

## 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） - 1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社														
瑞穂（県） - 1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司														
鑑定評価額		13,300,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		70,300 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11日 (6) 路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 56,000 円/m <sup>2</sup> 倍																			
(2) 実地調査日 令和7年6月23日 (5) 価格の種類 正常価格 (6) 路線価 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		瑞穂市穂積字東原27番23外					②地積(m <sup>2</sup> )	189 ( )	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)									
	1.2:1	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道ガス	穂積750m													
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 30m、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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模	180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記 特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通	穂積駅南方750m	法令	1住居(60,200)		規制									
	⑤地域要因の将来予測	当該地域はJR穂積駅徒歩圏内の交通利便性に優れた住宅地域で、将来的にも大きな変動はないものと思われる。周辺の住宅地需要は旺盛で、当面の地価も上昇基調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	70,300 円/m <sup>2</sup>																
	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	同一需給圏は穂積駅徒歩圏内を中心とした周辺の住宅地域を含む一帯である。需要者は市内居住者及び名古屋・岐阜方面の通勤者等の一次取得者が中心である。周辺では宅地供給が少ないため、需給関係は堅調で高値での取引も目立ってきている。取引の中心価格帯は、土地のみで1200万~1500万円程度、新築戸建住宅で3500万~4000万円程度と把握する。																		
(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) 公示価格としをた	① ■代表標準地 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 0.0									
	瑞穂 - 8								交通 0.0	交通 -7.6									
	公示価格		[ 100.5 ]	100	100	[ 100 ]	69,600	(7) 内訳	環境 0.0	環境 -13.0									
	55,700 円/m <sup>2</sup>		[ 100 ]	[ 100 ]	[ 80.4 ]	[ 100 ]			画地 0.0	行政 0.0									
(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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 0.0									
	-								交通 0.0	交通 -7.6									
	前年指定基準地の価格		[ 100 ]	100	[ 100 ]	[ 100 ]			環境 0.0	環境 -13.0									
	円/m <sup>2</sup>		[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]			画地 0.0	行政 0.0									
(10) 対象標準価格の前年の検討	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]		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/m <sup>2</sup>					[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 □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 円/m <sup>2</sup>																		
	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 m <sup>2</sup> 当たりの価格		56,000 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11日	(6) 路線価又は倍率	45,000 円/m <sup>2</sup>						
(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	瑞穂市稻里字三ノ町334番6				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					
	1:3	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 50m、西 100m、南 30m、北 70m	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 m <sup>2</sup> 程度、形状	長方形							
	④地域的特性	特記	街路	基準方位北、6m 市道	交通施設	穂積駅南西方 1.4km	法令規制				
	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いる、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原因	方位					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,000 円/m <sup>2</sup>	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1000～1500万円程度、新築戸建分譲で2600万～3200万円程度である。										
(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、実証的かつ規範性が高いと思料する。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) 公示価格としめた	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個別の要因の比較	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/m <sup>2</sup>	[ ] 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個別の要因の比較	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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(10) 対象標準価格の検討の年から	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 55,400 円/m <sup>2</sup>	(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。								
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 瑞穂 - 8 公示価格 55,700 円/m <sup>2</sup>		[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いる、熟成度を増している。								
			[個別的原因] 個別的原因に変動はない。								
	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 翁彦																
鑑定評価額		5,070,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		30,700 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) 路線価又は倍率 路線価	〔令和7年1月〕 〔令和7年1月〕		円/m <sup>2</sup> 倍										
(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												
(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69番18					②地積(m <sup>2</sup> )	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W2	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 50m、西 70m、南 30m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地															
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0m、	奥行 約 15.0m、	規模	150 m <sup>2</sup> 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、5m 市道	交通	穂積駅北西方 5.8km		法令 規制	準都計(60,200)											
		JR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) 最有効使用的判定		低層住宅地				(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 30,700 円/m <sup>2</sup>																		
		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を中心となる。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50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、底を打つ感がある。市場の中心価格帯は更地で500万円前後、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、公示価格を標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 瑞穂 - 5	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 +2.0												
	公示価格 39,200 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 127.7 ]	[ 100 ] 100	30,700		交通 0.0	交通 +0.8												
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +28.0												
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] 100			画地 0.0	行政 -3.0												
(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 30,900 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の 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。																
	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/m <sup>2</sup>		[地域要因]		特段の地域要因の変動は認められない。																
	②変動率 年間 -0.6% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。																

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出  
瑞穂（県） - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
瑞穂（県）	-4	岐阜県	岐阜第3	氏名 不動産鑑定士 廣瀬 啓司
鑑定評価額	11,100,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		52,200 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 11日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	42,000 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		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		瑞穂市馬場上光町3丁目102番1外					②地積 (m <sup>2</sup> )	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) (その他)											
	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												
(2) 近隣地 域	①範囲		東 90m、西 30m、南 70m、北 30m		②標準的使用		低層住宅地														
	③標準的画地の形狀等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、		規模 200 m <sup>2</sup> 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											
	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) 最有効使用の判定		低層住宅地					(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 52,200 円/m <sup>2</sup>																	
		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		同一需給圏は市内生津小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 価格 とし た	① ■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 の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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 55,700 円/m <sup>2</sup>		[ 100.5 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 107.0 ]	[ 100 ] 100	52,300		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 +0.8 +3.0 +3.1 0.0										
(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 <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>		[ ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ ] 100			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										
(10) 対 象 基 準 地 の 年 の 検 討 ら の 基 準 価 格 等 か 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 51,900 円/m <sup>2</sup>				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 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。															
	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/m <sup>2</sup>					[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。															
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %					[個別的原因] 個別的原因に変動はない。															

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出  
瑞穂（県） -5 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） -5		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	横幕 輝俊				
鑑定評価額		8,160,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格	54,400 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11日	(6) 路線価又は倍率	43,000 円/m <sup>2</sup>					
(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	瑞穂市別府字井場一ノ町1405番4				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				
	1:1.2	住宅W2	一般住宅を中心にアパート等が混在する住宅地域	西4.9m市道	水道ガス	穂積1.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西0m、南30m、北70m	②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約10.0m、奥行 約15.0m、規模	150m <sup>2</sup> 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、4.9m市道	交通施設	穂積駅北西方1.2km			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域及び周辺部では、農地の宅地転用が続いている。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堅調であり、地価は上昇傾向で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原因	方位				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,400 円/m <sup>2</sup>	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	同一需給圏は瑞穂市内の住宅地域で、価格牽連性が特に強い地域は別府・只越地区的住宅地域。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、以前農地も多く見られたが、ここ1、2年、農地の宅地転用による戸建用地の開発分譲が多く見られ、販売は好調に推移した。当該地域及び周辺部での中心価格帯は、土地で800～1300万円程度、新築戸建分譲で2600万～3200万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の利便性・快適性を志向する住宅地域で、需要者は自己使用目的のサラリーマン層である。当該地域及び周辺部にはアパートも見られるが、大規模画地での旧来からの地主によるもので、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て、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。									
(8) 公示価格としをた	① ■代表標準地 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 +2.4	
	公示価格 55,700 円/m <sup>2</sup>	[ 100.5 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 102.5 ]	[ 100 ] 100	54,600		交通 0.0	交通 -0.9	
								環境 0.0	環境 +1.0	
(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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 +2.4	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] 100			交通 0.0	交通 -0.9	
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 53,400 円/m <sup>2</sup>	(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。					
	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]		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。					
			[個別の要因]		個別の要因に変動はない。					
	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 穎彦
鑑定評価額	77,400,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	62,400 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] 路線価又は倍率	51,000円/m <sup>2</sup>
(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	
(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

## 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）9-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社									
瑞穂（県）9-1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司								
鑑定評価額		50,800,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		31,000 円/m <sup>2</sup>								
<b>1 基本的事項</b>														
(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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]路線価又は倍率		25,000 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		倍率種別		倍						
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価												
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>														
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞穂市牛牧字中尾711番1外					②地積(m <sup>2</sup> )	1,638( )	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	工業(60,200)		(その他)					
	1:1.5	工場	中小工場、倉庫のほかに一般住宅、農地も見られる工業地域	南7m市道	水道	穂積2.7km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 150m、南 80m、北 80m	②標準的使用	工場地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模	1,500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						工業(60,200) 規制					
	④地域的特性	特記	特にない	街路	7m市道	交通施設	穂積駅南西方2.7km	法令						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住宅も混在する工業地域で、農地の転用による工場進出は少なく、将来的に大きな変動はないものと思われる。価格水準に割安感も出ており、当面の地価は安定的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	31,000 円/m <sup>2</sup>											
	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	同一需給圏は岐阜・西濃圏域等の工場適地を含む広いエリアであり、主な需要者は倉庫・工場として自用目的の地元企業である。大企業を中心に収益は回復してきたが、物価高・資源高が中小企業の業績に大きな影響を及ぼしており、中小工場地への需要は弱含んでいます。また工業地取引はその規模などによっても成約価格の水準に乖離が見られ、中心となる価格帯を把握することは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の工場では自社使用が殆どであり、賃貸市場における工場用途のものはほとんど見られないため、収益還元法は非適用とした。従って市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地との比較検討も踏まえ、更に周辺中小工場地の地価動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としめたる標準地番号	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 瑞穂 9-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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 +2.7					
	公示価格 34,500 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 111.0 ]	[ 100 ] 100	31,100		交通 0.0	交通 +0.1					
(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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +8.0					
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] 100			画地 0.0	行政 0.0					
(10) 対象標準価格の前年の検討	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 31,000 円/m <sup>2</sup>	(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いる。物価高・資源高が続いているため、先行きに注意を要する。									
	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 -		[地域要因]		地域要因に大きな変動は認められない。									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。									