

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
美濃加茂（県）－ 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）－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		7,990,000 円			1㎡当たりの価格		48,400 円／㎡				
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	39,000 円／㎡			
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 7 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		美濃加茂市大手町 2 丁目 8 7 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 W 2	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 50 m、西 80 m、南 60 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 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	駅徒歩圏の住宅地域であるが、未だ農地も点在しており、今後も農地転用を伴う宅地化が進行するとともに、駅徒歩圏の利便性を背景に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	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／㎡						
	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。中心となる需要者は、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。市内では、外国人居住者による土地取得や建売分譲購入も見受けられるが、市内では比較的地価水準の高い近隣地域周辺においては、外国人居住者による取得は稀である。中心価格帯は、土地総額 8 0 0 万～1, 2 0 0 万円程度であり、新築戸建分譲は近年の建築費高騰を背景にやや減少傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが、当市では十分な駐車場確保が可能な 5 0 0 ㎡以上の画地での賃貸建物建設が一般的であり、対象基準地の画地規模では適正な賃貸建物及び駐車場配置が困難であることから、収益還元法を適用できなかった。本件比準価格は、価格牽連性の強い山手小学校区内の 5 事例より試算されており、説得力が高い。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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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. 6
	標準地番号 美濃加茂 - 1							交通 0. 0	交通 -3. 4		
(9) 指定からの検討	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	行政 0. 0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ 99. 9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 84. 7 ]	[ 100 ] 100			画地 0. 0	行政 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		市内人口は令和 5 年以降、微増傾向が続いているが、内訳を見ると日本人人口は減少傾向、外国人人口は増加傾向にある。					
	前年標準価格 48,400 円／㎡			[地域要因]		周辺農地の宅地化が緩やかに進行している。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 7 年地価調査）

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） - 2		岐阜県	岐阜第1		氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀												
鑑定評価額		7,110,000 円			1㎡当たりの価格			25,500 円／㎡										
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 11 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		19,000 円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 7 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		美濃加茂市森山町 5 丁目字大木洞 1 0 番 2 1 「森山町 5 - 1 0 - 2 1」					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 L S 2		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					
(2) 近隣地域	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 ㎡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		古井駅北 950m		法令規制 (都) 1 低専 (50, 80) 居住誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測		丘陵地に位置する開発時期の古い住宅団地であり、更地取引は少ないが、近年の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り、中古住宅需要が土地価格を下支えする傾向にある。															
(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 形状		+5.0 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 25,500 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		方位 形状		+5.0 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、中心市街地周辺の住宅地域であり、丘陵地の住宅団地との価格牽連性が強い。主たる需要者は、市内在住者や通勤者のほか外国人居住者による取得も考えられるが、金利上昇に伴い外国人居住者による需要はやや減退傾向にある。一方で、建築費の高止まりを受け、中古住宅需要が拡大したことにより、団地内の土地価格の下支えが見受けられる。団地内では、中古住宅の取引が主体であり、中心価格帯の把握が難しい状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅団地内に位置しており、また画地規模が小さく、賃貸建物建設の実現性が乏しいため、比準価格のみの試算となった。本件比準価格は、地域の類似性の高い森山団地周辺の小規模住宅団地内の事例を中心に試算されており、説得力が高い。したがって、公示価格や指定基準地との均衡に留意の上、地域の取引実態を反映する比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +10.2 環境 +44.0 画地 0.0 行政 +1.0 その他 0.0		
	標準地番号 美濃加茂 - 4										25,500							
(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 交通 +1.4 環境 +7.0 画地 0.0 行政 +2.0 その他 0.0	
		美濃加茂（県） - 4										25,300						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内人口は令和 5 年以降、微増傾向が続いているが、内訳を見ると日本人人口は減少傾向、外国人人口は増加傾向にある。									
		前年標準価格 25,600 円／㎡							[地域要因] 建築費の高騰の影響もあり、団地内における中古住宅の流通物件は減少している。									
		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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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					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)  (その他)		
	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					
(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 m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るが、宅地需要が分散的ではあるが見られる範囲内にある。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, 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、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。当該地域は美濃加茂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の購買力との兼ね合いで、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多数の信頼性のある事例を収集し得た。代表標準地（公示地）並びに指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の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 価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 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 -2.8 交通 +14.6 環境 +61.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 36, 500 円／㎡		$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{179.3}\right]$	$\left[\frac{101.0}{100}\right]$	20, 600						
(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 -2.0 交通 +9.7 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 26, 300 円／㎡		$\left[\frac{99.6}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{129.0}\right]$	$\left[\frac{101.0}{100}\right]$	20, 500						
(10) 対象基準地 の前の 標準価格等 からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20, 600 円／㎡			③ 変 動 状 況 変 動 率 の 変 動 率 の 変 動 率	[一般的要因] 高齢化比率は低く、県内ではめづらしいが人口も近年微増を続けている。但し、人口増加は外国人の増加によるところが大きい。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[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。								
					[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 %										

(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	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		(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	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5 m 市道	交通施設	加茂野駅南西 850m	法令規制	(都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	土地取引の多い地区で、開発は加茂野地区の外縁部を含め広範囲に及んでいる。								
(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	基準価格 26, 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、主として市内西部のほか、富加町、坂祝町等の新興住宅地域。需要者の中心は、市内や周辺市町の企業に就労する一次取得者層。分譲住宅は、総額 2 千～2 千 5 百万円程度が中心である。土地は画地規模や用途が様々で、素地売買も多く見られ、中心となる価格帯は把握できない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣周辺では共同住宅も見られるが、当基準地の画地規模等を考慮すると、経済合理性を有する共同住宅等の収益物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。基準価格は、画地規模や用途及び需要者層の類似する事例を採用し、試算したもので、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、基準価格を採用し、類似する公示価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +2.0 交通 +9.3 環境 +34.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 38, 700 円／㎡	[ 100. 1 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 147. 9 ]	[ 100 ] 100	26, 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					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26, 300 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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、企業景況感には下降しつつある。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -0. 4 %	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					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		当該地域は八百津町との行政境付近に位置する住宅地域である。多くはないが一定の宅地需要がみられる範囲内には位置しており、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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		19,600 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、主として美濃加茂市の東部郊外の住宅地域である。需要者の中心は牧野地区に地縁を有する、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。当該地域は美濃加茂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の購買力との兼ね合いで、土地の需要単価は坪6万5千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		当該地域は郊外部の住宅地域であり賃貸需要は乏しい。画地規模の制約もあり経済合理的な収益建物の想定が困難なため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、類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し得た。代表標準地（公示地）並びに指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の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
	美濃加茂 -2					19,700		交通 0.0	交通 +14.4		
(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 +66.0	地域要因	行政 0.0
	36,500 円／㎡	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 185.7 ]	[ 100 / 100 ]	19,700		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 1-2対象基準地の価格	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	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	その他 0.0
	26,300 円／㎡	[ 99.6 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 133.9 ]	[ 100 / 100 ]	19,600		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			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 高齢化比率は低く、県内ではめずらしいが人口も近年微増を続けている。但し、人口増加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 19,700 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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	代表標準地 標準地										
	標準地番号 -										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡										
	②変動率										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	年間	-0.5 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀
鑑定評価額	6,840,000 円		1㎡当たりの価格	18,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7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					

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	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 3.3 m市道	交通施設	古井駅北東 2.9km		法令規制	(都) (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	下米田町内においても小規模宅地分譲が散見されるものの、小学校や商業施設が集積する今地区や西脇地区での供給が多く、今後も町内における二極化傾向が強まるものと予測する。										
(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		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 18,100 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、市内東部の住宅地域である。中心となる需要者は、市内在住者あるいは隣接する川辺町や八百津町等の周辺郡部在住者である。近隣地域が位置する飛騨川左岸でも小規模分譲が散見されるものの、近年、牧野地区や東柵井地区等外縁部での宅地供給はやや減少傾向にある。市場での中心価格帯は、土地総額 6 0 0 ～ 8 0 0 万円程度であり、新築戸建分譲については飛騨川左岸エリアでは減少傾向にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一部アパート等も見られるが、既存地主による土地の有効活用等を目的としたものが大部分を占め、実際には土地建物一体の投資元本を回収できるだけの賃料設定が難しい状況であるため、本件では比準価格のみの試算となった。本件比準価格は、価格牽連性の強い飛騨川左岸の 4 事例より試算されており、高い説得力を有している。したがって、公示価格や指定基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	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 +5.9	
	美濃加茂 - 2							交通 0.0	交通 +14.3			
(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			
	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			
	26,300 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 価額形成要因の変動状況	[一般的要因]		市内人口は令和 5 年以降、微増傾向が続いているが、内訳を見ると日本人人口は減少傾向、外国人人口は増加傾向にある。						
	継続 新規			[地域要因]		周辺には農振農用地が広がっており、地域要因に変動はない。						
	前年標準価格 18,200 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 標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 -0.5 %	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					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	15 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である。ほぼ熟成しているが、近年は山手通り側での出店が目立つ。地価は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	基準価格		59,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		40,400 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内の商業地域を中心に、近隣市の商業地域も含まれる。需要者の中心は、自用目的で出店する地元事業法人を中心に、全国展開を図る事業者も含まれる。各種商業施設が立地する集合型の商業地区の一角に存する。現状は安定傾向で推移しているが、大型店舗が過剰出店傾向にあることは、基本的な懸念材料ではある。事業用借地での土地利用が多いので、売買についての明確な形での水準形成はみられない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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の地域で、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多数の信頼性のある事例を収集し得た。収益価格を参酌して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基準価格を標準に、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を 標準とした 価格	① 代表標準地 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 -0.9
	公示価格	39,600 円/㎡		[ 100 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 66.8 ]	[ 100 / 100 ]	59,300		交通 0.0		交通 -20.2
(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 の基準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -15.5
	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		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] 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、企業景況感には下降しつつある。						
	前年標準価格 59,100 円/㎡					[地域要因] 市内有数の商業ゾーンで、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											
②変動率		年間 0.0 %	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		美濃加茂市蜂屋台1丁目5番16				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)  (その他) 地区計画等 (70,200)						
	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								
(2) 近隣 地域	①範囲		東 420 m、西 270 m、南 110 m、北 370 m			②標準的使用		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、 特にない		規模 15,000 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 事項	街 路		11.5m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		分譲可能な用地不足もあるが、圏域縦横の輸送ルート要衝であり、工業用地への需要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		22,900 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他、隣接市町、及び東海環状自動車道等沿線の工業地全般が把握される。需要者は、県内、又は中部圏内内陸部への工場、事務所などの新設及び拠点構築を目指す企業などがその対象になるものと思料する。取引の中心となる価格帯は、県内東海環状線等沿線の市町村について広範に、市町村間の誘致競争も視野に検討すれば、概ね土地で㎡当たり22,000円／㎡～25,000円前後と判断する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		大規模工場用地は自用の工場が多く、賃貸市場は未成熟であり、適正な賃料の把握が困難なため収益還元法の適用ができず、収益価格を求めることができなかった。他方、比準価格は企業を取り巻く現行の経済環境の中、同一需給圏内の多数の信頼性のある取引事例を基に算出した価格であり実証性に優れる。従って本件は、比準価格を標準とし、類似地域の公示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 を した	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	各務原 9-1		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 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+0.9 +21.6 +17.0 0.0 0.0
	公示価格	32,300 円／㎡		[ 100.9 / 100 ]	[ 100 / 102.0 ]	[ 100 / 143.6 ]	[ 102.9 / 100 ]	22,900							
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,600 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 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。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。									
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	年間	+1.3%	半年間	%											