

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				美濃加茂市大手町2丁目87番2				②地積 (㎡)		165 ()		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)1中専 (60,200)		
	1:1	住宅 W2		戸建住宅、アパート の中に農地も見られ る住宅地域		北6m市道		水道 下水	美濃太田 500m		(その他) 都市機能誘導区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 60m、北 70m				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 15.0 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 6 m市道		交通 施設	美濃太田駅北 500m		法令 規制	(都)1中専(60,200) 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の 将来予測	周辺には未だ農地も点在しており、駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域であり、底堅い需要に支えられ、今後も地価は横ばい から強含み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 48,400 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、美濃太田駅を中心に広がる利便性の高い住宅地域である。主たる需要者は、子育て世代を中心とする市内及び周辺市町在住者である。近年は、駅北側において商業施設等の集積が進み、生活利便性の向上を背景として住宅地需要は底堅く推移している。中心価格帯は土地総額800万～1,200万円程度であり、建築費の高止まりを背景に新築戸建分譲の供給はやや減少傾向にあるものの、利便性の高い地域での需要は比較的堅調に推移している。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺にはアパート等も見られるが、賃貸市場の成熟の程度が低くまた駐車場確保の観点から300㎡以下の画地での賃貸住宅建設は非現実的であることから、比準価格のみの試算となった。本件比準価格は、価格牽連性の強い美濃太田駅周辺の5事例を採用するとともに、対象基準地と同じ駅北側の事例を中心に試算されており、高い説得力を有している。したがって、公示価格との均衡に留意の上、比準価格をもっ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	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	-2.6	
	標準地番号 美濃加茂 -1							交通	0.0	交通	-3.4			
(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	環境	0.0	環境	-10.0	地域 要因	環境	0.0
	公示価格 41,000 円／㎡	[100] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	48,400		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	①-1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]	建築費の高騰や金利上昇を背景にパワービルダーによる建売住宅の供給は、やや落ち着きを見せている。								
	前年標準価格 48,400円／㎡				[地域要因]	山手線沿線を中心に引き続き商業集積が進行しており、背後住宅地域の人気は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	0.0%	半年間	%									

鑑定評価額	7,060,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,300 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 13 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	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		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		美濃加茂市森山町5丁目字大木洞10番21 「森山町5-10-21」			②地積 (㎡)	279 ()	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)1低専 (50,80)
	台形 1.5:1	住宅 LS2	一般住宅の多い住宅 団地(森山団地)	南東6m市道	水道 下水	古井 950m	(その他) 居住誘導区域	

近隣地域

(2)	①範囲	東 100m、西 65m、南 120m、北 80m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、 奥行 約 17.0 m、 規模 250 m程度、 形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北 6 m市道	交通	古井駅北 950m	法令	(都)1低専(50,80) 居住誘導区域
		事項			路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	熟成した丘陵地の住宅団地であり、団地内居住者の高齢化が進行しつつあるが、一方で建築費の高騰を背景に中古住宅に対する需要は堅調であることから、地価は横ばいから弱含みで推移するものと予測する。								

(3) 最も有効利用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 形状	+5.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格	25,300 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、森山町を中心とする住宅地域のほか、市内の丘陵地の住宅団地も含まれる。主な需要者は、市内在住者や通勤者であるが、金利上昇や物価高の影響を受け、住宅取得需要はやや慎重化している。建築費の高騰を背景に新築住宅の供給が抑制されるなか、中古住宅への需要は底堅く推移しており、これに伴い住宅団地の土地価格には一定の下支えが認められる。団地内では中古住宅の取引が大半を占め、土地の中心価格帯の把握はやや困難な状況にある。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検核及び鑑定・評価額の決定の理由
近隣地域は、丘陵地の住宅団地内に位置しており、土地購入の上での賃貸建物建設は見受けられないため、比準価格のみの試算となった。団地内においては、自己居住目的の個人による土地需要が支配的であり、地域の価格水準や周辺の売物件価格との比較により、購入の意思決定が行われている。したがって、同一団地内の2事例を中心に試算された本件比準価格の説得力は高く、指定基準地等との検核も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 美濃加茂 - 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	街路	0.0
								交通	0.0	要因	交通	+10.2
規 準 として 公示価格を	価格 美濃加茂 - 4							環境	0.0		環境	+45.0
								画地	0.0		行政	+1.0
								行政	0.0		その他	0.0
	公示価格 38,800 円/㎡		$\left[\frac{100.1}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{161.4} \right]$	$\left[\frac{105.0}{100} \right]$		25,300				

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 美濃加茂（県） - 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 比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格 26,200 円/㎡	[99.6] 100	100 [100]	100 [108.5]	[105.0] 100	25,300		交通	0.0		交通	+1.4
								環境	0.0		環境	+7.0
								画地	0.0		行政	+2.0
								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からの変動率	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,500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] 建築費の高騰や金利上昇を背景にパワービルダーによる建売住宅の供給は、やや落ち着きを見せている。
						[地域要因] 建築費の高騰により、新築住宅から中古住宅にシフトする需要者層も見受けられ、中古住宅の需要は高まっている。
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-0.8%	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
美濃加茂（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
美濃加茂（県） - 3	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝

鑑定評価額	7,630,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 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 13日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	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		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		美濃加茂市蜂屋町下蜂屋字東田 1 7 9 6 番				②地積 (㎡)	374	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) (60, 200)				
	1:2	住宅 W 2	農地の中に一般住宅等が散在する住宅地域	東6m市道	水道 下水	加茂野 2.5km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 25 m、南 10 m、北 35 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 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 6 m 市道	交通施設	加茂野駅北東 2.5km	法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は国道 4 1 8 号沿線の背後の住宅地域であり、宅地需要は分散的ではあるが見られる。概ね現状維持的に推移するものと予測される。									
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		20,400 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、主として蜂屋地区や加茂野地区の住宅地域であるが、広域的には美濃加茂市北部郊外の住宅地域や隣接する富加町の住宅地域が含まれる。主な需要者は美濃加茂市内に立地する事業所等に通勤する勤労者層を中心としている。当該地域は市の外延部にあたり、土地建物の総額を抑えて住宅を購入する需要者が中心となることから、建築費高騰と一次取得者層の購買力との兼ね合いから、土地の需要単価は坪 7 万円程度と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	建築費の高騰もあり、当該地域での賃貸需要の程度にも鑑みて、経済合理性を有する収益不動産の想定が困難であると判断され収益還元法は非適用とした。他方、土地の取引は居住の快適性や利便性に重点をおいた自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例は市内の郊外部の類似地域において信頼性のある事例を収集し得た。代表標準地並びに指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場実態を反映した比準価格を採用し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 -2.8
	美濃加茂 - 2							交通 0.0	交通 +14.6		
(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 +63.0		
	美濃加茂 (県) - 4							画地 0.0	行政 0.0		
	前年指定基準地の価格							行政 0.0	その他 0.0		
	26,200 円／㎡							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 高齢化比率は低く、人口も近年微増～横ばい傾向を維持している。但し、これは外国人の増加によるところが大きい。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 概ね静態的な地域で、価格形成に影響を及ぼす特段の地域要因の変動はない。						
	前年標準価格 20,500 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
美濃加茂（県） - 4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	前田不動産鑑定合同会社									
美濃加茂（県） - 4		岐阜県	岐阜第 1		氏名	不動産鑑定士 前田 和彦									
鑑定評価額		5,060,000 円			1㎡当たりの価格		26,100 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]		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			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		美濃加茂市加茂野町加茂野字西野 2 2 4 番 7					②地積 (㎡)		194 ()		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) (60,200)		
	1:1		住宅 L S 2		戸建住宅を主体とする新興住宅地域		北東5m市道		水道 下水		加茂野 850m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 60 m、南 100 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	④地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北、5 m 市道		交通 加茂野駅南西 850m		法令 (都) (60,200)						
	事項				路		施設		規制						
⑤地域要因の将来予測		2階建住宅の敷地を標準的使用とする地域特性の継続を予測する。地価は小幅下落で推移しているが、値ごろ感が広がる水準に近づいているとみられる。													
(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 26,100 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		同一需給圏は国道 4 1 8 号以南の美濃加茂市域と判定する。最終需要の中心は 2 0 代後半から 4 0 代前半の子育て世帯。共働きの自動車通勤が多く、新築戸建は横並び 2 台以上の駐車が容易な画地の選好性が高い。外国籍の人口割合が 1 割を超え、市場プレゼンスも大きくなっている。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が 5 0 0 万～1 0 0 0 万円、新築建売が 2 0 0 0 万～2 6 0 0 万円である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は価格牽連性、事例鮮度に優れる 5 事例によって試算し、市場実態の具現性が高い価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用であるが、当該地域の賃貸住宅市場に関しては、旧来地主の供給物件が大勢を占め、土地の元本コスト、不動産特有の資産リスクに寛容な事業経営の実態を把握している。以上により、試算結果について個別基準地に関する分科会協議の内容、地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号 美濃加茂 - 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 -0.8	
	公示価格 36,600 円／㎡		[100.1] / 100		100 / [100]		100 / [140.6]		[100] / 100		26,100			交通 0.0 交通 +5.0	
														環境 0.0 環境 +35.0	
														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					地域 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 価格変動要因の		[一般的要因] 全市人口は小幅増減の横ばい圏で推移。外国人の増加が顕著で 1 0 %を超えた構成割合は年 0. 5 ポイント程度のペースで上昇している。							
	前年標準価格 26,200 円／㎡							[地域要因] 加茂野地区の人口は年 1 %強の増加が続いている。地区中心部の熟成は停滞気味だが、郊外でミニ開発主体の戸建供給が継起している。							
	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							[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 - 公示価格 円／㎡														
②変動率		年間 -0.4 %		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
美濃加茂（県） - 5 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	前田不動産鑑定合同会社										
美濃加茂（県） -5		岐阜県	岐阜第 1		氏名	不動産鑑定士 前田 和彦										
鑑定評価額			3, 610, 000 円				1㎡当たりの価格			19, 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 年 1月〕		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			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		美濃加茂市牧野字与次郎 1 7 5 3 番 9						②地積 (㎡)		185 ()		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) (60, 200)			
	1:1. 2		住宅 L S 2		農地の中に一般住宅等が散在する住宅地域		西5. 7m市道		水道 下水		古井 2. 4km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 65 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 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、5. 7 m市道		交通施設		古井駅南東 2. 4km		法令規制 (都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の2階建て住宅を主体とする地域構成の維持を見込む。地価は新旧住宅で市況が異なるが、小幅な下落が続くと予測する。													
(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 19, 500 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、美濃加茂市・下米田地区の中核エリアに、古井地区東部及び周縁市町の隣接地域（河川対岸含む）を加えた圏域と判定する。需要の中心は2 0代後半から4 0代の子育て世帯である。自動車通勤の共働きが大宗で横並び2 台以上の駐車スペースが物件選びで優先される。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が3 5 0 万～7 0 0 万円、新築建売が1 7 0 0 万～2 4 0 0 万円である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、価格の指標性を有する地域で成立した事例によって試算し、地価形成の実情に沿った価格が得られたと判断する。収益還元法は適用していないが、当該地域のアパート等は、資産維持・承継など事業外目的も介在しがちな地主の物件が大勢を占め、資産リスク等に大様な賃料形成の常態化を把握している。したがって、取引事例比較法の試算結果について指定基準地・地価公示地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。														
(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 対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正		街路 0. 0		地域要因	街路 -2. 2			
								交通 0. 0		交通 +14. 4						
		美濃加茂 - 2						環境 0. 0		環境 +68. 0						
		公示価格 36, 600 円／㎡		[100. 1] / 100		100 [100] [188. 0]		[100] / 100		19, 500		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		
(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 0. 0		地域要因	街路 -1. 4			
								交通 0. 0		交通 +9. 5						
		美濃加茂（県） - 4						環境 0. 0		環境 +24. 0						
		前年指定基準地の価格 26, 200 円／㎡		[99. 6] / 100		100 [100] [133. 9]		[100] / 100		19, 500		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		その他 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			③ 変動状況	[一般的要因] 市全体の人口は概ね横ばいで推移しているが、地域間で増減が交錯している。住宅市場で中核の新築戸建も中心市街周縁に偏っている。											
	継続 新規				[地域要因] 微増傾向にあった下米田地区の人口は2年連続で減少。転入需要を映す新築住宅市場でもエリア選別の先鋭化がうかがえる。											
	前年標準価格 19, 600 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	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／㎡										
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
美濃加茂（県） - 6 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	前田不動産鑑定合同会社						
美濃加茂（県） - 6		岐阜県	岐阜第 1		氏名	不動産鑑定士 前田 和彦						
鑑定評価額		6,800,000 円			1㎡当たりの価格		18,000 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 年 1 月]	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			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		美濃加茂市下米田町東柵井字石倉 1 8 4 番 3					②地積 (㎡)	378 ()	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) (60, 200)				
	台形 1:1	住宅 W 1	農地の中に一般住宅が散在する住宅地域	西 3.3m 市道	水道 下水	古井 2.9km		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 190 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 20.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性		特記 特にない。	街路	基準方位北、3.3 m 市道	交通 古井駅北東 2.9km	法令 (都) (60, 160)					
	事項					施設	規制					
⑤地域要因の将来予測		旧来住宅が構成主体の地域形成に変化の動きはみられない。市況底上げに寄与する新規分譲等が乏しく、地価は続落を予測する。										
(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 形状 -1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 18,000 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、美濃加茂市・下米田地区の中核エリアに、古井地区東部及び周縁市町の隣接地域（河川対岸含む）を加えた圏域と判定する。需要の中心は 20 代後半から 40 代の子育て世帯。供給サイドはマイカー通勤の共働きを客層の標準モデルに設定している。住宅取得は、建築条件付きも含めて、土地・建物一体の取引が主流である。対象近隣地域及び周辺を中心価格帯は、土地が 350 万～700 万円、新築建売が 1700 万～2400 万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、地価形成の類似性が認められる住宅地域から事例を採用し、市場実態が投影された試算結果が得られたと判断する。収益還元法は適用していないが、当該地域のアパート等は旧来地主の物件が大半で、土地の元本価値、資産リスク等に大様な事業経営の常態化を把握している。以上により、取引事例比較法の試算結果について指定基準地・地価公示地との検討を踏まえ、比準価格をもって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 美濃加茂 - 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 +5.9 交通 +14.3 環境 +66.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,600 円／㎡		[100.1] 100	100 [100]	100 [200.9]	[99.0] 100	18,100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 美濃加茂（県） - 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対象基準地の比準価格 (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 +6.8 交通 +9.1 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 26,200 円／㎡		[99.6] 100	100 [100]	100 [143.3]	[99.0] 100	18,000					
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 全市人口は横ばい圏で推移しているが、地域間で増減、変動率の差異が広がる。新築戸建の供給は中心市街周縁への偏重が強まっている。							
	前年標準価格 18,100 円／㎡				[地域要因] 地区中部の幹線背後、小学校周辺で農地転用の分譲動意が継起している。郡部につながる南部・北部の住宅需要は個別・単発的。							
	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 -0.6 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
美濃加茂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
鑑定評価額	59,000,000 円		1㎡当たりの価格	59,100 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	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	1.1 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		美濃加茂市山手町1丁目80番					②地積 (㎡)		999	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) (60, 200)											
	1:1.2	店舗 S1		店舗、営業所等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域		西15m市道		水道 下水	美濃太田 500m		(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 20 m、北 110 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 30.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 990 ㎡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		1 5 m市道		交通 施設		美濃太田駅北西 500m		法令 規制		(都) (60, 200)					
	⑤地域要因の 将来予測		車利用を前提としたネイバーフッド型の商業ゾーンの一角を占める地域内にありほぼ熟成している。近年は、山手通り側での出店が目立つが、当該地区の地価も安定傾向で推移すると予測される。																			
(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		59, 100 円／㎡																
		収益還元法		収益価格		41, 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、主として美濃加茂市内の価格高位の商業地域。広域的には周辺の可見市や加茂郡各町の中心商業地域も含まれる。需要者の中心は、市内事業者のほか郊外型店舗の全国展開を図る県外資本の事業者である。商業地としてほぼ熟成しており供給の余地が限られているが、潜在需要は相当強い。但し、事業用定期借地権設定等による出店が多く、売買が少ない。あっても画地規模や用途等が様々で、需要の中心となる価格帯は、明確には形成されていない。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用目的の用地取得によるか、一般的には事業用定期借地権設定等による店舗展開が通常で、当初よりビル経営等をめざした賃貸物件が立地できる経済環境にはない。よって収益価格は低位に試算された。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。同一需給圏内の類似地域において信頼性のある事例を収集し得た。収益価格は参酌に留め、代表標準地との比較検討を踏まえ、取引市場実態を反映した比準価格を標準に、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 標準地番号 美濃加茂 5-2		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 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 -0.9 交通 -20.2 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 39, 600 円／㎡		[100 / 100]		100 / [100]		100 / [67.2]		[100 / 100]		58, 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 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				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 %															
		①-一般的要因 高齢化比率は低く、人口も近年微増～横ばい傾向を維持している。但し、これは外国人の増加によるところが大きい。																				
		②-地域要因 市内中心の商業ゾーンの一角にあり安定的に推移している。																				
		③-個別的要因 個別的要因に変動はない。																				

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
美濃加茂（県） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンテイ事務所
美濃加茂（県） 9－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀

鑑定評価額	346,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 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] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(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	
(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		美濃加茂市蜂屋台 1 丁目 5 番 1 6				②地積 (㎡)	14,852	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)工業 (60,200)			
	台形 1:1.5	工場	美濃加茂 I . C に近接し工場が建ち並ぶ工業団地		南11.5m市道、東側道	水道 下水	美濃太田 3km		(その他) 地区計画等 (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 420 m、西 270 m、南 110 m、北 370 m			②標準の使用		工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 100.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 15,000 ㎡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	1 1 . 5 m市道	交通施設	美濃太田駅北 3km		法令規制	(都)工業 (60,200) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、I C までのアクセス良好な工業団地に位置しており、東海環状自動車道の 4 車線化や全線開通に向けた整備進捗に伴い、さらに競争力は強化され、地価は堅調に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因		形状 角地		-2.0 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		23,300 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、東海環状自動車道または中央自動車道沿線の工業地域である。県内工業地に対しては、充実した高速道路網や強固な地盤を背景に、県内企業のほか県外企業による需要も旺盛である。2 0 2 5 年の工場立地動向調査も立地件数、立地面積ともに全国 1 位と高水準で推移しており、高速道路沿線の県内工業団地においては、やや供給不足の様相を呈している。中心価格帯の把握は困難を伴うが、近年は強気な価格設定の工業団地も見受けられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内においては、自用の工場や倉庫が大部分を占め、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法を適用できなかった。取引市場では、企業による自社利用を前提とする工業地取引が主体となっており、企業は他の工業適地との比較検討の結果、物件選定を行っていることから、市場参加者の意思決定過程を反映する比準価格の説得力は高い。したがって、公示価格との均衡に留意の上、比準価格をもって、上記のとおり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		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.5 交通 +4.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 +12.0
	標準地番号 土岐 9-1											
(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／㎡		[101.8] 100	[100] [103.0]	[100] [115.9]	[102.9] 100	23,400					
(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			[一般的要因] 企業の設備投資が比較的堅調に推移するなか、充実した高速道路網や自然災害に対する耐性の高い地域性により、工業地需要は底堅い。								
	前年標準価格 22,900 円／㎡			[地域要因] 広域的には昨年 8 月の東海環状自動車道本県 I C ～大野神戸 I C の開通により、名神高速道路へのアクセスが大きく向上した。								
	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			[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 +1.7 % 半年間 %											