

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
垂井（県） -1	岐阜県	岐阜第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 11 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	不破郡垂井町表佐字童子 9 8 9 番 1				②地積 (㎡)	462	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) (60, 180)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 130 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 26.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	旧来からの住宅地域	街路	基準方位 北 4.5 m 町道	交通施設	垂井駅 南東 2.3 km	法令規制	1 住居 (60, 180)
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域で、地縁血縁関係を中心とした狭い範囲で需給が完結する傾向がある。地域要因の変化が乏しいため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	34,200 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	同一需給圏は垂井町内の旧来からの住宅地域である。需要者の中心は、近隣住民及びその関係者が大半を占めており、圏外からの新規転入は難しい側面がある。当町内では一部必要に応じてミニ開発等による宅地供給も見られるが、旧来からの集落内においては地域要因に変化はなく取引件数も少ない。取引価格は土地で 1 4 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 9 0 0 万円程度が上限である。								
(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、近隣地域が専らエンドユーザーが取得する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、代表標準地との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 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 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 +3.6 交通 +4.1 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 42,200 円/㎡	[99.5 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 120.8]	[100 / 100]	34,100					

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 34,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気の回復、買控え層の購入等により、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		標準地番号 円/㎡			[地域要因]	全般的な景気の回復は見られるが、都市部外縁の旧来からの住宅地域で、地域要因の変化に乏しく特段の変動要因はない。				
	②変動率	年間	-1.4 %	半年間	%	[個別的要因]	特になし				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
垂井（県） -2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印
鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	不破郡垂井町清水3丁目40番				②地積 (㎡)	327	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	垂井 900m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 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 15.0 m、奥行 約 20.0 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 町道	交通施設	垂井駅 北西方 900m	法令規制	2 中専 (60, 200)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、垂井町全域の住宅地域である。需要者の中心は当町及び大垣市等の30才代から40才代のサラリーマン等の一次取得者である。近隣地域周辺は、駅まで徒歩圏ではあるが、取引が低調な地域である。中心となる価格帯は、土地は1,000万円から1,400万円程度、新築戸建ては2,800万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の地域的特性（節税目的の賃貸用アパートが散見される程度の地域）、および賃貸市場が未成熟であることより、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場性を反映した比準価格を標準として、平成26年代表標準地の価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① <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
	標準地番号	-	[] / 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	[] / 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 42,400 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 人口は、微減傾向及び少子高齢化傾向である。住宅建設は、持ち直しつつある。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 垂井 - 1		[地域要因] 昨今の不動産情勢下にあつては比較的安定的な地域展開の範疇と判断する。				
	公示価格 42,200 円/㎡		② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	年間	-0.9%	半年間	-0.5%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
垂井（県） -3	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	8,300,000 円	1㎡当たりの価格	41,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 11 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	不破郡垂井町字永長 2 4 2 1 番 9 7				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い住宅地域	東7m町道	水道 下水	垂井 1km (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした郊外の住宅地域	街路	基準方位 北 7.0 m 町道	交通施設	垂井駅 東 1km	法令 1 住居 (60, 200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	垂井駅に近い旧来からの住宅地域として熟成度が高い。景気の回復を受け不動産市況は徐々に好転しつつある。地価は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 +1.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	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	同一需給圏は当町及び大垣市西部の住宅地域である。主な需要者は圏内居住者及びその関係者等である。最寄り駅への接近性に優る旧来からの住宅地域で熟成度が高いが、圏外からの新規参入は少ない傾向がある。取引の中心価格帯は土地で 800 万円～1300 万円程度、新築戸建住宅で 2300 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	付近にはアパート等の収益物件も散見されるが、旧来からの土地所有者が、主として節税目的に資産運用しているケースが大半で、収益性を期待したものはほとんど認められないため収益還元法は適用しなかった。本件においては、市場実態を反映する比準価格を標準に代表標準地との均衡にも留意して、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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	垂井 -1					41,800		交通 0.0	交通 +1.4	環境 -1.0	行政 0.0
	公示価格	[99.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [99.4]	[101.0] / 100		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	42,200 円/㎡						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
	-							交通 0.0	交通 0.0	環境 -1.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	円/㎡						行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因]	景気の回復、買控え層の購入等により、住宅地の需給関係は徐々に好転している。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 42,800 円/㎡			[地域要因]	旧来からの住宅地域で、全般的な景気は回復傾向にあるが変化に乏しく地域要因に特段の変化はない。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因]	特になし
	②変動率	年間 -2.1 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 26 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 丸山事務所. Row 1: 垂井（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,800 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) [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 43,000 円/㎡, (9) 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) 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

Table (8) 公示価格とした: ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因の変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所	
垂井（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	印
鑑定評価額	1,320,000,000 円		1㎡当たりの価格	19,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	16,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 11 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	不破郡垂井町字中野630番1外				②地積(㎡)	66,389	⑨法令上の規制等	工業(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	垂井 2.1km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 600 m、西 400 m、南 0 m、北 0 m				②標準的使用	工場地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 250.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 50,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	国道沿いの大中規模工場の点在する地域	街路	9.0m国道	交通施設	垂井駅 西 2.1km	法令規制	工業(60,200)
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	19,900 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	同一需給圏は西濃地域一円の工業地域である。大垣市中心部からはやや距離があるが、比較的土壌価格が安く、行政の誘致活動も熱心なため、一定の取引需要がある。取引は企業の必要に応じての個別に規模、価格が決定される傾向が多いが、大規模工場地の中心価格帯は㎡辺り 2 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	近隣地域は国道沿いの大規模工場地域で、自己使用目的の工場等が中心であり、土地の収益性が考慮されることは少ないため、収益還元法は適用しなかった。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	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 -1.9
	標準地番号 大垣 9-2					19,800		交通 0.0	環境 +31.0	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 0.0	地域要因	街路 -1.2
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気の回復のほか、工場地の内陸部移転需要も見られることから、徐々に市況は好転しつつある。						
	前年標準価格 20,200 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] 景気の回復に伴い工場地としての需要も徐々に増加しているが、地域要因として急激な変化はなく個別具体的に取引が行われる状態である。							
標準地番号	② 変動率		年間 -1.5%		[個別的要因] 特になし						
公示価格 円/㎡	半年間 %										