

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
瑞浪(県) - 1 宅地-1

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		
瑞浪（県）	-1	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		12,100,000 円	1m ² 当たりの価格		45,300 円/m ²	

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 14日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	36,000 円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	瑞浪市益見町2丁目109番					②地積 (m ²)	267	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 住居 (60, 200)								
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の中に空地 等が見られる区画整 理済の住宅地域	北6m市道		水道 下水	瑞浪 1.1km	(その他) 居住誘導区域内								
(2) 近隣地 域	①範囲	東 40m、西 60m、南 60m、北 0m		②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形狀等	間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、		規模	250 m ² 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 6m市道	交通 施設	瑞浪駅南東 1.1km	法令 規制								
	⑤地域要因の 将来予測	JR瑞浪駅歩圏の利便性の高い住宅地域であり、需要もあるが昨今の建築価格の高騰により地価が頭打ちとなってきた いるため、今後も地価に大きな変動はないものと予測する。															
(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										
(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/m ²		収益還元法	収益価格 18,200 円/m ²			0.0									
	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																
	同一需給圏は瑞浪市の中心市街地内に形成された住宅地域である。需要者の中心は市内に勤務する一次取得者層である。 圏内には区画整理により整然と整備された住宅地域が多く見られる。その中で、瑞浪小学校の周辺にある地域の人気は高く、近隣地域を含む益見地区内の住宅地域は各種施設との接近性が良好であるため市場での人気が高く、住宅新築が徐々に進行している。中心価格帯は、土地は1,000万円程度、新築戸建ては3,000万円弱程度である。																
(7) 評価額の決定 理由	(7) 評価額の決定 理由																
(8) 公示価格 とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 瑞浪 -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 ²)	(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 0.0 0.0 0.0								
	公示価格 41,300 円/m ²	[100.6] 100	[100] [100]	[100] [91.9]	[100] 100	45,200		街路 交通 環境 画地 行政 その他	+0.5 +0.5 -9.0 0.0 0.0 0.0								
(9) 指定基 準地 からの 検討	① 指定基準地番号 瑞浪(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/m ²)	(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 41,600 円/m ²	[101.0] 100	[100] [100]	[100] [92.9]	[100] 100	45,200		街路 交通 環境 画地 行政 その他	-2.0 -3.3 -2.0 0.0 0.0 0.0								
(10) 対象基 準地の 年 の検討 らの検討 の前	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 45,000 円/m ²	(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。														
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因] 市内中心部の住宅地の地価はやや上昇傾向にあり、その他は特 段の変動要因は認められない。														
	②変動率 年間 +0.7% 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
瑞浪（県）－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
瑞浪（県）－2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人
鑑定評価額	7,990,000 円	1m ² 当たりの価格		22,900 円/m ²

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〕 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	瑞浪市稻津町小里字・作1087番3					②地積(m ²)	349	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)					
	不整形 1.2:1	住宅 W2		一般住宅等を主体に農地も見られる住宅地域	東7.8m市道	水道 下水	瑞浪 3.1km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 40m、南 130m、北 100m		②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、	奥行 約 17.0 m、	規模	340 m ² 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 7.8m市道	交通 施設	瑞浪駅南東 3.1km	法令 規制	(都)(60,200)					
	⑤地域要因の将来予測	郊外に所在するものの、地域を代表する大型商業施設及び近接、中心部へのアクセスは良好で、今後とも安定的、静態の状況を予測される。地価は横ばい傾向を予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	形状 方位	0.0 +1.0							
(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/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、主として稻津町の住宅地を中心に、市南部郊外の陶町内の住宅地を包含する。需要者の中心は、市内に勤務する一次取得者層で、転入者も見られる。近隣地域の周辺では複数の商業施設が立地し、また、稻津地区内には小中学校も残置予定のため、圏内では相対的に利便性が高く、瑞浪市郊外の住宅地の中において、相応の需要を有している。市場での中心となる価格帯は、土地は200m ² 程度で400万円程度、新築戸建ては2,300万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とした普通住宅地であり、近隣地域内は、共同住宅等の収益物件は皆無で、自己利用を目的とする取引が主体であり、市場の実態を反映した比準価格が説得性を有する。近隣地域では戸建住宅が中心で、共同住宅を想定することが困難であるため、収益還元法を非適用とした。よって、快適性を重視する住宅地で、自用の取引が大部分のため、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 瑞浪 -2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-1.3 +13.9 +1.0 -2.0 0.0 0.0					
	公示価格 25,500 円/m ²	[99.8] 100 [101.0] [111.3] 100	[100] [101.0] [111.3] 100	[100] [101.0] [111.3] 100	[100] [101.0] [111.3] 100	22,900		街路 交通 環境 画地 行政 その他	-1.3 +13.9 +1.0 -2.0 0.0 0.0					
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 瑞浪（県）-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-3.8 +10.3 +75.0 0.0 0.0 0.0					
	前年指定基準地の価格 41,600 円/m ²	[101.0] 100 [100] [100] 100	[100] [101.0] [111.3] 100	[100] [101.0] [111.3] 100	[100] [101.0] [111.3] 100	22,900		街路 交通 環境 画地 行政 その他	-3.8 +10.3 +75.0 0.0 0.0 0.0					
(10) 対象標準地の検討 基準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,900 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の 状況	[一般的の要因]		人口減少率及び高齢化率は県平均より若干高い。中心部の区画整理済の住宅地の取引が安定する一方、郊外の住宅地の空洞化を懸念。									
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[地域要因]		利便性に富む地域のため、新築等が一部認められるが、静態的で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。									
			[個別の要因]		個別の要因に変動はない。									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
瑞浪（県）	-3	岐阜県	岐阜第1	氏名 不動産鑑定士 牧野 信人
鑑定評価額	2,970,000 円	1m ² 当たりの価格	6,710 円/m ²	

鑑定評価額	2,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,710 円/m ²
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
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		
		(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍 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						瑞浪市日吉町字岩神 4 1 6 5 番 3		②地積 (m ²)	442	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)																							
	2:1		住宅 W 2		一般住宅のほか、農 地等も見られる郊外 の住宅地域		北西5m県道		水道 下水	瑞浪 6.1km		(その他)																						
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 120 m、西 80 m、南 55 m、北 150 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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、		規模 450 m ² 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 5 m県道	北	交通 施設	瑞浪駅北 6.1km	法令 規制	(都) (60, 200)																							
	⑤地域要因の 将来予測	高齢化及び過疎化が進行している郊外の農家集落地域である。地域の衰退を反映し、不動産の取引は極端に少なく、県道沿いに所在するものの、地価は下落傾向の継続を予測する。																																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的原因	方位	0.																									
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 6,710 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、日吉町を中心に、瑞浪市の郊外に位置する住宅地域が含まれる。需要者の中心は、地縁及び血縁を持つ一次取得者層である。圏内の各地域は、かなりの郊外に所在し、交通利便性が劣るため、市場での需要は弱く、圏内の各地域から中心市街地へ人口が流出中で、過疎化及び高齢化の進行が一途をたどる。不動産市場は停滞し、取引は散発的傾向で、取引当事者の属性及び取引規模等も多様で、市場での需要の中心となる価格帯を見いだせない。																																	
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域を含め周辺では、取引件数が減少し、取引目的は自己利用が大半である。利便性が劣り旧来からの農家集落を形成する近隣地域は、賃貸需要が殆どなく、周囲に共同住宅等の収益物件ではなく、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。市場参加者は価格決定に際し、類似物件の取引価格水準を指標とする傾向にあるため、取引事例を基盤とする比準価格の説得力は高い。したがって、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 規 準 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 ²)	(7) 内 訳	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因 街 路 交 通 環 境 行 政 其 他																							
	公示価格 円/m ²			[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 の比準価格 (円/m ²)	(7) 内 訳	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	地 域 要 因 街 路 交 通 環 境 行 政 其 他																							
	前年指定基準地の価格 円/m ²			[100]	[100]	[100]	[100]	[100]																										
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 の 前	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,830 円/m ²				(3) 価 格 変 動 状 況 基 準 地 成 要 因 の	[一般的要因] [地域要因]	人口減少率及び高齢化率は県平均より若干高い。中心部の区画整理済の住宅地の取引が安定する一方、郊外の住宅地の空洞化を懸念。 近年、市道の拡幅整備があるものの、基本的に静態的で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。			地 域 要 因 街 路 交 通 環 境 行 政 其 他	地 域 要 因 街 路 交 通 環 境 行 政 其 他																							
	①-2基準地が共通地點（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 -					[個別の要因]	個別の要因に変動はない。																											
	公示価格 円/m ²																																	
	②変動率	年間 -1.8 %	半年間 %																															

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
瑞浪（県）－4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所								
瑞浪（県）－4		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	牧野 信人							
鑑定評価額		1,860,000 円			1 m ² 当たりの価格			14,200 円/m ²					
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〕路線価又は倍率		円/m ²			
(2) 実地調査日		令和7年7月2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		瑞浪市釜戸町字大島3197番5					②地積(m ²)	131	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)(70,200)		(その他)			
	1.2:1		住宅W2	一般住宅を中心とする既成の住宅地域	北西4m市道、北東側道	水道下水	釜戸90m						
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西60m、南50m、北40m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約13.0m、奥行 約12.0m、規模	150 m ² 程度、形状			ほぼ長方形			(都)(70,200)				
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北4m市道	交通	釜戸駅南西90m	法令					
	⑤地域要因の将来予測	釜戸駅に近い既成住宅地域であるが、瑞浪市にあっては人口の減少傾向が高い。空き家、空地の増加に歯止めがかからず、依然として、地価は弱含みが続くものと予測される。									規制		
(3) 最有効使用的判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因		方位角地			0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			14,200 円/m ²								+1.0
	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、釜戸町の住宅地域を主体に、瑞浪市郊外の住宅地域全般が含まれる。需要者の中心は市内居住の勤労者で、かなりの地縁的選好性も見られる。近隣地域はJR釜戸駅周辺に形成される既存の住宅地で近年、更地での土地供給は単発的で土地需要も弱く、宅地取引は不活発な状況にある。取引は限定的傾向あり、土地相場が形成されるほどの不動産市場はない。よって、取引は散発的傾向で、市場での需要の中心となる価格帯を見いだせない状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は郊外の混在住宅地域のため、収益不動産は立地せず戸建住宅を主とする地域で、需要者は自用目的での取引が大半であることから、共同住宅を想定することは合理性を欠き、収益還元法の適用を断念した。比準価格は同一需給圏内の類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。よって、自用の取引が大部分で、快適性を重視する住宅地のため、公示価格からの検討を踏まえ、比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 瑞浪 -2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	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 +5.5			
	公示価格 25,500 円/m ²	[99.8] 100	[100] [101.0]	[100] [178.7]	[101.0] 100	14,200		交通 0.0	交通 +17.6				
(9) 指定からの基準地検討	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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +47.0				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100] [100]	[100] [100]				画地 +1.0	行政 -2.0				
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,500 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		人口減少率及び高齢化率は県平均より若干高い。中心部の区画整理済の住宅地の取引が安定する一方、郊外の住宅地の空洞化を懸念。								
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		JR釜戸駅周辺に形成されている既成の住宅地域として安定的、静態的で、価格形成に影響を与える地域要因の変動はない。								
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。								
	② 変動率 年間 -2.1 %		半年間 %										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
瑞浪（県）-5宅地-1

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													
瑞浪（県）	-5	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	7,270,000 円		1m ² 当たりの価格			42,000 円/m ²												
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14日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別	33,000 円/m ²		倍									
(2) 実地調査日	令和7年7月1日		(5) 価格の種類	正常価格														
(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	瑞浪市一色町6丁目89番					②地積 (m ²)	173 ()	⑨法令上の規制等									
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) 2中専 (60,200)		(その他) 居住誘導区域内									
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5m市道	水道下水	瑞浪 1.6km												
(2)	①範囲	東 50m、西 40m、南 70m、北 70m	②標準的使用	戸建住宅地														
近隣地域	③標準的画地の形狀等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 m ² 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 5m市道	交通 瑞浪駅南西 1.6km	法令 (都) 2中専(60,200)	(都) 2中専(60,200)		居住誘導区域規制								
	事項	路	施設															
	⑤地域要因の将来予測	JR瑞浪駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域であり、需要もあるが昨今の建築価格の高騰により地価が頭打ちとなってきたため、今後も地価に大きな変動はないものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	42,000 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	同一需給圏は瑞浪市の中心市街地内に形成された低層住宅地域である。需要者の中心は市内に在住又は勤務する一次取得者層である。圏内には区画整理により整然と整備された住宅地域が多く見られる。その中で、瑞浪小学校の周辺に広がる区画整理地の人気は高い。近隣地域は、周辺類似地域と比較して街路幅員がやや狭いが、瑞浪小学校の南東方に位置し、相応の人気を維持している。中心価格帯は、土地は800万円程度、新築戸建ては2,800万円程度である。																	
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、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扱いが中心であり、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つた。したがって、比準価格を標準的に、公示価格等を規定した価格との検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 瑞浪 -1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 +2.6									
	公示価格 41,300 円/m ²	[100.6] / 100	100 [100]	100 [98.6]	[100] / 100	42,100		交通 0.0	交通 +3.9									
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	環境 -7.5									
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100] / 100	100 [100]	100 [100]	[100] / 100			画地 0.0	行政 0.0									
(10) 対年らの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 41,600 円/m ²	(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。		[地域要因] 市内中心部の住宅地の地価はやや上昇傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。	[個別的原因] 個別的原因に変動はない。	街路 0.0	地域要因 街路 +2.6										
	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 -		[地域要因]				交通 0.0	交通 +3.9										
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]				環境 0.0	環境 -7.5										
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %						画地 0.0	行政 0.0										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
瑞浪（県）5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所																			
瑞浪（県）	5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人																			
鑑定評価額	31,200,000 円			1 m ² 当たりの価格	54,500 円/m ²																			
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 倍率	[令和7年1月]路線価又は倍率	44,000 円/m ²																	
(2) 実地調査日	令和7年7月2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	瑞浪市一色町4丁目87番					②地積(m ²)	572 ()	⑨法令上の規制等															
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)近商(80,200)																	
	1:1	事務所 S 2	国道沿いに店舗、事務所等の見られる路線商業地域	南23m国道	水道下水	瑞浪 1.5km	(その他)居住誘導区域内(90,200)																	
(2)	①範囲	東 100m、西 90m、南 55m、北 50m	②標準的使用	低層店舗地																				
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 24.0 m、規模	600 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			交通施設	瑞浪駅南 1.5km	(都)近商(90,200)	法令規制															
	④地域的特性	特記	特にない	街路	23m国道																			
(5) 地域要因の将来予測	事項																							
	近隣地域は国道19号沿いの熟成した路線商業地である。国道背後の益見土地区画整理事業地内の商業地が熟成する一方、近隣地域周辺への新規出店の動きは鈍く、地価は概ね横ばい傾向を予測する。																							
(3) 最有効使用的判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的原因	ない																		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 円/m ²																					
	収益還元法	収益価格	28,200 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、市内の幹線街路沿いの路線商業地を中心に、市内の住商混在地も包む。需要者の中心は、画地規模から、全国展開事業者又は地元事業者である。隣接土岐市の西部では、イオンが近年開業、アウトレット土岐とともに、顧客を周辺地方全域から吸引。国道19号は東西を市内、東濃地方を横断するが、路線商業地の態様は、事業用借地が中心である。商業地取引も、取引規模及び事業種類等が様々で、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。																							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、地方を代表する国道沿いの路線商業地である。高度利用ではなく、利用形態の主流は、自用店舗のため、店舗及び事務所の賃貸市場は成熟しておらず、収益価格は低く試算された。他方、比準価格は、市内の商業地取引が低迷しており、瑞浪市内の住商混在地事例も選択したが、広幅員のものを選択しており、実証的で、説得性を有する。よって、公示価格からの検討を踏まえ、収益価格を参照し、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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 瑞浪 5-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -4.6 交通 +9.2 環境 -5.0 行政 +6.0 その他 0.0															
	公示価格 56,800 円/m ²	[99.6] 100	[100] [99.0]	[100] [104.9]	[100] 100	54,500																		
(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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他															
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100] [100]	[100] [100]	[100] 100																			
(10) 対象標準価格の検討	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 54,500 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の 状況	[一般的要因]		瑞浪駅を起点に北では駅北複合公共施設が計画、駅南地区では、市街地再開発準備組合の結成等、駅周辺の活性化、商業地の再興を期待。																			
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		地方を代表する路線商業地の一角で、同国道沿いで、取壊し、更地化の動きがあるが、近隣地域では、地域要因の変動は見られない。																			
	公示価格 -円/m ²		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。																			
	② 変動率 年間 0.0 %		半年間 %																					