

(10) 対象基準地の前年標準価格等から	①-1対象基準地の検討 ☐ 継続 ☒ 新規				③ 価額形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は、減少傾向が続いており、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 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/m ²					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	%	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				
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		7,750,000 円			1㎡当たりの価格		35,400 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 年 1 月] 路線価又は倍率	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		不破郡垂井町清水 1 丁目 3 4 番				②地積 (㎡)		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
	1:1.2		住宅 W 2		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 100 m、西 50 m、南 40 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項		区画整理済みの住宅地域。		街路	基準方位北、6 m 町道	交通施設	垂井駅北西方 900m
									法令規制	2 中専 (60, 200)
⑤地域要因の将来予測		地域内の空地が徐々に増えていくものと予測する。								
(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		35,400 円／㎡				
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡				
		原価法		積算価格		／ 円／㎡				
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡				
(6) 市場の特性		同一需給圏は垂井町の住宅地域である。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、駅北側に位置する当該地域の需要は弱い。取引の中心となる価格帯は、土地は 2 0 0 ㎡で 8 0 0 万円程度、新築戸建物件で 2 3 0 0 万円～ 2 8 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		対象基準地は画地規模が小さく経済合理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	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 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号 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
	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	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動状況要因	[一般的要因] 人口減少と高齢化が進んでいる。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 35,800 円／㎡					[地域要因] 既成の住宅地域であり、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 垂井 - 1 公示価格 35,600 円／㎡									
②変動率		年間	-1.1 %	半年間	-0.6 %					

(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1 8 0 8 番 1 1				②地積 (㎡)		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	(その他) (90,400)						
(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 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 m町道	交通 施設	垂井駅北 100m	法令 規制	商業(90,400) 準防				
	⑤地域要因の 将来予測	駅前形成された既存商業地域であるが、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		44,800 円／㎡							
			収益還元法		収益価格		21,900 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、当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。駅前の既存商業地域であるが、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。地価水準が低くなったこともあり、住宅地として利用される画地も増えてきた。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が中心であり、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熟成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) 規 準 と し た 公 示 価 格	① ☒ 代表標準地 ☐ 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／㎡)	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	+6.7 -8.9 -22.0 -4.8 0.0
	公示価格 31,500 円／㎡		[99.8] 100	100 [100]	100 [72.2]	[100] 100	43,500							
(9) 指 定 基 準 地	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／㎡)	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	+6.7 -8.7 -5.0 -7.9 0.0
	前年指定基準地の価格 37,200 円／㎡		[99.7] 100	100 [100]	100 [85.2]	[100] 100	43,500							
(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 43,900 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[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、駅周辺の既存商業地域は顧客流出、事業者の高齢化等により衰退傾向。									
	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] 駅に近い既存商業地域であるが、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。									
					[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 %													

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	677,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,000 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 年 1 月]	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		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		不破郡垂井町字御所野 1 4 1 4 番 1 外				②地積 (㎡)	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)		

近隣地域

(2)	①範囲	東 110 m、西 800 m、南 180 m、北 0 m				②標準の使用	工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 160.0 m、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	1 1. 5 m国道	交通	垂井駅西方 1. 1km	法令	工業(60, 200)
		事項					施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は高速道路のインターチェンジへのアクセスが向上しているため、工場集積が徐々に高まると予測する。								

(3) 最有効使用の判定	工場地			(4) 対象基準地の 個別的要因	三方路	+3.6
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	21,000 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。東海環状自動車道の整備が進んでおり、当該地域の交通利便性も向上した。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、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) 公示価格を 規準とした 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 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個別的 要因の 比較	⑥対象標準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補 正	街路 0.0	地域要 因	街路 +1.9
	公示価格 30,500 円／㎡	$\left[\frac{103.0}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[103.0 \right]}$	$\frac{100}{\left[149.4 \right]}$	$\left[\frac{103.0}{100} \right]$	21,000		交通 0.0	交通 +4.6	
								環境 0.0	環境 +40.2	
								画地 +3.0	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		

(9) からの検討 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
	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 20,600 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に推移している。
							[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。
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		②変動率	年間	+1.9 %	半年間	%		