

(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                      45,000 円/㎡			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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号                                      - 公示価格    円/㎡				【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。	
					【個別的要因】    個別的要因に変動はない。	
	②変動率					
	年間	+0.7 %	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）－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		1㎡当たりの価格	22,900 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 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(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		瑞浪市稲津町小里字・作1087番3				②地積(㎡)	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)				
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 40 m、南 130 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 20.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 340 ㎡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 7.8 m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が近接、中心部へのアクセスは良好で、今後とも安定的、静態的狀況を予測される。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要因	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／㎡								
	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、主として稲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、稲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あつて、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200㎡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。よつて、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) 公示価格を標準とした	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 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.3 交通 +13.9 環境 +1.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 瑞浪 -2	[ 99.8 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 111.3 ]	[ 101.0 ] 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 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 -3.8 交通 +10.3 環境 +75.0 行政 0.0 その他 0.0
	瑞浪（県） - 5	[ 101.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 185.7 ]	[ 101.0 ] 100	22,900					
(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 前年標準価格 22,900 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[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 %								

令和 7年 7月 14日 提出  
瑞浪（県） 一 3 宅地-1

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／㎡
(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					

(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 (㎡)		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)  (その他)		
	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				
(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 ㎡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 5 m 県道	交通	瑞浪駅北 6.1km	法令	(都) (60, 200)
		事項			路		施設		規制	
	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。								

(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。

(10) 対象基準地の前年標準価格等	この検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,830 円／㎡				③ 価格変動状況 価格形成要因の	[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（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □代表基準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	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。
		②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		年間	-1.8 %	半年間	%			

令和 7年 7月 14日 提出  
瑞浪（県） ー 4 宅地-1

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/㎡
(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					

(1) 基準地	①所在地番並びに 「住居表示」等		瑞浪市釜戸町字大島 3 1 9 7 番 5			②地積 (㎡)	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)
	1. 2 : 1	住宅 W 2	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		(その他)

(3) 最も有効利用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 角地	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	14,200 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/㎡			

(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。
-----------------------------	--

(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/㎡	[ <u>        </u> ] 100	[ <u>100</u> ] [ <u>        </u> ]	[ <u>100</u> ] [ <u>        </u> ]	[ <u>        </u> ] 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 形 成 要 因 の 変 動 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。
	前年標準価格 14,500円／㎡					[地域要因]	J R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。
	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	-2.1%	半年間	%		

(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			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                      41,600 円/㎡				【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。
	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	+1.0 %	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  
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㎡当たりの価格	54,500 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 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	44,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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		瑞浪市一色町4丁目87番				②地積 (㎡)	572	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)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) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 55 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 25.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 3 m国道	交通施設	瑞浪駅南 1.5km	法令規制	(都)近商 (90, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	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	比準価格	54,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	28,200 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、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含む。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) 公示価格を標準とした	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 -4.6	
	標準地番号 瑞浪 5-1							交通 0.0	交通 +9.2			
(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	環境 0.0	環境 -5.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ 99.6 / 100 ]	[ 100 / 99.0 ]	[ 100 / 104.9 ]	[ 100 / 100 ]	画地 -1.0		行政 +6.0				
						行政 0.0		その他 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変動状況要因の	[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。						
	前年標準価格 54,500 円/㎡			[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。						
	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 %									