度の低層住宅地. (3) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 大垣市八島町字東菰田67番, ②地積, 267, ⑨法令上の規制等, 1住居(60,200). (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 0.0. (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 標準価格 65,400 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 31,500 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を中心とした揖斐川以西の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は自用戸建住宅のほか賃貸住宅等も介在している. (8) 公示価格, 大垣 -5, 標準地番号, 大垣 -5, 公示価格, 74,700 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討, 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 円/㎡. (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, 前年標準価格, 66,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, ②変動率, 年間 -1.5%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） - 5 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 大垣（県）, - 5, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 前田和彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月], 34,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 6月 20日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 倍, 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 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 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Comparison method, etc.), (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 details), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review) with sub-sections for general, regional, and individual factors.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） - 6 宅地-1

基準地番号	大垣（県）	- 6	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	7,470,000 円	1㎡当たりの価格	45,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	36,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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	大垣市牧野町3丁目109番				②地積 (㎡)	163	⑨法令上の規制等	2 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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 150 m、南 0 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	大垣市郊外の住宅地域	街路	基準方位 北 6.0 m 市道	交通施設	大垣駅 北西 5.5 km	法令規制	2 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は大垣市北西部郊外の住宅地域である。旧来からの住宅が中心で比較的地域要因の変動が小さく、格別の変動要因が見られない。地価の下落幅は徐々に縮小しており、しばらくは現状を維持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) 鑑定評価方式等の適用	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	同一需給圏は当市西部ないし北西部郊外の住宅地域である。最寄り駅からやや距離があるが、比較的土地価格が安いこと、予算の制約のある30代等の若年層に係る1次取得者の需要がある。取引の中心価格帯は土地が600万円～1000万円程度、新築戸建分譲は2000万円～2400万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道北方背後の一般住宅を中心とする地域で、周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、自己使用目的の一般住宅の取引が中心であり、土地の収益性が考慮されることは少ないため、収益還元法は採用しなかった。以上の検討を踏まえ、本件では比準価格を標準に、代表標準地との価格に留意し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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 大垣 -5	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 163.7 ]	[ 100 ] / 100	45,400		標準化補正	交通 0.0	交通 +9.1
(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	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
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 平成25年に入ってから、景気の回復、消費税増税前の駆け込み需要等により、住宅地の需給関係は徐々に好転している。						
	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			[地域要因] 比較的年齢の若い住宅取得者層に底堅い需要がある。徐々に住宅供給も増加している。						
	標準地番号	-		[個別的要因] 特になし						
② 変動率	年間 -2.1%	半年間 %								

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） - 7 宅地-1

基準地 番号	大垣（県）	- 7	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀壽宏	印
鑑定評価額	15,100,000 円			1㎡当たりの価格		47,000 円/㎡			

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市菅野 3 丁目 1 3 番 2				②地積 (㎡)	322	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(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 4km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は大垣市北西部の郊外住宅地域で、農地の宅地転用、工場跡地の建売分譲住宅がみられ、今後も徐々に住宅地として熟成していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	47,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	26,500 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及び隣接池田町・神戸町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは大垣市北西部の郊外住宅地域。需要者の中心は市内に居住又は勤務するサラリーマン層で、圏外からの転入者は少ない。当該地域周辺部では工場跡地を中心に、建売分譲住宅販売が継続しており、郡部住宅地との価格差の縮小から値頃感も見られる。当該地域の中心価格帯は建売分譲住宅で 2400 万円～2800 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	当該地域の需要者層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多く見られるが、旧来から所有する地主の節税目的が主である。従って、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、代表標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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 -4.0
	標準地番号 大垣 -11	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 107.8 ]	[ 100 ] / 100	47,100		街路 0.0	交通 0.0	交通 +1.2	環境 +11.0
(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	画地 0.0	行政 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			その他 0.0	その他 0.0	その他 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] 企業収益は改善、設備投資は下げ止まりつつあるが、雇用情勢は厳しさが残る。個人消費、住宅建設は持ち直し、公共投資は堅調に推移。						
	前年標準価格 48,200 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 当該地域の西方の工場跡地で、宅地分譲が継続しており、その取引価格は比較的堅調である。						
	標準地番号	②変動率			[個別的要因] 特にない						
	公示価格 円/㎡	年間 -2.5 %	半年間 %								

# 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） - 8 宅地-1

基準地番号	大垣（県）	- 8	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	77,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項					
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	64,000 円/㎡ 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大垣市森森町 5 丁目 7 0 番 2				②地積 (㎡)	281	⑨法令上の規制等			
	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)			
	1:2	住宅 RC 3	中規模一般住宅の中に倉庫等が混在する住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	大垣 2.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 50 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 24.0 m、規模 280 ㎡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 2.5km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	大垣市民病院、国道 2 5 8 号線に近接する住宅地域で、周囲には病院来客用の青空駐車場が多いため、新規の宅地供給は少なく、住宅地としては今後も現状維持程度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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	78,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧大垣市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは中心市街地と判断する。需要者の中心は旧市内の中堅以上の個人層。旧大垣市中心市街地及び外延部では建売分譲住宅等の販売が継続しているが、不動産業者の破産物件の処分売り、マンションの値引き販売も見られ、住宅の需給関係は引き続き弱含みである。地域周辺部の取引の中心価格帯は、建売分譲住宅は 2, 8 0 0 万円～3, 8 0 0 万円程度で、昨今の景況下、総額を抑える傾向が強い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸経営は節税を主目的であるから、土地に見合う賃料水準が形成されず、画地が小規模で、有効な賃貸経営とならず、経済合理性は乏しい。一方、比準価格は市場の実態を反映した住宅地の事例を中心に選択しており、実証的で信頼性は高い。自用の取引が大半で、快適性を重視する住宅地域であることから、単価と総額との関連に留意し、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を参酌し、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	大垣 - 5					77,700		交通 0.0	交通 +2.9		
	公示価格	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 95.7 ]	[ 100 ] / 100		環境 0.0	環境 -7.0			
	74,700 円/㎡						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 0.0	地域要因	街路 0.0
	大垣 - 14					77,200		交通 0.0	交通 +3.7		
	前年指定基準地の価格	[ 98.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 96.4 ]	[ 100 ] / 100		環境 0.0	環境 -7.0			
	75,700 円/㎡						画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 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		③ 変動状況	[一般的要因] アベノミクス効果が大都市で顕著である一方、地方への影響は実感できない。消費税増税前の駆け込み需要より、増税後の停滞を懸念。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 78,500 円/㎡			[地域要因] 市街地内の旧工場敷地閉鎖に伴い、新興の住宅団地の売り出しの影響等、市街地内の既成住宅地の下落傾向に変化なし。							
	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。							
	<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 -1.4 %	半年間 %								



# 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） - 9 宅地-1

基準地 番号	大垣（県）	- 9	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	8,000,000 円	1㎡当たりの価格	49,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	大垣市浅草2丁目41番1				②地積 (㎡)	163	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡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、5 m市道	交通施設	大垣駅 南 6.8km	法令規制	1 住居 (60, 200)								
	⑤地域要因の将来予測	名神大垣 I C の南西方近接、江東小学校南側に位置する住宅地域で、当面は現状維持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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	49,100 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を中心とした西濃圏域の住宅地域である。特に価格牽連性が高いのは大垣市南部の住宅地域である。需要者の中心は大垣市等へ勤務又は居住する個人層である。小学校への接近性に優れているが、大垣駅まで距離があり、交通利便性等で劣位にある。郊外の住宅地域に対する需要は弱含みの状態が続いている。取引の中心となる価格帯は土地のみでは700～1000万円前後、新築戸建分譲は2200～2500万円前後と把握する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅のほか、農地も介在する状況である。取引は自己使用目的のものが中心で、節税目的の賃貸用不動産が散見される程度である。標準地の画地規模では経済合理的な賃貸経営は困難であるため収益価格は試算しなかった。比準価格は郊外の事例を採用し、試算しており、信頼性が高いものと判断する。従って市場の実態を反映した比準価格を採用し、標準地、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り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 - 14	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 / [ 100.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	49,200	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -3.1
	公示価格	49,800 円/㎡										交通 0.0	交通 -1.9		環境 0.0	環境 +5.5	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	大垣 - 10	②時点修正	[ 97.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 103.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	49,000	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格	52,100 円/㎡										交通 0.0		交通 +4.2	環境 0.0	環境 +1.5	行政 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="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,200 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は持ち直しており、消費者マインドも改善している。デフレ脱却、景気の本格回復への期待が高まっている。			[地域要因] 特筆すべき変動要因はなく、ほぼ現状推移している。			[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 -2.2%	半年間 %									

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） - 10 宅地-1

基準地 番号	大垣（県）	- 10	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	8,480,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	42,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 大垣市笠木町字吉海道320番2					②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等			
	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)			
	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		(その他) (60, 172)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 100m、西 100m、南 100m、北 120m					②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 10.0m、奥行 約 17.0m、規模 170㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	大垣市市街地北部の住宅地域	街路	基準方位 北 4.3m市道	交通施設	大垣駅 北西 3.3km	法令規制	1 中専 (60, 172)		
	⑤地域要因の将来予測 大垣市内では土地価格に割安感があるが、周辺地域には空地も多くやや供給過多となっている。地価は徐々に下落幅が縮小しており、しばらくは現状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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格 50,800 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	同一需給圏は大垣市北部から北西部の郊外の住宅地域である。大垣市内及び周辺市町へ勤務するサラリーマン等のエンドユーザーが主たる需要者である。景気は徐々に回復しているが、周辺地域には住宅供給が多いため競争が厳しく、地価の下落幅は縮小しているが地価の下落は続いている。土地は800万円～1000万円程度、新築戸建住宅は2300万円～2500万円程度が必要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には一部アパート等も所在するが、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。本件においては、購入層がエンドユーザーの戸建住宅を中心とする地域であるため、比準価格を妥当と判断して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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] 平成25年に入ってから、景気回復、消費税増税前の駆け込み需要等により、住宅地の需給関係は徐々に好転している。						
	前年標準価格 52,100 円/㎡				[地域要因] やや地価の下落幅は縮小したものの、周辺地域は空地も多くやや供給過多の傾向がある。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 大垣 - 11 公示価格 51,100 円/㎡				[個別的要因] 特にない						
② 変動率		年間 -2.5%	半年間 -0.6%								

# 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） - 11 宅地-1

基準地 番号	大垣（県）	- 11	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	3,780,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	「都計外」				
	③形状 (1.5:1)	④敷地の利用の現況	住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況	農家住宅を主体とする旧来からの住宅地域	⑥接面道路の状況	南3.7m市道	⑦供給処理施設状況	水道 下水	⑧主要な交通施設との接近の状況	関ヶ原 12.8km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 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 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 特にない	街路	基準方位北、3.7 m市道	交通施設	関ヶ原駅 南 12.8km	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	既成の集落地域で、格別な変動要因もなく、当面は現状維持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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,800 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	同一需給圏は大垣市上石津町・養老郡養老町・不破郡等の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは上石津町内の住宅地域である。需要者は上石津町居住者及び当該地域に地縁性を有する者が大半で、同一需給圏外からの転入者はほとんどない。当該地域は中心部から距離のある農家集落地域で、利便性、居住の快適性等で劣位にある。人口は減少傾向にあり、不動産取引は低調に推移しており、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引が少ないため、3事例の採用となったが、比準価格は価格牽連性が強い上石津町内の事例を採用しており、信頼性は比較的高いものと判断する。収益価格については、当該地域は農家集落地域で、賃貸需要はほとんどなく、経済合理性に合った共同住宅を想定することは非現実的であるため、試算出来なかった。以上の状況から、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は持ち直しており、消費者マインドも改善している。デフレ脱却、景気の本格回復への期待が高まっている。								
	前年標準価格 6,050 円/㎡				[地域要因] 静態的に推移している集落地域で特記すべき地域要因の変化はない。								
	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。								
②変動率		年間	-4.1%	半年間	%								

# 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） - 12 宅地-1

基準地番号	大垣（県）	- 12	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
-------	-------	------	-----	-----	--------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	4,230,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	大垣市上石津町牧田字上野 2 5 4 2 番				②地積 (㎡)	403	⑨法令上の規制等	「都計外」							
	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 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 ㎡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 m 市道	交通施設	関ヶ原駅 南東 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	方位形状 0.0 -1.0										
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 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	同一需給圏は大垣市上石津町・養老郡養老町・不破郡等の住宅地域である。当該地域は関ヶ原町及び養老町等に比較的近い住宅地域で、上石津町内では、利便性が高い地域である。旧来からの集落地域内にあるため、需要者は上石津町居住者及び当該地域に地縁性を有する者が大半で、同一需給圏外からの転入者はほとんどない。不動産取引は低調に推移しており、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は 3 事例の採用となったが、上石津町内及び隣接不破郡関ヶ原町内の事例を採用しており、信頼性は比較的高いものと判断する。収益価格については、当該地域は旧来からの集落地域内に位置し、賃貸市場が未成熟である。地域の状況から共同住宅の想定は非現実的であるため、収益価格は試算出来なかった。以上の状況から、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の如く決定した。															
(8) 公示価格を	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	[ ] / 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対象基準地の規準価格 (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
	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	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 10,700 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	景気は持ち直しており、消費者マインドも改善している。デフレ脱却、景気の本格回復への期待が高まっている。							
	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]	静態的に推移している集落地域で特記すべき地域要因の変化はない。							
②変動率		年間	-1.9%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） - 13 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 大垣（県）, - 13, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 安田聖子, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 46,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

Table with 9 columns: (1) 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, 1:1.5, ④敷地の利用の現況, 住宅 LS 2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅のほかにアパート、農地等が見られる住宅地域, ⑥接面道路の状況, 西6m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 大垣 2.3km, (その他)

Table with 4 columns: (2) ①範囲, 東 15 m、西 50 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 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 特にない。 街路 基準方位北、6 m市道, 交通 大垣駅 北東 2.3km, 法令 1 中専 (60, 200), ⑤地域要因の将来予測, 大垣市北東部郊外に位置する新興住宅地域であり、周辺では農地転用等によるミニ開発が見られるが、近隣地域内においては地域要因に格段の変化はなく、地価はやや弱含みで推移していくものと予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 0.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法 比準価格 57,200 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北東部市街地外延の住宅地域である。需要者の中心は市内に居住又は勤務する30～40代の一次取得者層である。周辺地域では地元不動産業者を中心に中小規模の分譲住宅が散見され、値頃感から比較的土取も多く住宅地化が進行している。土地は900万円～1500万円程度、新築戸建は2500万円～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: 近隣地域は戸建住宅を主体とする地域であり、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、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法については、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適用しなかった。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 標準地番号, 大垣 -5, ②時点修正, [99.6] / 100, ③標準化補正, 100 / [100], ④地域要因の比較, 100 / [129.7], ⑤個別的要因の比較, [100] / 100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 57,400, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 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/㎡), 前年指定基準地の価格 円/㎡, ⑦内訳, 街路 交通 環境 画地 行政 その他

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 58,000 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 標準地番号, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -1.4%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 人口減・所得低迷等より住宅市場は縮小しているが駆け込み需要もあり利便性の高い地域や郊外の割安な住宅地需要は比較的堅調である。 [地域要因] 周辺では新規の分譲住宅が見られ、土取引は比較的活発である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） - 14 宅地-1

基準地 番号	大垣（県）	- 14	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	74,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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						
	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 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 21.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特に無い。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	大垣駅 南東 2km	法令規制	対象基準地と同じ						
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	74,400 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	31,600 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、大垣市及び隣接市町における住宅地域で、特に価格連性が強いのは、大垣市東部の住宅地域である。想定される需要者は、大垣市及び隣接市町に居住する中堅所得者層であり、圏外からの流入は少ない。住環境が良好であることから、一定の人気を維持している。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで 20 百万円前後、新築戸建建てで 35 百万円前後である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺には賃貸アパート等の収益物件もみられることから、収益性の検証も可能であるが、当該地域における需要の中心は自用の戸建住宅用地であり、相対的に説得力の高い試算価格は比準価格であると判断した。よって、比準価格を標準として、収益価格については参考に留めるものとし、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり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	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
	標準地番号	大垣 - 5	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	[ 100 ] / 100	74,400		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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			街路	交通	環境	行政	その他		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討					③ 変動状況	[一般的要因] 金融緩和と政策、増税前の駆け込み需要等により、市況にも一部回復傾向が認められる。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 75,700 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 <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 74,700 円/㎡						[地域要因] 熟成度の高い住宅地域であり、地域要因に格段の変化は認められない。								
② 変動率					年間 -1.7%	半年間 -0.4%	[個別的要因] 特になし。								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） - 15 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 大垣（県）, - 15, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安田聖子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 12 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 3 日, (5)価格の種類, 正常価格, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)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 5 5 7 番外, ②地積 (㎡), 729, ⑨法令上の規制等, 「調区」(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)

Table with 2 columns: (2)近隣地域, 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 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記 特にない。街路 基準方位北、5 m 市道, 交通 大垣駅 北西 6.5 km, 法令 規制 「調区」(60,200), ⑤地域要因の将来予測, 大垣市北西部の周辺に農地が広がる農家住宅を中心とした旧来からの集落地域である。市街化調整区域内の静態的な地域であり、土地需要は弱く、地価は弱含みで推移していくものと予測する。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, 低層住宅地, (4)対象基準地の個別的要因, 方位 +1.0, 三方路 +1.0, 形状 -2.0, (5)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 22,200 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/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は大垣市郊外部の市街化調整区域内の住宅地域で特に価格牽連性が強いのは市北西部郊外の地域である。需要者の中心は地縁血縁者等であり、新規転入は少なく需要の程度は弱い。市街化調整区域内の宅地の取引は低調に推移しており、地元不動産業者が農家住宅跡地等をミニ開発した土地分譲が散見されるほかは、隣地買増しや地縁的なものが大半で中心となる価格帯を見出すのは困難な状況である。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は農家住宅を主体とする地域であり、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、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の地価公示標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法については、市街化調整区域内の農家住宅地域で、行政的条件から賃貸用共同住宅の建設を想定することは非現実的と判断し適用しなかった。

Table with 10 columns: (8)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, 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 -1.5, 交通 +6.7, 環境 +17.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, 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

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年の標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, 年間 -2.6%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 人口減・所得低迷等より住宅市場は縮小しているが駆け込み需要もあり利便性の高い地域や郊外の割に住宅地需要は比較的堅調である。[地域要因] 市中心部への接近性が劣る農家集落地域であり、地縁血縁者等の需要が中心で、地価は弱含みで推移している。[個別的要因] 地域性等から三方路の効用増は小さい。

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） - 16 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 大垣（県）, - 16, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 45,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns including: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (2) 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, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 大垣（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 27,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 123,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 10 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 100,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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) 鑑定評価方式等の適用 (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 price table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices and trends).

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） 5-2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 大垣（県）, 5-2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 小池 育生, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 23,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 76,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns including: (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) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） 5-3 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 大垣（県）, 5-3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 荒山徳統, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,000 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) 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 10 rows and multiple columns detailing site characteristics, neighborhood, and valuation methods.

Table (8) comparing standard prices and adjustment factors like street, traffic, and environment.

Table (9) comparing prices from the designated standard land and previous year's designated standard land.

Table (10) detailing the inspection of the target standard land, including price fluctuations and reasons for adjustments.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） 5 - 4 宅地-1

基準地番号	大垣（県）	5 - 4	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江	印
鑑定評価額	7,650,000 円			1㎡当たりの価格			47,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5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	大垣市墨俣町墨俣字本町 1 2 7 番 2					②地積 (㎡)	161	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)				
	1:4	店舗兼住宅 W2	店舗、住宅等が混在する既成商業地域	北6m市道	水道 下水	穂積 4.8km	(その他) (80,360)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 110 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗付住宅					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 25.0 m、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	6 m市道	交通施設	穂積駅 南 4.8km	法令規制	商業 (80,360)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は墨俣地区の既成商業地域である。大型商業施設の影響から客足が流失。後継者不足から店舗の維持が困難となり、近年は住宅の割合が高い。地価は下落傾向で推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗付住宅					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	48,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、墨俣地区全域および隣接市町の商業地域である。対象基準地は旧来からの商店街であり、需要者は地元個人商店経営者及び住宅目的の居住者が中心と思われる。当地区の商業地は消費ニーズの多様化や商圏の広域化により客足が流失している。近年では店舗より住宅利用が多く混在地向へ移行しつつある。付近の取引は実需中心で件数が少ない中、駐車場利用や居宅目的のものであり、明確な市場性を見出せないというのが実態である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は個人事業者の店舗や店舗併用住宅が中心であり、賃貸案件は少なく事業者向け賃貸市場の成熟度は総じて低い。比準価格は墨俣地区の商業地取引がないため、大垣や羽島市内の商業地事例や町内の住宅地事例も採用した。用途の多様性や繁華性等に留意して査定を行っており、同一需給圏内の地位は適正に反映できたと見做す。よって、比準価格を標準とし収益価格を参考に、指定基準地および標準地との検討も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 <input type="checkbox"/> 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +14.5
	標準地番号 神戸 5-1					47,300		交通 0.0	交通 +12.2		
	公示価格 45,600 円/㎡	[ 97.8 ] / 100	100 / [ 104.0 ]	100 / [ 90.6 ]	[ 100 ] / 100		環境 0.0	環境 -30.5			
							画地 +4.0	行政 +1.5			
							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 0.0	地域要因	街路 +8.0
	神戸 5-1					47,400		交通 0.0	交通 +4.9		
	前年指定基準地の価格 51,400 円/㎡	[ 97.7 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 105.9 ]	[ 100 ] / 100		環境 0.0	環境 0.0			
							画地 0.0	行政 -6.5			
							行政 0.0	行政 0.0			
							その他 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="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 墨俣地区の人口は増加傾向にあるが、消費ニーズの多様化等により商圏は拡散傾向。商業地域の不動産市場は弱含み。							
	前年標準価格 48,600 円/㎡	変動状況		[地域要因] 旧来からの商業地域で商況は衰退傾向である。特段の地域変動の要因は認められない。							
	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 -		[個別的要因] 平成 25年 3月 10日 下水道供用開始							
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -2.3 %	半年間 %								

## 鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） 5-5 宅地-1

基準地 番号	大垣（県）	5-5	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	印
鑑定評価額	50,100,000 円			1㎡当たりの価格		119,000 円/㎡			

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	96,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2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15番外				②地積 (㎡)	421	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防		
	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) 駐車場整備地区 (90,500)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 55m、北 25m			②標準的使用	中層事務所付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 25.0m、規模 450㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	大垣駅に近い商業地域	街路	25m市道	交通施設	大垣駅南東 300m	法令規制	商業 (90,500) 駐車場整備地区		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	121,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	75,600 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	J R東海道本線大垣駅から徒歩圏に位置する商業地域で、主たる需要者は地場の法人、全国規模の大手法人等である。全国的な景気の回復により、地価の下落幅は縮小しているが、中心商業地の衰退傾向や郊外型商業施設等との競争により、取引を希望する需要者は少ない。仮に取引の場合、価格は坪当たり40万円 (㎡当り12万円) 程度と推定するが買手主導の場合はさらに割引が必要と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の賃貸物件は大垣駅から至近距離にあるものの店舗・オフィスの空室が目立ち、賃貸需要も減退傾向にあり収益性に基づく取引は殆ど見られない。また、共同住宅についても住宅専用の建物に比べて競争力が弱いため、投資家から見てやや魅力のない状況にある。以上の検討を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての価格	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] 景気回復等により、不動産市況は徐々に好転しているが、収益性の低下、定期借地の増加等により、土地取得希望者の減少は否めない。							
	前年標準価格 121,000円/㎡			[地域要因] 郊外型商業施設等への顧客が流出し、中心商業地は苦戦が続いている。オフィス需要等も低迷しており収益性は弱い。							
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 大垣 5-9		[個別的要因] 特になし							
②変動率		年間	-1.7%	半年間	-0.8%						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） 5 - 6 宅地-1

基準地番号	大垣（県）	5 - 6	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀壽宏	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	34,400,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	85,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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 1 2 番 1 外				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防	
	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) (90,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 20 m			②標準的使用	中層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	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	20 m 県道	交通施設	大垣駅北 350m	法令規制	商業 (90,400) 準防	
(3) 最有効使用の判定	標準的使用に同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +7.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	119,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	73,000 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各所の商業地域。需要者の中心は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者で、一定規模以上の画地はマンション開発業者及び一般事業法人。リーマンショック以降は市中心市街地でのマンション用地の取引は少なく、また店舗用地としての土地取引も少なく、中心価格帯を見出せにくい状況が続いている。なお、大垣駅北口周辺地域の利便性は駅南北自由通路の開通等年々向上しているが、顕著な顧客誘因力の増強は認められない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は駅徒歩圏でかつ大型商業施設に隣接しているが、自用の店舗併用住宅等が中心となっており、賃貸案件も少なく事業者向け賃貸市場の成熟度はやや低い。よって、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +0.4
	標準地番号 大垣 5-9	[ 99.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 111.3 ]	[ 107.0 ] / 100	114,000	標準化補正	交通 0.0	交通 +8.7	
(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 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		画地 0.0	行政 +2.0	行政 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="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 企業収益は改善、設備投資は下げ止まりつつあるが、雇用情勢は厳しさが残る。個人消費、住宅建設は持ち直し、公共投資は堅調に推移。						
	前年標準価格 114,000 円/㎡	[地域要因] J R 大垣駅北口至近、かつ、大型商業施設に隣接するため、顧客の流動性は高い。						その他 0.0		
	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] 特になし						
	標準地番号	公示価格								
	② 変動率	年間 0 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
大垣（県） 5-7 宅地-1

Table with 2 rows and 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 吉村寿也, 印, 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 3 rows and 4 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) [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows and multiple columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） 5 - 8 宅地-1

基準地番号	大垣（県）	5 - 8	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 安田聖子	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	38,100,000 円	1㎡当たりの価格	80,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価 [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 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	大垣市林町7丁目字藪下681番1				②地積 (㎡)	471	⑨法令上の規制等	準住居 (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) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 160 m、北 250 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道 2 5 8 号沿いの商業地域。	街路	2 5 m 国道	交通施設	大垣駅 北東 1.3km	法令規制	準住居 (70,200)		
(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	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	83,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	58,800 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、特に価格連動性が高いのは路線商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内における個人事業者、中小法人等である。近隣地域において商業集積の程度に変化はなく新規出店の動きは見られない。商業地の需要は事業用の定期借地権の設定によるものが多く、土地売買の需要は全般的に弱い状況が続いている。取引は散発的で、画地規模や個別の事情等が多様であるため取引の中心となる価格帯を見出すのは困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗需要の低迷により、基準地上に賃貸物件を建築することを想定した収益価格はやや低位に求められた。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ことから、大垣市の路線商業地事例を中心に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、収益価格は比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +17.9 環境 +11.0 行政 +12.4 その他 0.0
	大垣 5-9	[ 99.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 147.1 ]	[ 100 ] 100	80,900					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 景気は一部持ち直しているが、個人消費の回復・デフレ脱却には至らず、店舗間の過当競争から収益性は全般的に低下傾向にある。							
	前年標準価格 82,700 円/㎡			[地域要因] 交通量が多い国道沿いの路線商業地域であるが、特に目立った新規出店等は見られず、商業地に対する需要は弱い状況が続いている。							
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	-2.3 %	半年間	%							



# 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
大垣（県） 9-1 宅地-1

基準地番号	大垣（県）	9-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	702,000,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項					
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率 25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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	工業 (60,200)  (その他) (70,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2.5	工場	既成市街地の中に大規模工場等の建ち並ぶ工業地域	東11m市道、三方路	水道ガス下水	大垣 2.9km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 0m、南 0m、北 200m			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	11m市道	交通施設	大垣駅 南西 2.9km	法令規制	工業 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	自動車部品、印刷等の工場が立地する既成市街地内の工場地域で、今後の操業状態は景況に左右されると思われるが、当分の間は現状維持で推移していくものと予測する。										
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	32,300 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	同一需給圏は、広義には中京工業ベルト地帯に位置することから全国的であるが、取引事例収集、価格形成要因比較の限界等の関係上、概ね旧市域及びその隣接町の工場等も介在する地域とする。旧市域は平野部が大部分で、大規模な工場用地の供給は難しい事情を有する。需要者はその規模、用途等から全国的と言える。昨今の景気低迷下、需要は回復していない。需要の中心価格帯は、取引規模等が区々であることから、把握困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大工場地は自己所有が主流で、大規模の貸工場等の賃貸市場は未形成で、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、大工場地の事例収集に努めたが、大工場地の事例はなく、比較的規模のあるものを選択した。ただ同一需給圏内の名神高速交通網の影響下にあるもので、実証的で信頼性は高いと判断する。大工場地であるから、単価と総額との関連を注視し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、比準価格をもっ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	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 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -0.2 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 9-2		[ 98.6 ] 100	100 [ 98.0 ]	100 [ 78.6 ]	[ 103.0 ] 100	32,300					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 東日本大震災の影響で、港湾型工業地より、内陸型工業地への指向が鮮明化。県内の工業団地は全国的に上位であるが、選別化が顕著に。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 東海環状自動車道養老 JCT から「大垣西」IC が一部開通（約 6 km）したが、区間が短く、影響は限定的と判断される。							
	② 変動率 年間 -1.5% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							