

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
垂井（県） - 1 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 丸山事務所
垂井（県）	-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	6,950,000 円	1m ² 当たりの価格	35,100 円/m ²	

鑑定評価額	6,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,100 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
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27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		
(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率		円/m ²
	倍率種別		倍

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2421番97					②地積 (m ²)	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 住居 (60, 200)									
	1:1.2	住宅 W 2		中規模一般住宅の中 にアパート等も見ら れる住宅地域	東7m町道		水道、 下水	垂井 1km										
(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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、		規模 200 m ² 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、7 m 町道	交通 施設	垂井駅東 1km	法令 規制									
	⑤地域要因の 将来予測	利便性が高い垂井駅南側の東神田地区や大垣市に隣接する綾戸地区と比べて、対象基準地が存するような既成住宅地域に 対する需要は弱く、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 個別的原因	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 35,100 円/m ²															
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²															
		原価法	積算価格 / 円/m ²															
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²															
(6) 市場の特性		同一需給圏は垂井町及び周辺市町の住宅地域である。主な需要者は、当町居住の1次取得者であり、町外からの転入者も見込まれる。当町中心部に近いが、街区不整然な地域で、選好性が劣り、不動産取引は低调である。取引が少ないため、 中心価格帯の把握は困難であるが、土地価格は800万～1300万円程度、新規戸建住宅は2500万円程度が取引の 中心と推定される。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は、一般住宅が主体の地域であり需要者は自己居住目的の中堅個人層である。対象標準地は、画地規模が小さく、 収益建物の想定は経済合理性の観点から不適と判断し収益還元法の適用を見送った。従って、当町の住宅地の取引事例よ り求め、実証性を有する比準価格を採用し、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 規 價 格 と し た	① ■代表標準地 標準地番号 垂井 -1	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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地 域 要 因	街路 -1.0							
	公示価格 35,900 円/m ²	[99.7] 100	[100] [100]	[100] [102.3]	[101.0] 100	35,300		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 交通 環境 行政 その他	+0.3 +3.0 0.0 0.0 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/m ²)	(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/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 交通 環境 行政 その他	+0.3 +3.0 0.0 0.0 0.0							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 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]		人口は、減少傾向が続いているが、高齢化率は上昇を続けており、 上昇ペースは、県平均よりも速い。													
	前年標準価格 35,500 円/m ²		[地域要因]		特段の変動要因は見られず、現状維持で推移している。													
	①-2基準地が共通地點(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/m ²																	
	②変動率 年間 -1.1 %																	
	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
垂井（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社							
垂井（県） - 2		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	杉山 淳						
鑑定評価額		7,840,000 円		1 m ² 当たりの価格		35,800 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10日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ²				
(2) 実地調査日		令和7年6月21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1丁目34番				②地積(m ²)	219 ()	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中専(60,200)		(その他)		
	1:1.2		住宅W2	一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域	北6m町道	水道下水	垂井900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 40m、北 100m		②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 16.0m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記	区画整理済みの住宅地域。	街路	基準方位北、6m	交通	垂井駅北西方900m	法令	2中専(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しているが、地域内の空地が目立つ。地価は下落で推移するものと予測する。								規制		
(3) 最有効使用的判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		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	35,800 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は垂井町の住宅地域である。主な需要者は、町内ないし隣接する大垣市へ通勤する一次取得者であるが周辺市町からの転入者は少ない。近隣地域は駅徒歩圏の区画整理済みの住宅地域であるが、垂井駅南側に人気が集中するため、駅北側の需要は弱い。取引の中心となる価格帯は、土地は200m ² で800万円程度、新築戸建物件で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	対象基準地は画地規模が小さく経済的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しない。近隣地域は快適性、利便性を重視する住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映し精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²	[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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]						
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,200 円/m ²				(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	町の人口は減少、高齢化が進んでいる。また、住宅着工戸数は減少傾向にある。					
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 垂井 - 1 公示価格 35,900 円/m ²					[地域要因]	成熟した既成住宅地域であり地域要因に特段の変動は認められない。					
	②変動率	年間 -1.1%	半年間 -0.3%			[個別の要因]	個別の要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出

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） 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	7,380,000 円	1m ² 当たりの価格	43,900 円/m ²	

鑑定評価額	1,380,000 円	1 m当たりの価格	43,900 円/m
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
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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		
		(6)路線価	〔令和 7年 1月〕 路線価又は倍率 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		不破郡垂井町字梅之木原1808番11					②地積 (m ²)	168	⑨法令上の規制等											
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	商業 (80, 400) 準防											
	1:4	店舗兼住宅 W 2		スーパー、小売店舗 等が建ち並ぶ駅前商 店街		西8m町道		水道、 下水	垂井 100m												
(2) 近隣地 域	①範囲		東 25 m、西 50 m、南 25 m、北 50 m		②標準的使用		低層の店舗付共同住宅地														
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、奥行 約 25.0 m、規模		150 m ² 程度、形状		長方形														
	④地域的特性		特記	特にない		街 路	8m町道	交通 施設	垂井駅北 100m	法令 規制											
	⑤地域要因の 将来予測		駅前に形成された既成商業地域であるが、店舗の閉店等が目立ち、繁華性は低下しており、出店傾向は弱い状況が継続している。地域要因に大きな変動もなく、地価は今後も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		低層の店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的原因	ない													
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 44,500 円/m ²																	
		収益還元法		収益価格 21,900 円/m ²																	
		原価法		積算価格 / 円/m ²																	
		開発法		開発法による価格 / 円/m ²																	
(6) 市場の特性		同一需給圏は、垂井町内の商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は地縁性を有する個人事業者である。駅前の既成商業地域であるが、郊外型大型店舗に顧客が流出し、事業者の高齢化、後継者不足等から閉鎖する店舗が増加しており、衰退傾向が続いている。中心価格帯は、取引事例が少なく、かつ、取引の属性及び規模も様々であり把握は困難である。																			
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は自己使用の事業者による利用を中心であり、衰退傾向にある商業地域のため収益物件は非常に少なく賃貸市場の成熟度も低いことから収益価格の妥当性は低い。よって、市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を関連づけ、代表標準地及び指定基準地からの価格の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公 規 準 価 格 と し た	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜大野 5-1		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/m ²)	⑦ 内 訳	街路 0.0	地 域 要 因	街路 +6.7										
	公示価格 31,600 円/m ²		[99.5] 100	[100] [100]	[100] [71.3]	[100] 100	44,100		交通 0.0	交通	-8.9										
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号 神戸(県) 5-1		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/m ²)	⑦ 内 訳	環境 0.0	環 境	-23.0										
	前年指定基準地の価格 37,300 円/m ²		[99.7] 100	[100] [100]	[100] [85.2]	[100] 100	43,600		画地 0.0	行政	-4.8										
									行政 0.0	その他の 0.0	その他 0.0										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 44,500 円/m ²				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的要因] 国道沿いの路線商業地域は相対的に高い繁華性を維持しているが、駅周辺の既成商業地域は顧客流出、事業者の高齢化等により衰退傾向。		⑦ 内 訳	街路 0.0	地 域 要 因	街路 +6.7										
	①-2基準地が共通地點(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] 駅に近い既成商業地域であるが、新規の出店はほとんど見られず、衰退傾向が継続している。			交通 0.0	交通	-8.7										
	公示価格 円/m ²					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			環境 0.0	環境	-5.0										
	②変動率	年間 -1.3 %	半年間 %						画地 0.0	行政	-7.9										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
垂井（県）9-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社						
垂井（県）9-1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	杉山 淳					
鑑定評価額		664,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		20,600 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10日		(6) 路線価 倍率	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²		
(2) 実地調査日		令和7年6月21日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別	倍		
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		不破郡垂井町字御所野1414番1外				②地積(m ²)	32,250 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200)				
	1.2:1	工場	大工場等が国道沿いに集積する工場地域	北東11.5m国道、三方路	水道下水	垂井1.1km	(その他)(70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東110m、西800m、南180m、北0m		②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約200.0m、奥行 約160.0m、	規模	32,000 m ² 程度、		形状	長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街路	11.5m国道	交通	垂井駅西方1.1km	法令	工業(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	東海環状自動車道西回り区間の整備が進行している。当該地域はインターチェンジへのアクセスが向上しているため地価は強含みで推移すると予測する。								規制	
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的原因		三方路		+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,600 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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。主な需要者は、流通業務関連等の地元優良企業である。近隣地域東方で東海環状自動車道の整備が進んでおり、交通利便性が向上した。周辺道路整備も行われるなど徐々に発展しており、需要は堅調に推移している。中心となる価格帯は規模によりまちまちであるため見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は垂井町及び隣接する大垣市、養老町の工業地の事例を採用しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は当該地域においては倉庫の賃貸借がほとんど見られず、新規に賃貸用倉庫の建設を想定することは事業収支の観点から合理的ではないため適用しない。本件では、実証的な比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	大垣 9-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.9
	公示価格	28,800 円/m ²	[102.5] 100	[100] [103.0]	[100] [143.0]	[103.0] 100	20,600		交通 0.0	環境 0.0	行政 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[100]	[100] [103.0]	[100] [143.0]	[100] 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象標準価格の前年の検討	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 20,000 円/m ²		(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	高速道路網の整備に伴い岐阜県内でも特に西濃地域の工場立地は堅調である。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[地域要因]	市街地内に形成された工業地域として概ね熟成している。地域要因に特段の変動は認められない。					
	標準地番号	-			[個別の要因]	個別の要因に変動はない。					
	公示価格	円/m ²									
	②変動率	年間 +3.0 %	半年間 %								