

(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)											
	1:1.5		住宅 W 2		一般住宅のほかにア パート等も見られる 住宅地域		西7m市道		水道、 ガス、 下水		大垣 1.1km		(その他) 都市機能誘導区域											
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m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、7 m 市道		交通 大垣駅北西 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、J R 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、堅調に推移している。																					
(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		77,000 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、大垣市全域の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、中心市街地の住宅地域である。需要者の中心は、30才代から40才代のサラリーマン等の個人層である。大型商業施設、大規模住宅団地に近接しており、大垣駅まで、徒歩圏内と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り、需要も多い。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2500万～4000万円程度である。																						
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は中規模一般住宅を中心とした住宅地域である。当地域は賃貸需要も見込めるが標準地は画地面積が小さいことから収益建物想定に合理性を欠くため収益還元法を非適用とした。一方、比準価格は、基準地周辺の住宅地の事例より求め、実証性を有する。よって、比準価格を採用し、代表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 規 準 と し た 価 格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		大垣 -5		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 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		68,000 円/㎡		[100 / 100]		100 [100]		100 [88.2]		[100 / 100]		77,100											
(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]		100 [100]		[100]													
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か ら 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 76,600 円/㎡						③ 変 動 形 成 要 因 の 価 格		[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 - 公示価格 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、需要は堅調である。															
									[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
②変動率		年間 +0.5 %		半年間 %																				

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中園不動産鑑定所
大垣（県） -2	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一
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

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	57,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		大垣市緑園 7 1 番 4				②地積 (㎡)	(237)	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		準工 (60, 200)				
	1:2	住宅 S 3	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北6m市道	水道 ガス 下水	大垣 1.9km		(その他) 都市機能誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 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 20.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	大垣駅南東 1.9km		法令規制	準工 (60, 200) 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺は概ね良好な住環境を維持しているが、宅地開発が低調なため住宅地としての熟成が進まない。今後も当分の間は同様に安定的に推移してゆくものと思料する。											
(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 71,800 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	同一需給圏は当市の市街地周辺部に所在する住宅地域と思料する。主な需要者は市内居住の 1 次取得者で、市外からの転入者や一部の買い替え需要も見込まれる。近隣地域周辺は生活の利便性や居住環境が概ね良好であるが、素地の供給が限られるため民間の宅地開発は低調である。近年はWeb サイト上に多くの物件情報が出回り、ユーザーの選択肢は広がっている。取引の中心価格帯は土地（60 坪）で 14 百万円前後、建売分譲で 28 ～ 35 百万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では利便性や居住性を指向する自用目的の取引が大半であり、比準価格はこれらの実態を反映して指標性が認められる。一方、対象基準地は手狭で十分な収益性が見込めないため、収益還元法は適用しなかった。本件では実証性を有する比準価格を標準にして、代表標準地との秤量的な検討も行った上で、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価格	① <input checked="" 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 0.0	地域要因	街路 0.0		
	標準地番号 大垣 -5							交通 0.0	交通 -2.3		交通 -2.3		
(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 -3.0		環境 -3.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 0.0	行政 0.0		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	前年標準価格 71,800 円／㎡				③ 変動状況	[一般的要因]	人口は微減、高齢化は緩やかに進行。土地取引件数は概ね横ばい、住宅着工数は物価高等から減少傾向。住宅市場は東部及び北部が堅調。					
	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]	周辺で戸建住宅の建築がみられる程度で、概ね安定的に推移している。				
	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 0.0 %	半年間 %										

(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 47,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	大垣市の人口は減少傾向にあり、全般的な土地需要はやや弱いが、大垣駅周辺の利便性の高い地域では、土地需要は堅調に推移している。
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	宅地開発が緩やかに進行しつつある。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.8%	半年間	%			

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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	20,900 円/㎡			
	原価法	積算価格	／ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡			

(8) 規 準 として 公 示 価 格 を 用 意 した	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 大垣 -5	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 +3.3
	公示価格 68,000 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106.3}$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	64,000		交通 0.0	交通 -3.8		
								環境 0.0	環境 +7.0		
								画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
								行政 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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 64,000 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、高齢化率は上昇傾向にある。建築費高騰の影響から住宅着工戸数はやや減少傾向にある。
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]	地域南方の未利用地に大型食品スーパーとホームセンターが出店した。
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	0.0 %		半年間	%

(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 33,400 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	大垣市は人口減少及び高齢化率上昇等により特に郊外での宅地需要は弱含みで、物価高の家計への影響も受けている。
	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]	熟成した住宅団地であることから地域要因に特段の変動は認められない。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.6%	半年間	%			

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
大垣（県）－ 6 宅地-1

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）－6	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司
鑑定評価額	6,420,000 円		1㎡当たりの価格	39,400 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	32,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		大垣市牧野町 3 丁目 1 0 9 番				②地積 (㎡)	163 ()	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	2 住居 (60, 200)					
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	北6m市道	水道 下水	大垣 5.2km	(その他) 居住誘導区域内					
(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 16.0 m、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	基準方位北、6 m 市道	交通施設	大垣駅北西方 5.2km	法令規制	2 住居 (60, 200) 居住誘導区域内			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は郊外の成熟した住宅地域で、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減退傾向にあって、当面の地価は弱含み基調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	39,400 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	同一需給圏は市内北西部の住宅地域を含む一帯である。需要者は、周辺地域に地縁のある個人が中心である。周辺は一般住宅を中心とした住宅地域を形成しているが、交通利便性の劣る郊外エリアにあり、土地需要は減退傾向が続いている。取引の中心価格帯は、土地のみで600万～800万円程度、新築戸建住宅で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	当該基準地の規模では経済合理性のある収益価格を求めることは困難と判断し、収益還元法は非適用とした。当該地域は快適性を重視する住宅地域で、市場では戸建住宅用地など自己使用目的での取引が大部分である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較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 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	地域要因	街路 0.0		
	大垣 -5					38,800		交通 0.0	交通 +6.3			
(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 +65.0			
	-							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 継続 新規	39,800 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣市の総人口は県平均値と比べて緩やかながら減少傾向が続く。市内の土地取引件数は比較的安定している。						
	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					[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。						
	代表標準地 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 -1.0 %	半年間 %									

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「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			
	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 W 2	中規模一般住宅のほか にアパート、農地等 も見られる住宅地域	北6m市道	水道 下水	大垣 4km		(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	特にない		街	基準方位北、6 m	交通	大垣駅北西方 4km		法令	1 中専 (60, 200) 居住誘導区域		
		事項			路		施設			規制			
	⑤地域要因の将来予測		大垣市北西部郊外の住宅地域で当面は変動要因はなく現状を維持すると考えられる。大垣市の中心市街地から離れ利便性がやや劣る地域であることから、地価水準は下落傾向が継続すると予測する。										
(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		40,700 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西部郊外に所在する戸建住宅地域である。主な需要者層は大垣市に地縁性を有する住宅の一次取得者層である。近隣地域は住環境は良好であるが大垣市中心市街地からの距離があり利便性が劣るため、需要は弱含みの状態が継続している。中心となる価格帯は、土地では約200㎡程度で約800万円程度、新築建売住宅では2,500万円前後が中心となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では賃貸市場が未成熟であるため不動産賃貸を想定する収益還元法の適用は妥当でないため適用しなかった。また近隣地域周辺では戸建住宅等自己利用を目的とする取引が中心となっており、市場参加者は取引価格水準を指標として価格等の取引意思を決定する傾向があるため、比準価格の説得力が高い。本件では市場性を反映し客観的で精度の高い比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① ■代表標準地 □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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域 要因	街路	-4.1
	大垣 -11						40,800		交通	0.0		交通	-4.3
(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	+20.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[99.4] 100	100 [100]	100 [110.1]	[100] 100	40,800		画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前の標準価格等の検討	① 1-2 対象基準地の検討 ■継続 □新規		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	行政	0.0	その他	0.0	
	前年標準価格 41,200 円/㎡						40,800		その他	0.0			
(10) 対象基準地の前の標準価格等の検討	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				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 大垣市の人口は減少傾向で高齢化率は上昇している。中心市街地の宅地需要は堅調であるものの、郊外の価格水準は弱含みである。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					[地域要因] 熟成した低層住宅団地であり、地域要因に大きな変動は見受けられない。							
	公示価格					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率												
		年間	-1.2%	半年間									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
大垣（県）－ 8 宅地-1

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
大垣（県）－8	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 向川原 毅彦
鑑定評価額	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	69,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	56,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大垣市禾森町5丁目70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 RC3		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 2.4km		(その他) 居住誘導区域			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 60 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 25.0 m、		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、6 m 市道	交通施設	大垣駅南方 2.4km		法令規制	1 住居 (60, 200) 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測		当地域は熟成した住宅地域であり、地域人口は減少傾向にある。地価については弱含み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		69,000 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 +2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0				
	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全域の住宅地域のうち同価格帯の地域であり、特に市南部の住宅地との代替性が高い。主たる需要者は市内の居住者・就労者で一次取得者層である。市中心部からやや外れるが国道258号へのアクセスが良く、利便性は概ね良好である。当国道東側は農地が残っており、小規模分譲が散発的に行われているが、西側は熟成した住宅地域で開発余地が乏しく、人口は減少傾向にある。市場の中心価格帯は更地で1700万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において賃貸物件は見受けられるものの、取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては代替性の高い事例を採用し、説得力のある価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、代表標準地との規準価格も踏まえ、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 - 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 / 98.9	⑤個別的要因の比較	100 / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	68,800
	公示価格 68,000 円/㎡		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 98.9]		[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	100 / 100	③標準化補正	100 / 100	④地域要因の比較	100 / 100	⑤個別的要因の比較	100 / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[100 / 100]		[100 / 100]		[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 69,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大垣市の人口減少率は県平均よりも低い。高齢化率は県全体より低いが上昇傾向にある。令和6年の土地取引件数は前年並みであった。						
	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] 特段の地域要因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。						
	②変動率		年間 -0.3 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 年の標準価格等が対象基準地の前

前年
①-2
点)

繼續
三標準
二基準地
であ
代表機
地番

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						
大垣（県）－10		岐阜県	岐阜第 3		氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹						
鑑定評価額		7, 530, 000 円			1㎡当たりの価格		45, 100 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		36, 000 円／㎡			
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		大垣市笠木町字吉海道 3 2 0 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 W 2	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) 居住誘導区域内 (60, 172)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 20 m、南 100 m、北 120 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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.3 m市道	交通施設	大垣駅北西 3.3km	法令規制	1 中専 (60, 172) 居住誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測		周辺では総額を抑えた建売住宅の建設が継続して見られ、住宅地域として熟成しつつあるが、大垣市北西部郊外に位置する利便性にやや欠ける住宅地域であり、地価はやや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 45, 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、大垣市全域の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、大垣市北西部の住宅地域である。需要者の中心は市内に居住又は勤務する一次取得者層である。駅、小学校から距離があり、街路条件もやや劣るため住宅地域としての選好性は高くはなく、取引もやや少ない地域である。土地価格は 5 0 0 万～9 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 0 0 0 万～3 0 0 0 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、共同住宅等も混在するが、一般住宅を中心とした住宅地域であり、取引に際しては自用目的のものがほとんどである。周辺には節税目的で自己所有地に建てられたアパートなどが散見されるが、収益物件の取引は稀であるため、収益還元法は非適用とした。従って、実証性を有する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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	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			③変動状況要因の	[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 45, 300 円／㎡				[地域要因] 地域要因については大きな変動は見られず今後とも弱含みに推移するものと思料されるが、下落幅は縮小傾向にある。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	大垣 - 11	公示価格		45, 200 円／㎡							
②変動率		年間 -0. 4 %	半年間 -0. 2 %									

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						
大垣（県）		－11	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男						
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												
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡			
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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		大垣市上石津町上多良字堂之上 6 6 7 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)				
	1. 5 : 1	住宅 W 2	農家住宅を主体とする旧来からの住宅地域	南 3. 7 m 市道	水道 下水	関ヶ原 13 km						
(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	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3. 7 m 市道	交通施設	関ヶ原駅南方 13 km	法令規制	「都計外」			
	⑤地域要因の将来予測		山間の旧来からの農家集落地域であることから、地域要因は静態的である。地価は、相対的な地理的位置、客観的な地価水準等から横ばい程度で推移しているものと予測する。									
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 4, 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、旧上石津町及び周辺市町の既成農家集落地域が主体と判定する。需要者の中心は、上石津地区に地縁性を持つ個人と言い得る。また、近接する国道は、三重県いなべ市等と連絡する基幹道路であり、その繋がり、影響を有効的に認識する。当地域は、段丘上の旧来からの農家集落地域で、地縁性、閉鎖性を認め、需給関係は静態的に推移している。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	試算価格は比準価格のみである。当地域は、上石津地区南部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。周辺にアパートは皆無で、有効的な賃貸市場は未成立であり、経済合理性の観点から、当該地域に賃貸用建物を想定すること自体現実的妥当性を見いだせないため、収益還元法を非適用とした。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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	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	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			③変動状況要因の	[一般的要因] 旧上石津町内は、人口減少や高齢化に歯止めが掛かっている。全般的には均すと、住商の土地需要は回復していない範疇とみる。							
	前年標準価格 4, 900 円／㎡				[地域要因] 上多良地区の人口は微減傾向を脱していない。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 <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。なお、道路方位の市場優位性は維持している。							
	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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
大垣（県）－ 12 宅地-1

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
大垣（県）－12	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男
鑑定評価額	4,390,000 円		1㎡当たりの価格	10,200 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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		大垣市上石津町牧田字上野 2 5 4 2 番外				②地積 (㎡)	430 ()	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)				
	1.5:1	住宅 W 2	中規模住宅を主体とする既成住宅地域	北東3.3m市道	水道 下水	関ヶ原 4.9km					
(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 17.0 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、3.3 m市道	交通施設	関ヶ原駅南東方 4.9km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	古くから交通の要衝で、熟成した住宅地域である。東海環状自動車道との関連が認識でき、その延伸・開通に伴い、利便性の向上が持続している。それを反映して、地価は今後も堅調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	10,200 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、概ね旧上石津町及び周辺市町の既成住宅地域と認識する。需要者の中心は、地縁性を持つ個人と言い得る。取引は少なく地域要因は静態的であるが、当地域は上石津地区の中でも利便性、快適性が最も良好な地域であり、需給の顕在化は強くないもの、将来動向等から地価水準は堅調に推移している。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	試算価格は比準価格のみである。周辺は、賃貸物件は殆ど見られず、賃貸市場の成熟度は低い。よって、経済合理性の観点から収益用の想定は現実と言えず、収益還元法の適用を見送った。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。よって、取引市場の実態を適切に反映し、有用な比準価格を採用し、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価格	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	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 前年標準価格 10,100 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 旧上石津町内は、人口減少や高齢化に歯止めが掛かっていない。全般的には均すと、住商の土地需要は回復していない範疇とみる。						
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因は静態的で、特段の変動はない。地域の南東方に位置する牧田小学校の跡地活用は、優先交渉権者が選定された。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中国不動産鑑定所
大垣（県）	－13	岐阜県	岐阜第3	氏名 不動産鑑定士 中国 真一
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 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	43,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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3番1		②地積 (㎡)	176	③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)				
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほかにアパート、農地等が見られる住宅地域	西6m市道	水道 下水	大垣 2.5km		(その他) 居住誘導区域外				
(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 m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 2.5km		法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		市内には競合する住宅地が多い中で、周辺ではミニ開発による宅地開発が散見され、住宅地としての熟成度を緩やかに増している。近隣地域は今後当分の間は同様に推移し、地価は横ばいで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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	同一需給圏は当市北東部ないし北部等の住宅地域と思料する。主な需要者は市内居住の1次取得者で、市外からの転入者も見込まれる。近年はインターネットの普及によりユーザーの選択肢が広がり、市内に競合する住宅地は多い。近隣地域は緩やかに熟成度を増しているが、当地域が所在する中川小学校区は市内の人気地区であり、地価は横ばいないし上昇に転じている。土地 (60坪) の中心価格帯は11百万円前後、建売分譲は24～30百万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅を主体とする住宅地域であり、取引は利便性や居住性に着目した自用目的のものが大半を占める。試算では周辺住宅地等の5事例を採用して実証性を有する比準価格を求めた。一方、当地域は収益性の追及が可能な地域であるが、対象基準地が手狭なため収益価格は求めなかった。本件では指標性に優る比準価格を標準にして、代表標準地との価格均衡もはかった上で、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価格	① 代表標準地 標準地番号	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 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 +2.6 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 -5								54,300			
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	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価格形成要因の状況	[一般的要因] 人口は微減、高齢化は緩やかに進行。土地取引件数は概ね横ばい、住宅着工数は物価高等から減少傾向。住宅市場は東部及び北部が堅調。							
	前年標準価格 54,300 円/㎡				[地域要因] 近隣地域周辺で分譲住宅の建設が見られるなど、住宅地としての熟成度を徐々に増している。							
	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 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											
②変動率			年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
大垣（県）－ 14 宅地-1

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）－14	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司
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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	54,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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

(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)				
	1:2	住宅 S 3	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域	北6m市道	水道ガス下水	大垣 2km		(その他) 居住誘導区域内				
(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 12.5 m、奥行 約 20.0 m、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、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			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は市街地周辺の成熟した住宅地域で、将来的にも大きな変動はないものと思われる。価格水準に割安感も出てきており、当面の地価は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		68,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
	収益還元法	収益価格		23,800 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	同一需給圏は市内中心部周辺の住宅地域を含む一帯である。需要者は、市内居住者及び市内通勤者等の一次取得者が中心である。周辺地域は市街地外縁にある成熟した良好な住宅地域であり、土地需要は比較的安定して見られる。取引の中心価格帯は、土地のみで1 0 0 0 万～1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で2 7 0 0 万～3 3 0 0 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、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が多い。収益還元法については画地規模がやや小さい点から低位に求められた。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、更に周辺住宅地域の地価動向も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	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 [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 [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 68,000 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		大垣市の総人口は県平均値と比べて緩やかながら減少傾向が続く。市内の土地取引件数は比較的安定している。					
	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 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 68,000 円／㎡				[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ない。					
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率				年間 0.0 %	半年間 0.0 %						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 17,600円/㎡		③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	大垣市の人口は継続して微減傾向にあるが、岐阜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。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	特段の地域要因に変動はない。
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間 0.0% 半年間 %			

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基 準 地	①所在地番並びに「住居表示」等		大垣市東町2丁目133番1				②地積 (㎡)		254 ()		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)				
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い郊外の新興住宅地域	西6.5m市道	水道 下水	大垣 3.5km		(その他) 居住誘導区域				
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 250 m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 3.5km		法令 規制	1 中専(60, 200) 居住誘導区域 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測		周囲に小規模分譲等が比較的活発に行われている住宅地域であり、宅地利用が漸増しつつある。地価については強含みにて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		55,200 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中心部及びその周辺の住宅地域で、主たる需要者は市内の居住者・就労者である。当地域は地区計画が策定されており、街区が整然とした居住環境の良好な住宅地域である。小学校や商業施設に近く、利便性も優れており、需要は堅調で、小規模分譲等が行われて取引は比較的多い。比較的高位な価格での成約や中古建物付きの取引もしばしば見られる。市場の中心価格帯は更地で15000万円前後、新築住宅付きで3000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において賃貸物件は見受けられるものの、取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては代替性の高い事例を採用し、説得力のある価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、代表標準地との規準価格も踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を 規準とした 価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 大垣 - 5		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 -0.5 交通 +2.9 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 68,000 円/㎡		$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{123.9} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	54,900					
(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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{\quad} \right]$	$\left[\frac{100}{\quad} \right]$	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$						
(10) 対象基準地 の年間の 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 54,500 円/㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 状況	[一般的要因] 大垣市の人口減少率は県平均よりも低い。高齢化率は県全体より低い上昇傾向にある。令和6年の土地取引件数は前年並みであった。						
	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] 特段の地域要因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。						
	②変動率											
				年間 +1.3 %	半年間	%						

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											
大垣（県） 5－1		岐阜県	岐阜第 3		氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹											
鑑定評価額		15,500,000 円			1㎡当たりの価格			104,000 円／㎡									
1 基本的事項																	
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 11 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		83,000 円／㎡						
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 27 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		大垣市郭町 3 丁目 2 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				
	1:2		店舗兼住宅 S 3		中層ビル、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域		北30m県道		水道、ガス、下水		大垣 950m		(その他) 居住誘導区域内 (100,500)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 60 m、南 20 m、北 50 m						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 10.0 m、奥行 約 16.0 m、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 3 0 m 県道		交通施設		大垣駅南 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		地域要因に特段の変化は認められないが、大垣駅周辺は、発展傾向にあり、当基準地周辺も一定の繁华性が保たれており、地価は安定的に推移するものと予測する。														
(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 60,700 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、J R 大垣駅徒歩圏内の商業地域を中心に当市の市街地の商業地である。需要者は、地元事業者を中心に全国展開を図る店舗経営者等である。駅南側の商業地域は、小規模店舗が多く、経営の厳しい店舗も多いが、一定の繁华性を維持しつつ、現状維持で推移している。店舗用地は、事業用借地権の活用が主流で、商業地取引は依然低い水準にある。需要者の属性や規模により取引価格はまちまちであり、取引の中心となる価格帯を見出すことは困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、大垣市中心部の商業地取引を中心に採用したが、地域の特性を適切に反映して試算した。一方、近隣地域は中層ビル、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域であるが、テナント需要が弱く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。以上の結果、市場の実態を適切に反映している比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 大垣 5－9		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 -0.4 交通 +16.8 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 125,000 円／㎡		[101.6] 100		[100] 100		[122.1] 100		[100] 100		104,000			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			
(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 画地 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 <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]		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 103,000 円／㎡						[地域要因]		大垣駅南前地区再開発は 2 0 2 9 年度完成を目指し進行中。大垣駅周辺中心市街地商業地では、更地物件を中心に、高額な取引も目立つ。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	②変動率		年間 +1.0 % 半年間 %														

(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〕	大垣市は人口減少、高齢化が進んでいる。また、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。
	前年標準価格 95,500 円/㎡					〔地域要因〕	駅前百貨店跡地の再開発計画が進みつつあるが、地域要因に特段の変動は認められない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+2.3 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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】	大垣市の人口は減少傾向にあり、全般的な土地需要はやや弱いが大垣駅周辺の利便性の高い地域では、土地需要は堅調に推移している。
	前年標準価格 82,000 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	-0.5%	半年間	%		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
大垣（県） 5－4 宅地-1

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） 5－4	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏	
鑑定評価額	23,600,000 円		1㎡当たりの価格	46,300 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 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				大垣市墨俣町墨俣字法蔵寺 1 0 8 6 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)		
	1:2		店舗兼住宅 R C 3		中小規模の店舗、事業所の他、住宅も混在する路線商業地域		北12. 5m県道、背面道		水道 下水		穂積 4. 8km		(その他) 都市機能誘導区域 (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 65 m、西 120 m、南 25 m、北 0 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 15.0 m、		奥行 約 35.0 m、		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		穂積駅南西 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		当市東部にある主要幹線道路の一つで店舗や住宅の他、売地も多く見られる。今後も現状維持にて推移すると予測する。地価水準はやや弱含み基調にて推移すると予測する。												
(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		47, 200 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 +5. 0					
		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		同一需給圏は当市東部の路線商業地域を中心に背後の住宅地も含む。主たる需要者は事業者や法人、個人で圏域の内外に及ぶ。比較的交通量の多い路線商業地域で最寄店等も見られるが、集積の程度はさほど高くない。事業用の取引が少ないため商業利用を前提とした需給はやや弱く、需要の中心価格帯を見出すのも困難な状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺に店舗兼住宅建物も見られるが、総じて自用目的による取引が多く、得られた収益価格の規範性は劣る。一方比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から得られたものであり実証的である。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、代表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) 公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 羽島 5-4		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 +2. 6	
	公示価格 53, 600 円／㎡		[101. 1] 100		100 [100]		100 [129. 1]		[105. 0] 100		44, 100			交通 0. 0 交通 +17. 4	
(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	

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 124,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当市の人口は微減傾向で高齢化率は県全体を下回る。土地取引件数及び新設着工戸数は概ね横ばいで推移している。
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 大垣 5 - 9 公示価格 125,000 円／㎡					[地域要因]	駅南側エリアにおける再開発計画が進みつつある。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+2.4%	半年間		+1.6%	

(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 126,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	大垣市の人口は減少傾向にあり、全般的な土地需要はやや弱いが大垣駅周辺の利便性の高い地域では、土地需要は堅調に推移している。
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	一定の繁華性を有する商業地域であるが、地域要因に特段の変動はない。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	+0.8%	半年間	%			

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） 5-7	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司
鑑定評価額	56,000,000 円		1㎡当たりの価格	73,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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所在地番並びに「住居表示」等						大垣市今宿5丁目11番1						②地積 (㎡)		760 ()		③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				準工 (60,200)													
	1:1.5		診療所 W2		幹線道路沿いに店舗 等が建ち並ぶ路線商業 地域		南16m市道		水道 ガス 下水		大垣 2.1km				(その他) 地区計画等 都市機能誘導区域													
(2) 近隣 地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m						②標準的使用		低層店舗住宅併用地																	
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形																									
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		16m市道		交通 施設		大垣駅南東方 2.1km		法令 規制		準工(60,200) 地区計画等 都市機能誘導区域											
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は市街地周辺の路線商業地域で、将来的にも大きな変動はないものと思われる。新規店舗の進出等はありません。当面の地価は弱含み基調で推移するものと予測する。																									
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗住宅併用地										(4) 対象基準地の 個別的要因		ない														
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		74,500 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因						ない														
		収益還元法		収益価格		32,800 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		同一需給圏は市内の幹線道路沿い等の路線商業地域を含む一帯である。需要者には沿道型店舗を展開する大手チェーンのほか、地元法人も見られる。周辺地域は市中心部にほど近い路線商業地域で、店舗集積度に変化は見られない。また昨今の新規店舗は事業用定期借地などを利用したものが多く、幹線道路沿いでの土地取引はあまり多くは見られず、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		周辺では自用の中型店舗が中心であり、賃貸については定期借地が散見されるが、事業者向け賃貸市場の成熟度はあまり高くない。よって本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 価格を	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		大垣 5-9		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+1.3 +24.9 +25.0 +10.3 0.0	
	公示価格		125,000 円/㎡		[101.6] 100		[100]		[100]		[100] 100		72,800															
(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		[_____] 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						74,000 円/㎡						③ 変動 形成 要因 の		[一般的要因] 景気は緩やかな回復傾向にあって、企業の設備投資なども増加してきている。物価高・資源高が続いており、先行きに注意を要する。													
	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] 地域要因に大きな変動は認められない。													
	②変動率						年間 -0.4 %		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	有限会社 横幕不動産鑑定事務所	
大垣 (県) 5-8	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	横幕 輝俊
鑑定評価額	34,700,000 円		1 m ² 当たりの価格		73,500 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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					大垣市林町7丁目字数下681番1		②地積 (㎡)	472	③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		準住居 (60,200)						
	1:1.5	店舗 W2	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	東25m国道	水道 ガス 下水	大垣 1.2km		(その他) 居住誘導区域内 (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 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	25m国道	交通施設	大垣駅北東方 1.2km		法令規制	準住居(70,200) 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の幹線道路沿いの商業地域で、交通量、店舗の連担性に変化はなく、今後も繁華性に大きな変化はないものと予測される。なお、今後の地価は概ね堅調に推移するものと予測される。												
(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	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		75,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		41,900 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、特に価格牽連性が強いのは市内の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は大垣市内に地縁性を有する法人又は個人事業者で、全国・地方展開するロードサイドビジネス業者も含まれる。当該地域は中心市街地の国道沿いの商業地域で、背後住宅地では地価が上昇傾向にあることから、値頃感が見られる。また、交通量に大きな変化はなく、繁華性は維持しており、今後も市内での商業地として地位は維持するものと予測される。													
(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、賃貸収益を目的に市場参加するものは少ない。比準価格は同一路線上の事例を含む価格牽連性が強い市内の商業地事例を採用しており、市場の実態を適正に反映できたと思料する。よって、実証的な比準価格を重視して、収益価格を参酌して、さらに代表標準地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) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +16.8 +31.0 +12.4 0.0 0.0
	大垣 5-9													
(9) 指定基準地	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/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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] 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。									
	前年標準価格 73,300 円/㎡				[地域要因] 交通量に変化はなく、店舗等の連担性は維持されている。									
	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 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	+0.3%	半年間	%									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 32,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[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。企業の投資意欲は旺盛で工場建設が相次ぎ、西濃地区の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] 近隣地域は市街地に所在する大工場地域で、特段の変動要因は見当たらず、安定的に推移している。
	②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。