

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 12 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 7 月 3 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					

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		各務原市川島松倉町字河原屋敷1581番1外				②地積 (㎡)		264 ()	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	住宅 L S 3	一般住宅の外工務店等も介在する住宅地域	北5.6m市道	水道 下水	木曽川 6km			(その他) 居住誘導区域外		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 110 m、北 80 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 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	家屋倒壊等氾濫想定区域、最大浸水深5.0m～10.0m（想定最大降雨規模）	街路	基準方位 北 5.6m市道	交通施設	木曽川駅北東6km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		今後も低層住宅を中心とした土地利用が漸増していくものと予測する。地価は下落から横這い傾向に推移している。増加傾向にある川島地区内人口の状況から見て今後も地価は現状維持的に推移する地域と予測する。								

(6) 市場の特性	同一需給圏は川島地区、市南部の住宅地域、笠松町、愛知県一宮市・江南市も含む広域的な範囲と判定した。主たる需要者は地縁性を有する個人、法人若しくは不動産業者、地価水準に魅力を感じて市内・市外・県外から転入を希望する一次取寄者。町内全般に地価は下落傾向推移であるが、安定した需要と川島地区内人口の状況から見て下落幅は漸次横這いにシフトしつつある。需要中心価格帯は土地のみで500～800万円と推定する。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパート等の賃貸物件も見受けられるが標準地の画地の状況を鑑みるに、各戸に駐車場を備えた市場性・現実的妥当性を有する賃貸用建物の想定自体が困難であるため収益還元法は適用できなかった。市場では自用目的での取引が大半であることから地域的・価格の牽連性を有する取引事例により試算した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに指定基準地からの検討等も踏まえて、上記の如く鑑定評価額を決定した。

(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	+0.8
	各務原（県） - 3 前年指定基準地の価格 32,300 円/㎡	[99.4] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[111.8]}$	$\frac{[100]}{100}$	28,700		交通	0.0	交通 環境 行政 その他	交通	-1.0
								環境	0.0		環境	+12.0
								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	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]	折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。
		前年標準価格 29,000 円／㎡					[地域要因]	川島大橋の災害復旧工事完了まで車輛は平成川島橋、各務原大橋経由の迂回を余儀なくされている。
		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					[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	0.0 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
各務原（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	42,900 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 12 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	34,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 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		各務原市那加桐野町6丁目216番				②地積 (㎡)		313 ()		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)				
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅を主体として、共同住宅、農地も散在する住宅地域		西6m市道	水道 ガス 下水	新那加 3.7km		(その他) 地区計画等 居住誘導区域内				
(2) 近隣地域	①範囲		東 45 m、西 80 m、南 130 m、北 50 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 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	最大浸水深0.5m～3.0m (想定最大降雨規模)		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	新那加駅北西 3.7km		法令規制	1 中専 (60, 200) 地区計画等 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	各務原市北西部の岐阜市境に位置する住宅地域であり今後も未利用地に低層住宅、共同住宅を主体とした土地利用が漸増していくものと予測する。需給バランスを鑑みるに、地価水準は依然弱含みと予測する。											
(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		42,900 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	同一需給圏是那加第一小学校校区内住宅地域を中心に、隣接校区の住宅地域も含む圏域と判定した。主たる需要者は一次取得者を中心に、宅地分譲、新築戸建分譲向けの素地を取得する開発業者も含むものと解する。未利用地の宅地への転換状況から安定した需要が認められるものの供給余力があることから需給は弱含み継続、地価水準は依然下落傾向推移と予測。中心価格帯は土地分譲で700～1000万円、新築戸建て総額3500～4000万円程度と解する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域に賃貸物件は見られるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。本件では信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに代表標準地からの検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を調整決定した。												
(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 各務原 - 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 0.0	
	公示価格 68,000 円／㎡		[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 160.6]	[100 / 100]	42,300		交通 0.0	交通 +33.8	環境 0.0	環境 +20.0	
(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 +33.8	環境 0.0	環境 +20.0	
(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]		折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。						
	前年標準価格 43,000 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。						
	標準地番号 -												
	公示価格 円／㎡												
②変動率			年間 -0.2 %	半年間 %									

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／㎡
(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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					各務原市川島緑町1丁目86番		②地積 (㎡)		263 ()		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 W2		一般住宅等が建ちつつある区画整然とした住宅地域		北西6m市道		水道 ガス 下水		木曽川 4.8km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 95 m、西 160 m、南 80 m、北 75 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 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性		特記 事項		水防法改正により家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に指定された。		街 路		基準方位 北 6 m市道		交通 施設		木曽川駅北東 4.8km		法令 規制		1 中専 (60, 200)
⑤地域要因の 将来予測		市南部の木曽川以南にある川島地区の住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当地域は市内中心部の土地の値頃感から、地価は弱含みで推移するものと予測する。															

(6) 市場の特性	同一需給圏は川島地区のほか、各務原市南東部及び隣接の愛知県一宮市北東部及び江南市北西部を含む住宅地域全般。需要者層は一次取得者層が中心。土地区画整理後の住宅地であるが、木曽川の中州内に所在し、ハザードマップでも家屋倒壊等氾濫想定区域に指定され心理的な影響も懸念され結果的に安価な地価が主要な選考基準となっている。このため一定の需要はみられるが地価は下落傾向にある。需要の中心は土地総額で800万円～900万円程度。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市郊外にある新興の住宅地域でありアパート等の収益物件も散見されるものの、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した基準価格が説得力を有する。他方、収益物件は地主の土地活用が中心であり、収益性によって地価形成されるには至っていない。したがって、基準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、公示地からの検討を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

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]	建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。
			前年標準価格 32,300 円／㎡					[地域要因]	市内郊外の住宅地の下落傾向は依然続いており、その他は特段の変動要因は認められない。
			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 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		%	

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		各務原市緑苑南1丁目6番2番				②地積 (㎡)		217 ()		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 低専 (50, 80) (その他)				
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い住宅団地(緑苑団地)		北6m市道	水道 ガス 下水	鵜沼 1.9km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 60 m、南 40 m、北 65 m				②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	大規模盛土造成地の調査結果で盛土と判定された。		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	鵜沼駅北 1.9km	法令規制	1 低専(50, 80)			
	⑤地域要因の将来予測	鵜沼地区北部の丘陵地に開発された大規模住宅団地であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当地域は駅からやや離れた利便性に劣ることから地価は弱含みで推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						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		40,600 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、主として鵜沼地区の丘陵地に開発された大規模住宅団地。需要者の中心は、市内在住又は、市内や名古屋市方面に就労する一次取得者。需要が丘陵地の団地から駅周辺の平坦な住宅地に移行し、郊外の住宅団地の需要は減少している。一方で、開発後相当期間が経過しており、中古住宅の供給が増加傾向にあり、取引価格は下落している。接面街路との高低差や建物の築年数にもよるが、中古住宅で1, 200万～1, 500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、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	0.0
	標準地番号 各務原 - 14								交通	0.0		交通	+7.1
	公示価格 41,700 円/㎡		[99.5 / 100]	100 [103.0]	100 [99.1]	[100 / 100]	40,600		環境	0.0		環境	-7.5
									画地	+3.0		行政	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 各務原(県) - 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
									交通	0.0		交通	-4.1
	前年指定基準地の価格 31,900 円/㎡		[96.9 / 100]	100 [100]	100 [76.2]	[100 / 100]	40,600		環境	0.0		環境	-20.5
									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	[一般的要因] 建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。								
	前年標準価格 41,000 円/㎡				[地域要因] 市内郊外の住宅地の下落傾向は依然続いており、その他は特段の変動要因は認められない。								
	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/㎡												
	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
各務原（県） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
各務原（県） - 5	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	30,900 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 10 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 6 月 24 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		各務原市尾崎南町 3 丁目 6 5 番				②地積 (㎡)	(242)	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 低専 (50, 80) (その他) 居住誘導区域				
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い住宅団地 (尾崎団地)	北6m市道	水道 ガス 下水	各務原市役所前 4.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 75 m、南 30 m、北 35 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	昭和 4 0 年代後半から 5 0 年代前半にかけて開発された住宅団地	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	各務原市役所前駅北西方 4.7km	法令規制	1 低専 (50, 80) 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅団地として熟成しており、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。開発時期が古く、設備の老朽化や居住層の高齢化が徐々に進行している。地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	基準価格		30,900 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	同一需給圏は各務原市西部の住宅地域。需要者の中心は、市内又は岐阜市方面に勤務する一次取得者層である。圏内では、市役所周辺の平野部に広がる既成市街地の人気が高い。一方、近隣地域は郊外の丘陵地に位置し、利便性が劣る。また、開発時期が古く、設備の老朽化が進んでいる。これらの要因から、若年層を中心に市場での人気は低下している。中心となる価格帯は、土地は 6 0 0 万円程度、中古住宅は 1, 0 0 0 万円以下である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅団地内にあり、居住環境に着目した自己利用目的の取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺では戸建住宅を一時的に貸家として利用する例は見られるが、アパート等の賃貸専用物件は殆ど建築されていない。よって、収益価格は試算しない。従って、他の標準地との検討を踏まえ、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) 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 0.0 交通 +13.8 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 各務原 - 14										
(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		③ 価格変動状況要因の		[一般的要因]	市の人口は県下で 3 番目に多いが、微減傾向にある。令和 8 年の住宅着工戸数は前年を下回る水準にあり、近年、減少傾向が続いている。					
	前年標準価格 31,900 円／㎡				[地域要因]	戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅団地であり、地域要因に大きな変動は見られない。開発時期が古く、需要は減退している。					
	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 -3.1 %	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
各務原（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
各務原（県） －6	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	8,940,000 円	1㎡当たりの価格	60,800 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 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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		各務原市蘇原花園町 4 丁目 2 6 番 5				②地積 (㎡)	(147)	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	住宅 W 2	一般住宅を主体に農地も見られる住宅地域		南5m市道	水道 ガス 下水	各務原市役所前 1.3km		(その他) 居住誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 45 m、西 100 m、南 80 m、北 75 m			②標準の使用		戸建住宅地					
	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 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 m 市道	交通施設	各務原市役所前駅北東方 1.3km	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		既成市街地内の住宅地域として熟成しており、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。利便性の高い市街地内に位置し、市内では相対的に高い需要を維持している。地価水準は強含みで推移する、と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		60,800 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	同一需給圏は蘇原地区西部及び那加地区を中心とする各務原市西部の住宅地域。需要者の中心は、市内又は岐阜市方面に勤務する一次取得者層である。市西部の住宅地域は岐阜市方面に近く、東部と比較して人気が高い。近隣地域も相応の需要を維持している。供給面では、圏内は熟成した市街地が多く、供給が限られているが、近隣地域周辺は開発余地のある畑地等が残されている。中心価格帯は、土地は 1, 2 0 0 万円程度、新築戸建ては 3, 0 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	近隣地域周辺では居住環境に着目した自用目的の取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、規模が大きい敷地に建てられている場合が多い。対して、対象基準地は共同住宅の建築を想定するには規模が小さいため収益価格は試算しない。従って、代表標準地との検討を踏まえ、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) 公示価格を標準とした価格	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 +2.0
	各務原 - 5									交通 0.0	交通 +7.1		
(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	環境 0.0	環境 +6.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100 / 100]		[100 / 100]	[100 / 115.8]	[103.0 / 100]	60,500		画地 0.0	画地 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		②変動率		③価格変動要因の状況	[一般的要因]		市の人口は県下で 3 番目に多いが、微減傾向にある。令和 8 年の住宅着工戸数は前年を下回る水準にあり、近年、減少傾向が続いている。					
	■継続 □新規					[地域要因]		既成市街地内の住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。					
	前年標準価格 60,700 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 +0.2 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
各務原（県）－7	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 田内淳

鑑定評価額	11, 300, 000 円	1 ㎡当たりの価格	53, 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 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	43,000 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		各務原市鵜沼朝日町3丁目193番				②地積 (㎡)	210	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) (その他) (60, 160)					
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか、農地も介在する住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	名電各務原 1.8km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 55 m、南 20 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、4 m市道	交通施設	名電各務原駅南 1.8km	法令規制	1 住居 (60, 160)			
	⑤地域要因の将来予測	鵜沼西部の新興住宅地域。大工場とその下請け企業等に近く、そこに就労する従業員等に強い需要がある。現在、駅に近い鵜沼各務原町等で小規模開発が進捗している。地価はほぼ横ばい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 53,700 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、主として鵜沼地区西部の新興住宅地域。需要者の中心は、市内及び名古屋方面の事業所に就労する一次取得者層。当地区周辺には、車両関係の大工場とその下請け企業が多く、これら企業に就労する一次取得者層に需要がある。小規模開発が進捗し、供給の余地は限られてきた。取引は多くはないが、分譲住宅は、総額300百万円台前半のものが見られる。土地は、画地規模や単価が様々で市場の中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣周辺には、共同住宅も散見されるが、戸建住宅を主体とする住宅地域である。当基準地は、画地規模等を考慮すると経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。比準価格は、画地規模、用途、需要者層の類似性の高い事例を採用し試算した価格で、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、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価格	① 代表標準地 標準地番号	各務原 -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 +5.3 交通 +21.6 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	68,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 126.8]	[100 / 100]	53,600					
(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価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感は下降しつつある。							
	前年標準価格 53,700 円/㎡				[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。							
	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 %											

(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]	折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。
		前年標準価格 50,800 円／㎡					[地域要因]	地域要因が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						
		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	0.0 %	半年間	%		

基準地番号		提出先	所属分会名		業者名	板津不動産鑑定株式会社														
各務原（県）		－9	岐阜県		岐阜第 1		氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也												
鑑定評価額			6, 030, 000 円				1 m ² 当たりの価格			29, 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／m ²									
(2) 実地調査日		令和 8 年 6 月 24 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		各務原市蘇原清住町 3 丁目 5 6 番					②地積 (m ²)		208 ()		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)							
	1:1.5		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い住宅団地 (各務原住宅団地)		南 6m 市道		水道 ガス 下水		蘇原 3.1km		(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 60 m、南 40 m、北 120 m					②標準の使用		戸建住宅地										
	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 ² 程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性		特記事項		昭和 4 0 年代後半に開発された住宅団地		街路		基準方位 北 6 m 市道		交通施設		蘇原駅北方 3.1km		法令規制		1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		熟成した住宅団地であり、閑静な住環境を維持する一方で、設備の老朽化や居住層の高齢化が徐々に進行している。利便性の劣る郊外に位置し、市場での人気が低いため、地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。																	
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+7. 0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 29, 000 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		同一需給圏は主に各務原市の中央部から東部郊外に開発されている住宅団地群。需要者の中心は市内に勤務する一次取得者層である。圏内は開発時期が古い団地が多く、設備の老朽化や居住層の高齢化が徐々に進行している。このため全般に市場での人気が低く、地価は下落傾向が続いている。その中で、近隣地域は圏内でも特に市街地から離れた住宅団地内に位置し、需要は低迷している。中心価格帯は、土地は 7 0 0 万円程度、中古住宅は 1, 0 0 0 万円以下である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は戸建住宅団地内にあり、居住環境に着目した自用目的の取引が中心となっている。また、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。取引事例を基礎とする比準価格はこのような市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、戸建住宅が建ち並ぶ近隣地域内で共同住宅の建築を想定することはやや現実的ではないため、収益価格は試算しない。従って、指定基準地等との検討を踏まえ、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) 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 0.0	
	標準地番号 各務原 - 14										28, 900			交通 0.0		交通 +12. 0				
		公示価格 41, 700 円／m ²		[99. 5] / 100		100 / [103. 0]		100 / [149. 3]		[107. 0] / 100				環境 0.0		環境 +36. 0				
														画地 +3. 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	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	
	各務原（県） - 5										29, 000			交通 0.0		交通 -0. 5				
		前年指定基準地の価格 31, 900 円／m ²		[96. 9] / 100		100 / [100]		100 / [114. 1]		[107. 0] / 100				環境 0.0		環境 +17. 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	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] 市の人口は県下で 3 番目に多いが、微減傾向にある。令和 8 年の住宅着工戸数は前年を下回る水準にあり、近年、減少傾向が続いている。													
	前年標準価格 29, 500 円／m ²						[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅団地であり、地域要因に大きな変動は見られない。													
	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 -1. 7 %		半年間 %																

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		各務原市蘇原沢上町3丁目36番6				②地積 (㎡)		179 ()		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) (その他) 特別注視区域				
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅等が 建ち並ぶ既成の住宅 地域	北6m市道	水道 ガス 下水	六軒 870m						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 60 m、北 55 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	六軒駅北西 870m		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	今後も未利用地を中心に、住宅地化が進む地域と予測する。対象学区まで5分圏内であり、安定した住宅需要に基づき需給は概ね均衡状態にあり、地価は横這い傾向推移と予測する。										
(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 / 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	同一需給圏は蘇原第二小学校校区内住宅地域を中心に、隣接周辺の住宅地域を含む圏域と判定した。主たる需要者は地縁性を有する個人のほか優良学区であることから中規模画地をハウスメーカーが取得する取引も多く見られた。小学校或いは市役所に近い利便性の高いエリアでは安定した住宅需要が認められる。中心価格帯は土地坪当たり22～23万円程度、新築戸建てで総額3500～4000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地が所在する既存住宅地域には賃貸物件も見られるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は未だ数が少なく、自用目的の取引が中心である。本件では量的に一定数の取引事例を収集できたことから収集選択の上、事例の信頼性に裏付けられた比準価格を妥当と判断して採用し、さらに分科会における議論及び広域的な検討を踏まえて上記の如く鑑定評価額を調整決定した。											
(8) 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 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／㎡	[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 ■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] 折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峽封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。							
	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 各務原 - 5 公示価格 68,000 円／㎡				[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	0.0 %		半年間	0.0 %						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
各務原（県） - 11 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									
各務原（県） - 11		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, 710, 000 円				1 m ² 当たりの価格		28, 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 年 1 月]	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			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		各務原市上戸町 4 丁目 1 0 3 番				②地積 (m ²)		238 ()		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						
	1:1.5		住宅 W 2		一般住宅のほか農家住宅、小工場等が介在する住宅地域		南西 6m 市道		水道 ガス 下水		各務原市役所前 2. 4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 190 m、南 100 m、北 200 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 20. 0 m、規模 240 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、6 m 市道		交通施設		各務原市役所前駅南 2. 4km	法令規制	「調区」(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		市街化区域と同等の居住利便性を備え、旧家に築浅住宅が介在する地域構成が続くと予測する。長期下落の地価は底打ちをうかがう水準まで価格の調整が進んでいるとみる。														
(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 28, 200 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、各務原市内の国道 2 1 号以南で木曽川右岸の市街化調整区域が中核で、隣接する市街化区域とも代替競争関係が認められる。典型的需要は 2 0 代から 3 0 代の子育て世帯。調整区域は世帯分離、U ターンが目立つが、居住利便性の実態重視で割安感に着目した転入需要も顕在化している。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が 6 0 0 万～9 0 0 0 万円、新築住宅付きは 2 0 0 0 万～2 8 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、同一需給圏の中核エリアで成立した 4 事例で試算した。取引に個別事情が介在しやすい調区内で、市場の特性に見合った説得力を有する価格が得られたと判断する。以上により、唯一の試算価格について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		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/m ²)		⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 -3. 0
	標準地番号 各務原 - 1										28, 200			交通 0. 0	交通 -15. 0		
		公示価格 24, 500 円/m ²		[99. 6] / 100		100 / [100]		100 / [86. 6]		[100] / 100				環境 0. 0	環境 +5. 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/m ²)		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/m ²		[_____] / 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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 全市人口は直近 1 年で 0. 6 % のマイナス。新興色のある地域は増加基調を維持するが、調区内、高台団地で 1 % 超の減少が続いている。										
	前年標準価格 28, 300 円/m ²						[地域要因] 平板的な地域構成で静態的に推移している。旧家跡地の分譲事業も成立しており、住民の世代交代も含めて地域の代謝が機能している。										
	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/m ²																
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
各務原（県） - 12 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
各務原（県） - 12	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦

鑑定評価額	8, 210, 000 円	1㎡当たりの価格	23, 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 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		各務原市鵜沼大伊木町5丁目145番外				②地積 (㎡)		354 ()		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) (60, 160)	
	1.2:1	住宅W2	旧来住宅の中に農地も多く見られる住宅地域		北西4m市道		水道	芋ヶ瀬2.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 20 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 15.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 390 ㎡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、4m市道		交通施設	芋ヶ瀬駅南2.2km		法令規制	「調区」(60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	調区内で土地利用は属人的制約を受けるが、近傍の市街化区域と同様の住宅敷地を標準的使用とする地域特性を維持すると見込む。地価は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 23,200 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	同一需給圏は川島地区を除く各務原市域と判定する。生活インフラは近傍の市街化区域並みであり、需要の中心は20代後半から40代前半の子育て世帯。市場参加は土地利用の属人的規制等を帯びるが、新規需要の典型として想定される価格帯は、土地が800万～1200万円、新築建物付きで2000万～3000万円である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の採用事例は、土地取引の顕在機会が乏しい環境にあって、要因比較の精確性及び実務的な価格指標性に留意して選択した。地価形成の実情に沿った比準過程を経て得られた価格には市場の特性に相応の説得力が備わっていると判断する。したがって、鑑定評価額は、取引事例比較法の試算結果について地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって決定した。											
(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 +2.1	
	標準地番号 各務原 -1							交通 0.0	交通 -4.4			
(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 +8.0	行政 0.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[99.6 / 100]	100 [100]	100 [105.4]	[100 / 100]	23,200		画地 0.0	画地 0.0	行政 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	【一般的要因】 全市人口は減少傾向にあるが、マイナス幅は年率1%未満。主力の戸建分譲が継起するエリアは小幅ながらも増加基調を維持している。							
	前年標準価格 23,300円/㎡				【地域要因】 陵南地区は調区のウエイトが高いが人口減少率は全市の値を下回る。集落地域でも建替、転入新築が散発している。							
	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 -0.4%	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		各務原市川島笠田町4丁目43番				②地積 (㎡)		468	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)			
	1:1.2	住宅 W2	農地の中に一般住宅 、事業所等が散在す る住宅地域	北5.7m市道	水道 下水	木曽川 5.1km		(その他) 居住誘導区域外			
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、 奥行 約 25.0 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、5. 7 m市道	交通 施設	木曽川駅北東 5.1km	法令 規制	「調区」(60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測	属人的な土地利用の制約はあるが、2階建住宅の敷地を標準的使用とする地域特性の維持を予測する。地価は下落幅を縮 小しつつ底打ちの水準を探るとみる。									
(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 22,300 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	同一需給圏は各務原市の川島地区及び稲羽地区と判定する。需要の中心は20代～40代の子育て世帯で、成人各1台の 自動車保有が一般的である。調整区域の住宅需要は地縁者に局限されがちであったが、居住環境重視で地価に割安感を覚 える転入需要も潜在している。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が600万～1000万円、新築建売が20 00万～2700万円である。										
(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、川島地区及び稲羽地区の4事例によって試算し、自然的条件、行政的条件で懸隔が生じやすい市場の 実情には相応の説得力を有する価格が得られたと判断する。したがって、取引事例比較法の試算結果について、いずれも 川島地区で選定されている指定基準地及び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) 価格 公示価格 を 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 +4.6	
	標準地番号 各務原 - 16							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 標準 化補 正	環境 0.0	地域 要因	環境 +10.0	
	前年指定基準地の価格							画地 0.0		行政 +17.6	
	30,300 円／㎡	[99.9] 100	100 [100]	100 [135.0]	[100] 100	22,400		行政 0.0		その他 0.0	
	32,300 円／㎡	[99.4] 100	100 [100]	100 [144.4]	[100] 100	22,200		その他 0.0			
(10) 対象 基準地 の 前 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 検 討	[一般的要因]		全市人口は前年度0.4％のマイナス。川島地区は0.6％の プラス、子どもの人口割合は15％弱を維持している。					
	前年標準価格 22,400 円／㎡			[地域要因]		地区人口は南部増加、北部減少の構図。笠田町も地区中心の集 落は退勢だが、周縁は調区ながら郊外住宅地として一定の競争 力を保持。					
	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 の 検 討	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
各務原（県） - 14 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				
各務原（県） - 14		岐阜県		岐阜第 1		氏名		不動産鑑定士 前田 和彦				
鑑定評価額		10,800,000 円				1㎡当たりの価格		45,300 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 10日		(6) 路線価	[令和 8年 1月]	41,000 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			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		各務原市那加太平町 1 丁目 4 0 番					②地積 (㎡)	238 ()	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	中小規模住宅の中にアパートも見られる住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	那加 600m		(その他) 居住誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 25 m、南 40 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 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 220 ㎡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	那加駅北西 600m	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		標準的使用は 2 階建住宅の継続を見込むが、新築は平家の割合が高まっている。地価は底堅い分譲市況に伴って、現状強含みの推移を予測する。									
(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 45,300 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		同一需給圏は各務原市の那加地区及び蘇原地区の隣接地域と判定する。需要の中心は 3 0 代がメインの 3、4 人世帯で新築戸建志向が強い。駅徒歩圏でもマイカー通勤が多く、物件選びは横並び 2 台以上の駐車が容易な画地条件が優先される。需給はタイトでミニ分譲の市場滞留は短い。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が 9 0 0 万～1 5 0 0 万円、新築建売は 2 5 0 0 万～3 3 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、需要層の同一性が強い地域で成立した 5 事例によって試算し、振動する市場の捕捉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、当該地域のアパート等は、旧来地主物件の寡占で土地の元本コスト、資産運用ポートフォリオに寛裕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、指定基準地でもある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	① 代表標準地 標準地番号	各務原 - 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 +2.0 交通 +0.4 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	68,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 150.5]	[100 / 100]	45,200					
(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	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] 全市人口は直近 1 年で 0.6 % の減少となったが、旧市街周縁、郊外の人気エリアは微増を維持。世帯数は 1 % 超の伸長を続けている。						
	前年標準価格 円／㎡					[地域要因] 市内の小学校区で唯一、5 年以上の人口増加を示す。淵源の戸建住宅はインフレ、中東情勢の逆風を受けるが、好需給の地合いが続く。						
	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 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
各務原（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎
鑑定評価額	26,700,000 円		1㎡当たりの価格	81,000 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 12 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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所在地及び地番並びに「住居表示」等		各務原市那加住吉町2丁目2番2				②地積 (㎡)		330		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) (その他) 特別注視区域	
	1:1.2	事務所兼車庫 RC 2	中低層の金融機関、 店舗等が集まる既存 商業地域		北15m市道		水道 ガス 下水	各務原市役所前 500m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m				②標準的使用		低層店舗兼事務所地				
	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	1 5 m市道	交通 施設	各務原市役所前駅南東 500m		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	低層の店舗・事務所を主体とした土地利用が続いている。e コマースの台頭、事業拠点効率化の流れから小規模な路面店の商用需要は伸び悩んでおり、所在地周辺についても今後新規出店は少ないものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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		基準価格		81,000 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		49,600 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、川島地区を除く市内及び国道2 1 号等で連絡する岐南町或いは岐阜市南東部の幹線沿いと判定した。低層の店舗・事務所が需要の中心で、業種は小売・飲食・日用サービスが主体である。用途混在地域の業務需要はテナント入替・業態変更が目立ち、店舗集積、施設立地密度の向上は停滞している。初期投資の規模は個別性が強いが、店舗の出店はロードサイドへの平家による出店が主流で高度利用は殆どみられない。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	取引事例比較法は、幹線道路背後等の混在地域からも補完したが、採用事例はいずれも場所的同一性に優れ、比較可能性に優れる。収益還元法による試算は基準価格の6割程度に試算されたが、一部収益性の高い居住用の収益物件以外、更地購入を前提とした採算性は成り立ち難い地域である。したがって、鑑定評価額は地価公示共通地点の指定基準地に関する分科会協議の結果を踏まえたうえ、基準価格をもって上記のとおりに調整決定した。											
(8) 公示 価格 規 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<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	
	-											
(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 81,000 円／㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 物価上昇を売価に反映しきれず、輸入食材への依存度が高い飲食店等で業況が悪化している。								
	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 各務原 5- 1 公示価格 81,000 円／㎡			[地域要因] 当市の商業地は国道2 1 号沿いの路線商業地が主流であり、近隣地域周辺は新規出店も乏しい。								
				[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 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
各務原（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	89,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,000 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]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 24 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		各務原市鵜沼西町1丁目420番1			②地積 (㎡)	1,143 ()	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 S1	低層店舗が建ち並ぶ 国道沿いの路線商業 地域	南25m国道、背面道	水道 ガス 下水	鵜沼宿 450m		(その他) 居住誘導区域 地区計画等 (90,200)

近隣地域

①範囲	東 430 m、西 290 m、南 70 m、北 50 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 22.0 m、		奥行 約 50.0 m、		規模 1,100 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形			
④地域的特性	特記	国道には中央分離帯が設けられている。		街	25 m国道		交通	鶴沼宿駅北方450m	法令	近商(90, 200)居住誘導区域地区計画等
	事項			路			施設			規制
⑤地域要因の将来予測	交通量の多い国道に面し、相対的に高い集客力を維持している。若干の店舗等の入れ替えを伴いながら、当面、現状程度の繁華性を維持していく、と予測する。地価水準は横ばいで推移する、と予測する。									

(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地			(4) 対象基準地の 個別的要因	二方路	+2.
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	38,200 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	同一需給圏は各務原市内の路線商業地域を中心とする商業地域全般。需要者の中心は沿道サービス業を営む企業である。市内には集客力の高い大型商業施設が多数立地しており、中小店舗を中心とする既存商業地域から顧客が流出している。その中で、近隣地域は交通量の多い国道に面し、相応の集客力、繁華性を維持している。商業地の取引は少なく、散発的である。また、取引価格帯は規模等によりまちまちであるため、中心価格帯の判定は困難である。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は自用の店舗等が中心であり、取引も自用目的の場合が多いと考えられる。商業用の建物賃貸市場は十分に成熟しておらず、廃業した店舗等が賃貸用に転用されることはあるが、賃貸専用物件が建築されることは少ない。よって、賃貸物件の経営を基礎とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を標準とし、収益価格は参考に定め、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 規準とした 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 各務原 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 0.0	地域要因	街路 -3.2
	公示価格 81,000 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{106.1} \right]$	$\left[\frac{102.0}{100} \right]$	77,900		交通 0.0	交通 +26.0	
								環境 0.0	環境 -13.0	
								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)	年標準価格等 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 78,000円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地）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 %	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 市内には大型商業施設が多数立地しており、中小店舗を中心とし集客力の弱い既成商業地域から大型商業施設へと顧客が流出している。 [地域要因] 既存の店舗等を中心に良好な繁華性を維持している。地域要因に大きな変動は見られない。 [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
各務原（県） 5－3 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				
各務原（県） 5－3		岐阜県		岐阜第1		氏名		不動産鑑定士 前田 和彦				
鑑定評価額		54,600,000 円				1㎡当たりの価格		96,200 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]	74,000 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			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		各務原市小佐野町1丁目4番1外				②地積 (㎡)	568 ()	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) (その他) 地区計画等 (90,200)					
(2) 近隣地域	1:2	店舗 W1	ホームセンター、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南36m国道、背面道	水道	新加納 1.4km						
	①範囲	東 320 m、西 90 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 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 6 m国道	交通施設	新加納駅南東 1.4km	法令規制	近商(90,200) 地区計画等			
⑤地域要因の将来予測		モール型複合施設の周辺に有力チェーン店を配置し、商業ゾーンとして市内トップクラスの競争力維持を見込む。地代との連動性が希薄な地価は現状維持的な推移を予測する。										
(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		+4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 96,200 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 49,500 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、各務原市（川島地区を除く）及び岐阜市南東部・岐南町の国道沿いと判定する。典型的な新規需要は飲食・小売・日用サービスの低層店舗である。チェーン店が中核のロードサイドは借地が多く、業態・業種転換を含めた新陳代謝を促している。企業財務面でもメリットがある地代は個別の既得性が強い相場形成が認められ、元本取得市場の地価形成との連動性は一定にとどまる。										
(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、路面店の競合が認められる路線沿いの5事例で試算し、有効需要に即した実践的な価格が得られたと判断する。収益還元法の試算結果は比準価格の50％程度にとどまったが、当該地域の商業建物は自己使用が多く、旧来地主が供給主体の賃貸市場に関しては、土地の元本価値、資産リスクに寛容な賃料形成に留意を要する。したがって、鑑定評価額は、指定基準地でもある地価公示地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記のとおりに決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	各務原 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 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 -4.0 交通 +20.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	81,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 87.6]	[104.0 / 100]	96,200					
(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】 インフレの長期化で物価先高観が浸透し、節約志向の消費者行動が広がる。ロードサイドは価格転嫁の成否が明暗を分けている。							
	前年標準価格 96,200 円／㎡				【地域要因】 ランドマークのモール型施設を擁し、商圏内トップ級の競争力を保持するが、周辺店舗の出退、入替などでは精彩を欠く動きも見られる。							
	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 - 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
各務原（県） 9－1 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
各務原（県） 9－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	284,000,000 円		1㎡当たりの価格	34,500 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
(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		各務原市テクノプラザ1丁目15番				②地積 (㎡)	8,224	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)				
	1.5:1	事務所 S 2	中規模事務所等が建ち並ぶ工業団地	東8m市道、北側道	水道 ガス 下水	蘇原 3.8km	(その他) 地区計画等 (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 50 m、南 50 m、北 300 m			②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 10,000 ㎡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	8 m市道	交通施設	蘇原駅北東 3.8km	法令規制	工業 (70,200) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	ハイテク・研究開発の分野を中心に製造拠点も抱える先進的な産業ゾーンとしての特性を維持すると見込む。地価は基幹産業の景況を受けながらも底堅い推移を予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中小工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地		+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 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、各務原・岐阜・関・美濃加茂の各市及び周辺市町で形成する岐阜県南部の圏域と判定する。基幹の自動車をはじめ、愛知県東部との産業連関も緊密である。汎用品・部品製造が主力だが、工商横断的な物流需要も地価形成に加わっている。中規模以上の新規需要を吸収する自治体主導の工業団地は、1万㎡程度の画地割りで分譲価格は2億～4億円が目安。機械装置・建物の償却資産が投資額の大半を占めるため、立地選定における地価の弾力性は小さい。										
(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、各務原市内で中堅・中小の企業が事業地を取得した4事例によって試算し、地価形成の具現性が高い価格が得られたと判断する。原価法、収益還元法は非適用であるが、取引事例比較法の要因比較は、市場価値の格差として費用性、収益性を包摂している。したがって、取引事例比較法の比準過程、試算結果について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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.3 交通 +16.7 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 9-1	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [98.6]	[103.0] 100	34,300					
(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
	-										
(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 33,900 円／㎡		③ 価格変動状況要因の	[一般的要因] A I ・半導体関連、内需の一角など好調企業の新規立地、設備増強が相次ぐ。主力の自動車は後ろ向き材料が多く、景況二極化が鮮明に。						
	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] 同一団地の残り区画を隣接企業が定価ベースで買い増し。近傍の新設団地も入札方式で完売しており、供給サイドの動向に注目が移る。						
	☐ 代表標準地 ☐ 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	+1.8 %	半年間	%							