

(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 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	瑞穂市の総人口は微増傾向が続いている。市内の土地取引件数は安定しているが、新設住宅着工戸数は減少傾向へと転じた。
	前年標準価格 69,000 円/㎡					[地域要因]	成熟した住宅地域で、地域要因に大きな変動は認められず、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 <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	+1.9 %	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
瑞穂（県）－ 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所	
瑞穂（県）－2	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士	横幕 輝俊
鑑定評価額	14,800,000 円		1㎡当たりの価格		56,000 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	45,000 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		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		瑞穂市稲里字三ノ町3 3 4 番 6				②地積 (㎡)	264 ()	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	1 住居 (60, 200) (その他)				
	1:3	住宅 L S 2	一般住宅等のほか農地も見られる住宅地域	北6m市道	水道ガス	穂積 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡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	穂積駅南西方 1.4km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農地も残る住宅地域であるが、農地の宅地転用が続いており、今後も住宅地域として熟成度を増すものと予測される。なお、周辺での土地需要は底堅く、地価は堅調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 56,000 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	同一需給圏は瑞穂市内の住宅地域で、価格牽連性が特に強い地域は同一小校区内の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町に勤務する個人層で、圏外からの新規参入者も見られる。当該地域及び周辺部は農地も残る地域であるが、需要を喚起する不動産業者による宅地開発が継続して見られ、戸建用地の需給は底堅く推移している。当該地域及び周辺部での中心価格帯は、土地で1 0 0 0～1 5 0 0 万円程度、新築戸建分譲で2 6 0 0 万～3 2 0 0 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	比準価格は価格牽連性が認められる周辺部の住宅地事例を採用しており、実証的であつ規範性が高いと思考する。なお、周辺部では賃貸用アパートも見られるが、対象基準地の画地規模でのアパート経営は見られないため、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、さらに地価公示価格からの半年間の変動状況についての分科会での検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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/㎡)	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
	公示価格 円/㎡	[] 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/㎡)	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 ■継続 □新規 前年標準価格 55,400 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 瑞穂市の人口は微増傾向が継続している。また、土地取引件数は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 標準地番号 瑞穂 - 8 公示価格 55,700 円/㎡				[地域要因] 周辺部を含め農地の宅地転用による戸建用地の供給が続いており、熟成度を増している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.5 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
瑞穂（県）－ 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
瑞穂（県）－3	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 向川原 毅彦
鑑定評価額	5,070,000 円		1㎡当たりの価格	30,700 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 3 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		瑞穂市森字一町田 6 9 番 1 8				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		準都計 (60, 200) (その他)				
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5m市道	水道 下水	穂積 5.8km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 30 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 10.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 150 ㎡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、5 m 市道	交通施設	穂積駅北西方 5.8km		法令規制	準都計 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		J R 穂積駅から距離のある住宅地域であり、静態的に推移している。地価については横ばいからやや下落傾向で推移すると予測する。									
	(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		30,700 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		同一需給圏は瑞穂市内全域のうち、中心市街地を除いた住宅地域であり、需要者は地縁性を有する個人が中心となる。周辺は農業振興地域農用地に指定され、宅地化が困難で供給は限定的であるが、当地域は昭和 5 0 年代に開発された住宅地域で建物の老朽化が進行しており、需要も多くはない。但し、地価の下落が進んだことにより割安感が生じてきており、底を打った感がある。市場の中心価格帯は更地で 5 0 0 万円前後、新築建物付きの取引はほぼない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では収益還元法と原価法の適用を見送り、比準価格のみを得た。当地域及び周辺に賃貸物件はあまり見受けられず、取引は主に自己利用目的で行われている。市場性を表す比準価格は当地域の地域性に適しており、また実際に生起する取引を基に算出しているため実証性に優れる。比準に際しては代替性の高い事例を採用しており、説得力の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格も踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	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 +2.0	
	標準地番号 瑞穂 - 5							交通 0.0	交通 +0.8			
(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 +28.0			
	前年指定基準地の価格 円／㎡							画地 0.0	行政 -3.0			
(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 価格変動要因の形成状況	[一般的要因]		瑞穂市の人口は微増傾向が続いている。高齢化率も県平均より低い。令和 6 年の土地取引件数は前年並、新設住宅着工戸は微減であった。						
	前年標準価格 30,900 円／㎡			[地域要因]		特段の地域要因の変動は認められない。						
	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 -0.6 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		瑞穂市馬場上光町3丁目102番1外				②地積 (㎡)	213	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		1 低専 (50, 80)			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち 並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 ガス	穂積 1.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 30 m、南 70 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 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	穂積駅北西方 1.8km	法令 規制	1 低専(50, 80)		
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は成熟した住宅地域で、将来的にも大きな変動はないものと思われる。周辺での土地需要は底堅く、当面の地価も安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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 52,200 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	同一需給圏は市内生津小学校区を中心とした周辺の住宅地域を含む一帯である。需要者は市内及び周辺市町在住の一次取得者 が中心である。周辺では農地転用による宅地供給も散見され、比較的割安な価格水準から需給関係も堅調である。取引の中心 価格帯は、土地のみで800万～1100万円程度、新築戸建住宅で2500万～3000万円程度と把握する。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が多い。収益還元法につ いては当該基準地の画地規模がやや小さく、事業収支の観点から適用が合理的ではないと判断して非適用とした。従って、 市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 標準とした 価格を	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 瑞穂 -8	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 0.0 交通 +0.8 環境 +3.0 行政 +3.1 その他 0.0
	公示価格 55,700 円/㎡	[100.5] 100	[100] [100]	[100] [107.0]	[100] 100	52,300					
(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 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 51,900 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的要因] 瑞穂市の総人口は微増傾向が続いている。市内の土地取引件数は安定しているが、新設住宅着工戸数は減少傾向へと転じた。						
	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] 成熟した住宅地域で、地域要因に大きな変動は認められず、安定的に推移している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +0.6 %	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 ■継続 □新規				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]	瑞穂市の人口は微増傾向が継続している。また、土地取引件数は安定的に推移している。
	前年標準価格 53,400円／㎡					[地域要因]	ここ1年間で隣接地域及び周辺部で、新規の宅地開発が進行しており、不動産取引が活発化している。
	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					[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 +1.9%	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
瑞穂（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
瑞穂（県） 5－1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 向川原 毅彦
鑑定評価額	77,400,000 円		1㎡当たりの価格	62,400 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 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	51,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 3 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					瑞穂市穂積字東原 6 0 5 番 1		②地積 (㎡)	1,241	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		近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)			
	台形 1.2:1	店舗 W 1		中規模店舗、事業所等が見られる路線商業地域	北36m国道	水道	穂積 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 35 m、北 70 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 35.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	3 6 m国道	交通施設	穂積駅南方 1.4km		法令規制	近商 (100,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		往来の多い国道沿いの路線商業地域であるが、商業集積はさほど高くない。今後については、現状を維持しつつ推移し、地価については弱含みにて推移していくと予測する。									
(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	台形		-2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		62,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		21,100 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		同一需給圏は瑞穂市全域の商業地域・住商混在地域であるが、幹線・準幹線道路沿いの商業地との代替性が特に高い。需要者は地元の法人を中心に全国・地方展開するロードサイドビジネス事業者も含む。接面する国道は自動車の往来が多いが通過交通が主であり、新規出店等の動きは少なく、商業集積も高くない。但し、当地域は事業用借地権の設定により営業するケースが多く、地価の大きな落ち込みはない。取引が少なく市場の中心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		当地域では事業者向けの賃貸市場は比較的成熟しているが、供給過多により賃料が抑えられ、収益価格は低位に試算された。商業地の評価において収益価格は無視できないが、当地域では市場性を反映した地価形成がされており、比準価格に優位性が認められる。比準に際しては比較的広幅員の道路に面した事例を採用し、説得力のある価格が得られた。よって比準価格を重視し、収益価格を斟酌して、規準価格や指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした価格	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 -1.7	
	標準地番号 瑞穂 5-2							交通 0.0	交通 -2.9			
(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 +4.0			
	前年指定基準地の価格 58,400 円/㎡	[99.1] 100	100 [100]	100 [99.3]	[98.0] 100	62,300		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	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	行政 0.0	その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 58,400 円/㎡	[98.8] 100	100 [102.8]	100 [88.8]	[98.0] 100	61,900		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	前年標準価格 62,700 円/㎡		③変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 物価上昇によって節約志向の高まりは見られるが、所得環境が改善しつつあり、岐阜県内の個人消費は持ち直している。							
	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	標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。							
(10) 対象基準地の前年の検討	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。							

(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] 景気は緩やかな回復傾向にあって、企業の設備投資なども増加してきている。物価高・資源高が続いており、先行きに注意を要する。 [地域要因] 地域要因に大きな変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
		前年標準価格 31,000 円/㎡					
		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/㎡					
		②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	