

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
富加（県） - 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					
富加（県） - 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		7, 100, 000 円				1㎡当たりの価格		21, 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		加茂郡富加町羽生字古熊野 1 7 1 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		(都) (60, 200)					
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が増えつつある住宅地域	南4m町道	水道 下水	富加 100m		(その他) (60, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 140 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 13.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 330 ㎡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、4 m 町道	交通	富加駅南 100m	法令	(都) (60, 160)			
		事項			路		施設		規制				
⑤地域要因の将来予測		木造 2 階建住宅を主体とする地域構成の継続を予測するが、新築は平家が半数近くを占めるまで増えている。伸長が目立った市況に一服感はあるが、地価は小幅上昇の基調を維持すると見込む。											
(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	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			21, 500 円／㎡	水路介在		-2.0					
	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、富加町全域及び美濃加茂市・関市の隣接地域と判定する。需要の中心は 3 0 代がメインの子育て世帯で、入園・入学が住宅取得の契機になりやすい。マイカー通勤の共働きが大宗を占め、分譲地は横並び 2 台以上の駐車が容易な画地が標準的である。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が 5 0 0 万～8 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、対象近隣地域から 1 k m 以内で成立した 4 事例で試算し、代替競争関係の裏付けがある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、当該圏域のアパート等は事業外目的も介在する地主の経営が多く、資産継承・維持のコスト節減などの思惑も介在する実態を把握している。鑑定評価額は、取引事例比較法の試算結果について指定基準地及び地価公示地との検討を踏まえ、比準価格をもって決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	富加 - 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 +2.1
		公示価格	22, 300 円／㎡	[100.3] / 100	100 [100]	100 [104.9]	[100.9] / 100	21, 500		環境 0.0	交通 +0.7		
(9) 指定基準地	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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
										行政 0.0	その他 0.0		
										その他 0.0			
(10) 対象基準地	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	前年標準価格		21, 400 円／㎡	③ 価格形成要因の	[一般的要因]		微増傾向にあった町人口は直近 1 年で 0. 1 %のマイナス。世帯数は増加を維持している。1 5 歳未満人口は県内市町村で大差の首位。					
		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]		住宅市場の主力を担う戸建分譲の市況感は減速から停滞に変わりつつある。物価高、材料不足など一般的要因との関係に注視を要する。					
		☐ 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. 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
富加（県） - 2 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					
富加（県） - 2		岐阜県		岐阜第 1		氏名		不動産鑑定士 前田 和彦					
鑑定評価額		7, 240, 000 円				1㎡当たりの価格		20, 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		加茂郡富加町滝田字下組 1 1 4 1 番 1					②地積 (㎡)	362 ()	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) (その他) (60, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 100 m、北 40 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 23.0 m、規模 350 ㎡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. 4 m町道	交通施設	富加駅北 750m	法令規制	(都) (60, 160)				
	⑤地域要因の将来予測		新旧の住宅が入り混じる地域構成が続く見通し。町内の地価は街路条件・新興色で優位の地域で上昇が認められ、市況の好転は周辺エリアにも浸透していくと予測する。										
(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 20, 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、富加町及び関市・美濃加茂市の隣接地域と判定する。需要の中心は 3 0 代主体の 3、4 人世帯。マイカー通勤が大半であり、横並び 2 台以上の駐車スペースを備える画地が標準的である。土地・建物一体の取引が主流で、物件選びでは総額と建物価格に対する感応度が高い。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は土地が 5 0 0 万～8 0 0 万円、新築建売は 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、住宅市場の一体性が強いエリアで生じた 4 事例によって試算し、需給関係の実態が投影され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・承継などの事業外目的が介在しがちな旧来地主の物件が多く、賃貸事業単独では合理的な説明が難しい経営実態が浮かび上がる。したがって、鑑定評価額は、試算の過程と結果について指定基準地及び地価公示地との検討を踏まえた比準価格をもって決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	富加 - 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 +5. 0 交通 +5. 2 環境 +1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
		公示価格 22, 300 円／㎡	[100. 3] 100	100 [100]	100 [111. 6]	[100] 100	20, 000						
(9) 指定基準地	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. 1 交通 +6. 5 環境 +15. 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 [129. 9]	[100] 100	20, 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 価格変動状況要因の		[一般的要因]		微増基調で推移してきた町人口は直近 1 年で 0. 1 %減。世帯数はプラスを維持している。1 5 歳未満人口は県内市町村別の首位が続く。					
	前年標準価格 20, 000 円／㎡					[地域要因]		住宅市場は農地転用主体の郊外に偏重。停滞気味の市況で既存居住地域に動意は乏しく、新築は個別・単発的な注文住宅が見られる程度。					
	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 %										