

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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		7,060,000円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		21,400円/m <sup>2</sup>					
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10日		(6) 路線価	〔令和7年1月〕			
	令和7年6月23日		(5) 価格の種類		正常価格			路線価又は倍率			
	(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	加茂郡富加町羽生字古熊野1712番2					②地積(m <sup>2</sup> )	330( )			
	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)	(都)(60,200)			
	1:1.2	住宅W2	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150m、西50m、南140m、北100m	②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約13.0m、奥行 約25.0m、	規模	330m <sup>2</sup> 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、4m町道	交通	富加駅南100m	法令 (都)(60,160)			
	事項				施設			規制			
(5) 地域要因の将来予測		2階建住宅を主体とする地域構成の継続を見込むが、新築は平家の割合が高まっている。地価は戸建分譲の好需給を背景に底値を確認したとみられ、小幅上昇の市況維持を予測する。									
(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	方位水路介在					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格	21,400円/m <sup>2</sup>		+3.0					
		収益還元法	収益価格	/円/m <sup>2</sup>		-2.0					
		原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>							
		開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>							
(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20代から40代の子育て世帯で、入園・入学が必要な契機になりやすい。自動車通勤の共働きが多く、主力のミニ分譲は、横列2台以上の駐車が可能な画地割りが標準的である。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が500万~800万円、新築建売が2000万~2600万円である。									
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		引取事例比較法は、価格連続性が強い羽生地区で生じた4事例によって試算し、代替競争関係の裏付けがある価格が得られた。収益還元法は非適用であるが、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、賃貸事業自体の収支計算で完結しない賃料形成が固定化している。したがって、取引事例比較法の試算結果について、指定基準地及び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) 標準地価格としをた	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳			
	富加 -1						21,300				
(9) 指定基準地の検討	公示価格	[100.3]	100	100	[100.9]			標準化補正			
	22,100円/m <sup>2</sup>	100	[100]	[104.9]	100			街路0.0			
	美濃加茂（県）-4							地域交通0.0			
(10) 対年らの標準地価格等の前か	前年指定基準地の価格	[99.6]	100	100	[100.9]		21,500	環境0.0			
	26,300円/m <sup>2</sup>	100	[100]	[123.0]	100			画地0.0			
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	21,300円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	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 <sup>2</sup> )	行政0.0			
	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	-		直近1年の町人口は横ばい推移。世帯数も0.2%増。子ども（15歳未満）の人口割合は15%強で県内市町村別のトップ。			その他0.0			
	公示価格	円/m <sup>2</sup>			〔地域要因〕	区画少数、単独の小規模ながら分譲・建売が継続。圏域内低水準の地価は割安感が浸透し、値下げ圧力は小さい。					
	②変動率	年間 +0.5%	半年間 %		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		20,000円/m <sup>2</sup>									
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10日		(6) 路線価	〔令和7年1月〕	円/m <sup>2</sup>							
(2) 実地調査日	令和7年6月23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														
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1141番1					②地積(m <sup>2</sup> )	362( )	⑨法令上の規制等						
(2) 近隣地域	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)								
	1:1.5	住宅W2	農地の中に一般住宅が散在している住宅地域	東3.4m町道	水道下水	富加750m	(その他)(60,160)								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地														
(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/m <sup>2</sup>	(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/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格		/円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格		/円/m <sup>2</sup>											
(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。最終需要の中心は20代から40代の3、4人世帯。マイカー通勤が多く、自動車2台以上を保有する世帯が標準的である。土地・建物一体の取引が主流で、供給主力の新築建売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で土地は500万~800万円、新築建売は2000万~2600万円に大半が収束する。														
(7) 評価額の決定の理由	取引事例比較法は、富加町内で生じた4事例によって試算し、地域実態に密着した比準過程で説得力のある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、当該地域のアパート等は資産維持・承継コストの思惑も持ち合わせる旧来地主の経営が多く、賃貸不動産の稼働内容だけでは説明しきれない賃料形成が定着している。以上により、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) 規定価格としをた	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0 地域要因 街路 +5.0 交通 0.0 交通 +5.2 環境 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0						
(9) 指定基準地の検討	公示価格 22,100円/m <sup>2</sup>	[100.3] 100	[100] [100]	[100] [110.5] 100	[100] [100]	20,100		標準化補正	街路 0.0 地域要因 街路 +6.1 交通 0.0 交通 +6.5 環境 0.0 環境 +16.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0						
	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0 地域要因 街路 +6.1 交通 0.0 交通 +6.5 環境 0.0 環境 +16.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0						
(10) 対年らの標準価格等の前か	前年指定基準地の価格 26,300円/m <sup>2</sup>	[99.6] 100	[100] [100]	[100] [131.1] 100	[100] [100]	20,000		標準化補正	街路 0.0 地域要因 街路 +6.1 交通 0.0 交通 +6.5 環境 0.0 環境 +16.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0						
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,000円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		微増が続いた町人口は直近1年が横ばい。世帯数も0.2%増にとどまった。子ども（15歳未満）の人口割合は15%強で県内トップ。										
	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 <sup>2</sup>		[地域要因]		転入・世帯分離の新築が散発し、周辺ではミニ分譲の配置もある。外壁が印象づける旧集落の地域特性は残滓が消えつつある。										
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										