

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） 一1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹

鑑定評価額	14,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	77,700 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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	空地	一般住宅のほかには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 ㎡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、7 m市道	交通施設	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		77, 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、中心市街地の住宅地域を中心として、当市全域の住宅地域である。需要者の中心は、30才代から40才代のサラリーマン等の一次取得者層である。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) 公示価格とした価格	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 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 大垣 -5							交通	0.0		交通	-7.2
(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	地域要因	環境	-5.0
	公示価格 68, 000 円／㎡	[100 / 100]	100 [100 / 100]	100 [87.3]	[100 / 100]	77, 900		画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100 / 100]	100 [100 / 100]	100 [100 / 100]	[100 / 100]			交通			交通	
(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	[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 77, 000 円／㎡			[地域要因]		既成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。						
	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／㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間	+0.9 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中園不動産鑑定所
大垣（県） 一2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一

鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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 特にない		街 基準方位北、6 m 市道		交通 大垣駅南東 1.9km		法令 準工 (60, 200) 都市機能誘導区域		規制									
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は中規模一般住宅のほか共同住宅等もみられる住宅地域で、概ね良好な住環境を維持している。現状では特段の変動要因が見当たらず、今後も当分の間は安定的に推移してゆくものと予測する。																	
(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		72,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位										
		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、市外からの転入者も見込まれる。近隣地域周辺は生活の利便性や快適性が概ね良好であるが、素地の供給に限られるため宅地開発は低調である。最近では建築資材の高騰、住宅ローン金利の上昇、物価高による家計へのしわ寄せ等から住宅の需給動向は弱含んでいる。取引の中心価格帯は土地 (6 0 坪) で 1 4 百万円前後、建売分譲で 2 8 ～ 3 5 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		近隣地域が所在する需給圏では居住環境を指向する自用目的の取引が中心であり、このような市場において信頼性のある事例資料を収集して、実証性に富んだ比準価格を求めた。一方、画地が手狭な対象基準地において適正に収益性を測るのは困難なため収益還元法は非適用とした。以上から、本件では成約事例から求めて指標性に優る比準価格を標準とし、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 ☒ 代表標準地 ☐ 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化補正		街路 0.0		地域 街路 0.0	
	公示価格 68,000 円/㎡		[100 / 100]		100 [100 / 100]		100 [94.8 / 100]		[100 / 100]		71,700		標準化補正		交通 0.0		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化補正		街路 0.0		地域 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]		100 [/ 100]		100 [/ 100]		[/ 100]				標準化補正		交通 0.0		交通 -2.3			
(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		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/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		【一般的要因】		人口は微減、高齢化は緩やかに進行。土地取引件数は横ばい、住宅着工数は建築費高騰等から減少傾向。市場は東部・北部が堅調に推移。											
	【地域要因】						近隣地域に特段の変動要因は見当たらず、概ね安定的に推移している。													
	【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 %											

鑑定評価額	9,660,000 円	1㎡当たりの価格	46,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 6 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	

(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85番2					②地積 (㎡)		206	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 L S 2	一般住宅が多く見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	大垣 4km		(その他) 居住誘導区域内			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 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 10.0 m、奥行き 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特になし		街	基準方位北、6 m市道	交通	大垣駅南西 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	新旧の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も緩やかに熟成しつつ推移すると予測する。地価動向はやや弱含み基調にて推移すると予測する。									

(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	46,900 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	同一需給圏は市内の住宅地域を中心とする。主たる需要者は市内居住者や就業者等の一次取得者層を中心とする。中心市街地からやや離れた住宅地域であるもの、開発分譲による供給が見られ需要も比較的安定している。但し近年は個人消費動向の影響もあり、需給はやや軟調傾向の、なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額800万円～1200万円程度、土地建物で同2000～2700万円程度と推定する。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく、収益建物の想定は経済合理性を欠くため収益還元法の適用を見送った。一方比準価格は市場の実勢を表しており説得力が高い。また需要者は自用目的を前提に取引に参加する場合が中心となっている。よって比準価格を採用し代表標準地との検討も踏まえて、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 大垣 - 11	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 -4.1
	公示価格 45,000 円／㎡	[99.8] 100	100 [100]	100 [94.8]	[100] 100	47,400		交通 0.0	交通 +0.9		
								環境 0.0	環境 -2.0		
								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個別の 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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]				

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 らの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 47,400 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価 変 動 形 成 要 因 の 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。土地取引件数は横ばい、新設着工戸数はやや減少傾向で推移している。
		[地域要因] 地域要因に目立った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 -1.1 % 半年間 %		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	西濃不動産鑑定合同会社															
大垣（県）		－4	岐阜県	岐阜第 3		氏名	不動産鑑定士 杉山 淳														
鑑定評価額			19, 100, 000 円			1 m ² 当たりの価格			64, 200 円／m ²												
1 基本的事項																					
(1) 価格時点		令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]		51, 000 円／m ²										
(2) 実地調査日		令和 8 年 6 月 19 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		大垣市宿地町字稲荷前 1 0 5 5 番 2					②地積 (m ²)		297 ()		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)								
	1:2		住宅 W 2		一般住宅を中心に、アパートも見られる住宅地域		北4. 6m市道		水道ガス下水		大垣 1. 8km		(その他) 居住誘導区域 (60, 184)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m					②標準の使用		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 m ² 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. 6 m市道		交通施設		大垣駅北西方 1. 8km		法令規制		1 住居 (60, 184) 居住誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測		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、利便性の向上から宅地化が進むと予測される。																		
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0. 0												
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 64, 200 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		同一需給圏は概ね大垣市北部の住宅地域である。主な需要者は、市内通勤の一次取得者であるが周辺市町からの転入者も想定される。近隣地域は居住環境と交通利便性が比較的良好な住宅地域であり、需要は底堅い。取引の中心となる価格帯は、土地は 2 5 0 m ² で 1 5 0 0 万円程度、新築戸建物件で 3 0 0 0 万円～ 3 5 0 0 万円程度である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は大垣駅北側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。収益価格は収益性の観点から求めた論理的な価格であるが、当該地域の賃貸需要が弱く、建設費高騰の影響もあり低位に求められたため参考に停まる。本件では、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格	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／m ²)		⑦内訳	標準化補正		街路 0. 0		地域要因	街路 +3. 3		
	標準地番号 大垣 - 5										64, 000			街路交通環境画地行政その他 0. 0		交通 -3. 8			環境 +7. 0		行政 0. 0
(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／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		[] 100		[] 100					街路交通環境画地行政その他 0. 0		交通 0. 0			環境 0. 0		行政 0. 0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格変動要因		[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。建築費高騰と金利上昇が住宅地需要に影響している。													
	前年標準価格 64, 000 円／m ²							[地域要因] 地域南方の未利用地に食品スーパーとホームセンターが出店したが、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 ☐ 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 +0. 3 %		半年間 %																	

(10) 対象基準地の前	らの検討 年標準価格等か	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。
		前年標準価格						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 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	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司
鑑定評価額		6,360,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	31,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 26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 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 39,000 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 / 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成熟した住宅地域を形成しているが、交通利便性がやや劣る郊外エリアにあって土地需要は減退傾向にある。取引の中心価格帯は、土地のみで 6 0 0 万～ 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 5 0 0 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	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 大垣 - 5							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	環境 0.0	環境 +65.0			
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 0.0	行政 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 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 変動状況要因の		[一般的要因] 大垣市の総人口は県全体の平均値と比べて緩やかながら減少傾向にある。市内の土地取引件数は比較的安定して推移している。							
	前年標準価格 39,400 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ず、安定的に推移している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 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 -1.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
大垣（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	不動産鑑定藤田事務所合同会社
大垣（県） - 7	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 藤田 光一

鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	33,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		大垣市菅野 3 丁目 1 3 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) (その他) 居住誘導区域内				
	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						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用		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	大垣駅北西方 4km		法令規制	1 中専 (60, 200) 居住誘導区域		
	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		40, 200 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡								
	原価法		積算価格		／ 円／㎡								
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市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 2 0 0 ㎡程度で約 8 0 0 万円程度、新築建売住宅では 2, 5 0 0 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く適用しなかった。また近隣地域周辺では戸建住宅等の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	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								交通 0.0	交通 -0.3			
(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 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正		環境 0.0	環境	+15.5
	-								画地 0.0	行政 0.0	行政 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			③ 価格変動要因	[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。								
	前年標準価格 40, 700 円／㎡				[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。								
	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 -1.2 %	半年間 %										

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 7 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					

(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 69,000 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であるが県平均より進行は緩やかである。令和7年の建築着工戸数は前年比減、土地取引件数は前年並みである。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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	0.0 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	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]	市の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向。中心市街地における住宅地需給は改善しているが、それ以外では弱含み傾向が継続している。
		前年標準価格 42,300 円／㎡					[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。
		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	0.0 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
大垣（県） - 10 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
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	7,500,000 円	1㎡当たりの価格	44,900 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	36,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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 (60, 172)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 20 m、南 100 m、北 120 m				②標準の使用		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		44,900 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、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、取引も少なく、静態的な地域である。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) 公示価格を標準とした	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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動状況要因の	[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 45,100 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。							
	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 大垣 - 11											
	公示価格 45,000 円／㎡											
②変動率		年間 -0.4 %	半年間 -0.2 %									

(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3.7m市道		水道 下水	関ヶ原 13km					
(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 13km		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、圏域での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／㎡				(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、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) 公示価格を標準とした	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] 本年2月の橋爪大橋の開通や本年4月の時地区での県道バイパス道路の開通が、上石津地区の地価形成に堅調に貢献している。							
	前年標準価格 4,900 円／㎡					[地域要因] 本年5月に上石津地区唯一のドラッグストアが一瀬地区に開店し、利便性が向上。それ以外の地域要因は静態的で、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 ☐ 代表標準地 ☐ 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。なお、道路方位の市場優位性は維持している。							
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

(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 10,300 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、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、周辺の地域展開との牽連下、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さえず、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 ☐ 代表基準地 ☐ 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 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／㎡	[<u> </u>] 100		[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 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／㎡	[<u> </u>] 100		[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 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 10,200 円／㎡			③ 価額形成要因の変動状況	【一般的要因】 本年2月の橋爪大橋の開通や時地区で県道のバイパス道路が本年4月開通したことが、上石津地区の地価形成に堅調に貢献している。							
	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 ☐ 代表基準地 ☐ 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。							
					【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	%						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
大垣（県）－13 宅地-1

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	氏名	不動産鑑定士 中国 真一

鑑定評価額	9,630,000 円	1㎡当たりの価格	54,700 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	43,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 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		大垣市楽田町 3 丁目 3 7 番 1				②地積 (㎡)	(176)	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) (その他) 居住誘導区域外	
	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			
(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 ㎡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	近隣地域周辺ではミニ開発による宅地開発が見られるなど、住宅地としての熟成度を徐々に増している。近隣地域は今後も当分の間は同様に推移し、地価は緩やかな上昇基調が続くものと予測する。								
(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		54,700 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	同一需給圏は当市北東部ないし北部等の住宅地域と判定する。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。周辺は徐々に熟成度を増しているが、最近の建築資材の高騰や住宅ローン金利の上昇等の逆風により住宅の需給動向はやや弱含んでいる。但し、長年の地価下落により割安感・値頃感もあって地価は下げ止まり上昇に転じたと思料する。土地取引（60 坪）の中心価格帯は 1 1 百万円前後、戸建分譲は 2 4 ～ 3 0 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中心とした住宅地域であり、土地取引では利便性や居住性を指向する自用目的のものが大半である。試算では類似する住宅地の 5 事例を採用して信頼性の高い比準価格を求めた。一方、画地が手狭な対象基準地において適正に収益性を測るのは困難なため、収益還元法は非適用とした。本件では成約事例から求めて実証性を有する比準価格を標準にして、代表標準地との価格検討も行った上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 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	街路 0.0	地域 街路 0.0	
		公示価格 68,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [100 / 100]	100 [124.1]	[100 / 100]		54,800	交通 0.0	交通 +2.6
(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 +21.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100 / 100]	100 [100 / 100]	100 [100 / 100]	[100 / 100]			画地 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因					
	前年標準価格 54,300 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									
	標準地番号 公示価格 円／㎡									
	②変動率	年間 +0.7 %	半年間 %							
					【一般的要因】 人口は微減、高齢化は緩やかに進行。土地取引件数は横ばい、住宅着工数は建築費高騰等から減少傾向。市場は東部・北部が堅調に推移。					
					【地域要因】 近隣地域周辺で分譲住宅の建設がみられるなど、住宅地としての熟成度を緩やかに増している。					
					【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

(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 前年標準価格 68,000 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全体の平均値と比べて緩やかながら減少傾向にある。市内の土地取引件数は比較的安定して推移している。
		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 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 %			

(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557番外				②地積(㎡)		729		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		「調区」(60, 200) (その他) (70, 200)	
	不整形1:1	住宅W2		中規模農家住宅を主体に農地も見られる住宅地域		南5m市道、三方路		水道 垂井3.5km					
(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 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	垂井駅東方3.5km		法令規制	「調区」(60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市街化調整区域内の住宅地域のため、公法規制等により、今後も当分の間は現状維持程度と予測される。なお、長期的な下落から値頃感が見られ、当面の地価は安定的に推移するものと予測される。											
(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		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 17,600 円/㎡						三方路		+1.0		
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡						不整形		-2.0		
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は大垣市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは市街化調整区域内の住宅地域。需要者の中心は大垣市に地縁性を有する個人層。当該地域は大垣市西部の農家住宅を主体とする集落地域で、新規参入者は少なく、静態的に推移している。なお、土地利用の規制から、需要を喚起する不動産開発は見られず、土地需要は依然として低迷している。ただし、当該地域を含む大垣市西部の集落地域は、長らく続いた地価下落から、値頃感が見られる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強いと判断される市内の市街化調整区域内宅地の事例を採用しており、市場の実態を反映している。なお、原則市街化調整区域内において貸家住宅の建設は不可のため、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、地価公示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 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.5
	標準地番号 大垣 -7							交通	0.0	交通	-0.2		
(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	+40.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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			③ 価格形成要因の変動状況	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/㎡								
	②変動率				年間 0.0 % 半年間 %								
④一般的要因 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、県全体より低いが、上昇傾向にある。													
⑤地域要因 特段の地域要因に変動はない。													
⑥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	向川原不動産鑑定士事務所
大垣（県） － 16	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	14, 400, 000 円	1 ㎡当たりの価格	56, 500 円／㎡
-------	----------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	44,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		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) (その他) 居住誘導区域内		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m						②標準の使用		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 ㎡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 56,500 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 / 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1500万円前後、新築住宅付きで4000万円前後である。													
(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	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	地域要因	街路 -0.5	
	標準地番号 大垣 -5								交通 0.0	交通 +2.9				
	公示価格 68,000 円／㎡		[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 120.8]	[100 / 100]	56,300		画地 0.0	行政 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 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]			交通 0.0	交通 +2.9				
									環境 0.0	環境 +18.0		行政 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 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格変動要因の [一般的要因] 大垣市の人口は減少傾向であるが県平均より進行は緩やかである。令和7年の建築着工戸数は前年比減、土地取引件数は前年並みである。 [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。									
	前年標準価格 55,200 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地													
	標準地番号 -													
	公示価格 円／㎡													
	②変動率	年間 +2.4 %	半年間 %											

(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番5号				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 S3	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) 都市機能誘導区域 (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		30m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華性が保たれており、地価は安定的に推移するものと予測する。																							
(3) 最も有効使用の判定		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 111,000 円/㎡																						
		収益還元法		収益価格 63,800 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、JR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。大垣駅南前地区再開発事業計画もあり、駅南側の商業地域は、近年、高値の取引も散見され、需要は旺盛である。店舗用地は、事業用借地権の活用が主流で、また、少ない取引も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 とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 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		-0.4 +16.8 +7.0 0.0 0.0	
	公示価格 131,000 円/㎡		[103.1] 100		100 [100]		100 [124.5]		[100] 100		108,000															
(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		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			
	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 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]		物価高騰や金利動向等の先行きに懸念はあるものの、大垣駅周辺の商業地の需要は、引き続き堅調に推移している。																	
	前年標準価格 104,000 円/㎡						[地域要因]		大垣駅南前地区再開発は2029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 ☐ 代表標準地 ☐ 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 +3.8 % 半年間 %																							

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	西濃不動産鑑定合同会社																
大垣（県） 5－2		岐阜県	岐阜第 3		氏名	不動産鑑定士 杉山 淳																
鑑定評価額			24,900,000 円			1㎡当たりの価格			101,000 円／㎡													
1 基本的事項																						
(1) 価格時点		令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率		79,000 円／㎡											
(2) 実地調査日		令和 8 年 6 月 19 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		倍											
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価																				
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																						
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大垣市桐ヶ崎町 9 3 番						②地積 (㎡)		247 ()		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 (その他) 都市機能誘導区域 (90,400)									
	1:1		事務所 S 3		店舗、事務所が多く一般住宅も混在する商業地域		東11m市道		水道ガス下水		大垣 600m											
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m						②標準の使用		低層事務所地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 正方形						④地域的特性		特記事項		街路 1 1 m市道		交通施設		大垣駅南西方 600m		法令規制		商業 (90,400) 準防 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測		駅前百貨店跡地の再開発計画が進んでおり期待感が高まっている。建替えなどの土地利用が進むものと予測する。																			
	(3) 最有効使用の判定		低層事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 110,000 円／㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		ない										
		収益還元法		収益価格 70,900 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及び周辺市町の駅徒歩圏に位置する商業地域が中心である。需要者は、事務所、店舗、営業所等を経営する法人等様々である。大垣駅南側は駅前百貨店跡地の再開発計画が進んでおり期待感が高まっている。当該地域は立地条件が特に良好な商業地であり需要は堅調である。中心となる価格帯は規模によりまちまちであるため見いだせない。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は大垣駅南側の徒歩圏内の事例を中心に採用しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性の観点から求めた論理的な価格であるが、建築費高騰の影響もあり収益性の把握が困難なため相対的な規範性は低い。本件では、実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格を勘案して、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +5.0 交通 +8.5 環境 +15.0 行政 +2.0 その他 0.0		
	公示価格 131,000 円／㎡		[103.1] / 100		100 / [100]		100 / [133.6]		[100] / 100		101,000			その他 0.0								
(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					その他								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 97,700 円／㎡						③ 価格変動要因		[一般的要因] 物価高騰の影響により個人消費の回復が遅れている。西濃地域の経済は依然として厳しい状況である。													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 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。													
									[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	②変動率		年間 +3.4 %		半年間 %																	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
大垣（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	オオタカンテイ合同会社
大垣（県） 5－3	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一

鑑定評価額	31, 200, 000 円	1 m ² 当たりの価格	82, 000 円/m ²
-------	----------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	65, 000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大垣市安井町 2 丁目 1 7 番 1				②地積 (㎡)	380	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 300) (その他) 都市機能誘導区域 (90, 300)					
	1:2	事務所 S 3	小売店舗、営業所の多い路線商業地域	南22m県道	水道 ガス 下水	大垣 2. 5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m			②標準の使用	低層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14. 0 m、奥行 約 27. 0 m、規模 380 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 2 m県道	交通施設	大垣駅南東方 2. 5km	法令規制	近商 (90, 300) 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測	商業集積には特段の変化は認められないが、大垣市中心部の路線商業地域であり、一定の需要が見込まれる。地価は概ね安定的に推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		83, 700 円／㎡								
	収益還元法	収益価格		39, 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の幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者は、地元企業のほか、チェーン展開する沿道サービス業者である。市の中心部に存する幹線道路沿いの地域であり、商業集積に大きな変化は無いが、一定の需要が認められ、需給関係は概ね安定的に推移している。取引の属性及び規模は様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、幹線道路沿いの路線商業地域であるが、賃料水準はやや低く、賃貸物件を建築することを想定して求めた収益価格は低位に求められた。また、商業地の収益力が低迷する中、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 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 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. 3 交通 +25. 5 環境 +22. 0 行政 +7. 1 その他 0. 0
	公示価格	131, 000 円／㎡	[103. 1] 100	100 [100]	100 [164. 5]	[100] 100	82, 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 81, 600 円／㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 大垣市の人口は微減傾向にあるが、J R 大垣駅周辺では再開発を背景に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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 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。							
					[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 8 年地価調査）

令和 8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		23,300,000 円				1㎡当たりの価格		45,800 円／㎡					
1 基本的事項													
(1) 価格時点		令和 8年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 8年 7月 13日		(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡			
(2) 実地調査日		令和 8年 7月 6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		大垣市墨俣町墨俣字法蔵寺1086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) 居住誘導区域内 (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	12.5 m県道	交通施設	穂積駅南西 4.8km	法令規制	近商 (80,200) 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測		当市東部の郊外路線商業地域であるが店舗等集積の程度は低い。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 47,000 円／㎡									
		収益還元法		収益価格 20,000 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。岐阜市と大垣市を繋ぐ県道沿いで比較的交通量も多いが、新規出店等による集積の程度はさほど高くない。商業利用を前提とした需要はやや弱く事業用取引も少ないことから、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	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 +2.6 交通 +17.4 環境 0.0 行政 +7.2 その他 0.0	
	基準地番号 羽島 5－4												
(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 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 価格変動状況 形成要因の	[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。土地取引件数は横ばい、新設着工戸数はやや減少傾向で推移している。							
	前年標準価格 46,300 円／㎡					[地域要因] 地域要因に目立った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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	基準地番号 標準地番号 公示価格 円／㎡												
②変動率		年間 -1.1 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
大垣（県） 5－5 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） 5－5		岐阜県		岐阜第 3		氏名		不動産鑑定士 伊藤 晃宏			
鑑定評価額		49, 100, 000 円				1㎡当たりの価格		135, 000 円／㎡			
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 13 日		(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	105, 000 円／㎡	
(2) 実地調査日		令和 8 年 7 月 6 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 2 8 番					②地積 (㎡)	364 ()	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) 準防 (その他) 居住誘導区域内 (100, 500)			
	1:3	店舗、事務所兼住宅 S 6	中層ビル、店舗等の多い商業地域	北25m市道	水道 ガス 下水	大垣 300m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 35 m、北 50 m				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 12.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 5 m市道	交通施設	大垣駅南東 300m	法令規制	商業 (100, 500) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	中層店舗ビルやホテル等が混在する駅南側の商業地域で、新たな土地利用も見られ俄かに進展しつつ推移すると予測する。地価動向は上昇基調にて推移すると予測する。									
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 138, 000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 81, 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 J R 駅南側周辺の普通商業地域を中心に、周辺の既成商住混在地域も含む。主たる需要者は資本力を有する個人、事業者、法人等で圏域の内外は問わない。同一需給圏内において近年高値の取引が散見される。新たな土地利用も増えており需給は概ね堅調に推移している。なお市場の中心となる価格帯は土地のみで坪当たり約 4 0 万円～ 4 5 万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市中心部の商業地域にあって収益性の多寡を検討する需要者も少なくないことから、収益価格は一定の規範性を有している。一方比準価格は周辺の取引事例から試算された実証的な価格で、主たる需要者の意思決定に際し重視され得る価格として説得力を有する。よって比準価格を標準に収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 +0.7 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.2 環境 +4.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 大垣 5－1	[102.5] / 100	100 [100.7]	100 [108.4]	[100] / 100	134, 000					
(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
	-										
(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。土地取引件数は横ばい、新設着工戸数はやや減少傾向で推移している。						
	前年標準価格 127, 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。						
	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。						
	☒ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号 大垣 5－9	公示価格 131, 000 円／㎡									
	②変動率	年間 +6.3%	半年間 +3.1%								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
大垣（県） 5－6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ合同会社
大垣（県） 5－6	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一

鑑定評価額	37,200,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	96,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大垣市林町 5 丁目 1 2 番 1 外				②地積 (㎡)	280	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 (その他) 都市機能誘導区域 (100, 400)				
	1. 2 : 1	店舗 S 1	店舗、中層ビル等が混在する駅に近い商業地域	西20m県道、南側道	水道ガス 下水	大垣 400m					
(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		中低層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 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 2 0 m県道	交通施設	大垣駅北方 400m	法令規制	商業 (100, 400) 準防 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測		商業集積には特段の変化は認められないが、駅に近い商業地域であり、安定的な需要が見込まれる。地価は強含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 136,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法		収益価格 66,200 円／㎡								
	原価法		積算価格 / 円／㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大垣市中心部の商業地域で、特に価格牽連性が高いのは、J R 大垣駅周辺の商業地域である。需要者は、地元企業のほか、チェーン展開する法人等である。周辺には大型商業施設が立地する商業繁華性が高いエリアであり、大型商業施設等の集客力を背景に、需給関係は堅調に推移している。取引の属性及び規模は様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、駅に近い商業地域であるが、賃料水準はやや低く、賃貸物件を建築することを想定して求めた収益価格は低位に求められた。また、商業地の収益力が低迷する中、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 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	地域要因	街路 +0.4
	標準地番号 大垣 5-9							交通 0.0	交通 +0.3		
	公示価格 131,000 円／㎡	[103.1] 100	100 [100]	100 [108.9]	[107.0] 100	133,000		環境 0.0	環境 +6.0		
								画地 0.0	行政 +2.0		
								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	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(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 価格変動要因の	[一般的要因] 大垣市の人口は微減傾向にあるが、J R 大垣駅周辺では再開発を背景に土地需要は堅調に推移している。						
	前年標準価格 127,000 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 ☐ 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 +4.7 %	半年間 %								

① 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		大垣市今宿5丁目1番1					②地積 (㎡)		760		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)				
	1:1.5	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。店舗集積度に大きな変化はなく、 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/㎡										
			収益還元法	収益価格 33,500 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、商業施設等も多く見られる。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それほど多くは見られないが、取引の中心となる 価格帯は22～25万円/坪程度と推定する。											
⑦	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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 くはない。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代表標準地 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 +32.0 +10.3 0.0
	公示価格 131,000 円/㎡		[103.1] 100	100 [100]	100 [184.2]	[100] 100	73,300							
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								
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 変 動 状 況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復傾向にあって、雇用・所得環境も改善してき ている。ただし、物価高が続いており、先行きに注意を要する。								
	前年標準価格 73,700 円/㎡					[地域要因] 地域要因に大きな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 代表標準地 標準地 標準地番号 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 0.0 % 半年間 %													

鑑定評価額	34,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	74,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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					

(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 (㎡)	472 ()	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 (70, 200)	

近隣地域

(2) 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 m程度、 形状 長方形									
④地域的特性	特記	特にない			街	25 m国道	交通	大垣駅北東方 1.2km	法令	準住居(70,200) 居住誘導区域
	事項				路		施設		規制	
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、店舗の連坦性に変化はなく、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	76,200 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。当該地域は市中心市街地の国道沿いの商業地域で、背後住宅地価格の上昇傾向が続いており、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高い市内の商業系の事例を採用しており、市場の実態を適正に反映できたと史料する。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) 規 格 標準とした 公示価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 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 規程価格 (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	+16.8
								環境	0.0		環境	+39.0
								画地	0.0		行政	+12.4
								行政	0.0		その他	0.0
	公示価格 131,000 円/㎡	$\frac{103.1}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{182.5}$	$\frac{100}{100}$	74,000		その他	0.0			

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	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 73,500 円／㎡				③ 価額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。
	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]	交通量に変化はなく、店舗等の連坦性は維持されている。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
②変動率		年間	+0.7 %	半年間	%		

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				大垣市久瀬川町7丁目5番8				②地積 (㎡)		21,722 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			工業 (60,200)		
	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		(その他) 居住誘導区域外 (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 230 m、南 60 m、北 200 m					②標準的使用	大工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	1 1 m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	大垣市内の製造業の投資意欲は依然旺盛であり、西濃地区の工場地需要も堅調に推移している。こうした中で近隣地域の地価は、今後も当分の間は上昇基調が続くものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	大工場地							(4) 対象基準地の 個別的要因		三方路 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		33,900 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	同一需給圏は西濃地区等に所在する大工場地域と思料する。主な需要者は製造業等の上場企業で、一部に地元の有力企業も見込まれる。岐阜県は近年工場地需要が旺盛であるが、R7年において工場用地の立地件数・面積とも全国1位になった。特に西濃地区では東海環状自動車道の延伸効果等から、本単市や神戸町等のIC周辺で用地取得が目立った。こうした中で、大垣市は半導体関連・自動車部品等の製造業の設備投資が堅調に推移し、工場地価を押し上げている。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当市の大規模工場は自社工場が大半であり、一方、賃貸市場における貸工場は100坪程度の小規模なものが多い。したがって、対象基準地において収益モデルを想定することは困難であり実態に合わないため、収益還元法は適用しなかった。本件では比準価格のみ試算したが、比準価格は実際の成約事例から求めて実証性を備え妥当と判断した。以上から比準価格を標準とし、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 とした 価格を	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 の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準 化 補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 +2.3	
	標準地番号 大垣 9-2						33,600			交通 0.0	交通 +2.5			
(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 の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	環境 0.0	環境 -11.0			
										画地 +3.0	行政 0.0			
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[102.8] 100	100 [103.0]	100 [93.3]	[103.0] 100	33,600			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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的要因]	岐阜県はR7年に工場立地の件数・面積とも全国1位になり、とりわけ西濃地区の用地取得が目立ち、併せて設備投資も堅調に推移した。								
	前年標準価格 33,200 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。								
	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 +2.1 %	半年間 %											