

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(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 前年標準価格 45,300 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 ☐ 代表標準地 ☐ 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	+1.1%	半年間	%			

令和 8年 7月 14日 提出
瑞浪（県） 一 2 宅地-1

1 基本的事項

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1 0 8 7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 W 2	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	大型商業施設及びが近接する一方、郊外に所在する。ただし、中心部へのアクセスは良好で、今後とも安定的、静態的状況にある。地価は横ばい傾向を予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	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／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		形状方位		0.0 +1.0				
	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、専ら稲津町の住宅地を中心に、市南部郊外の陶町等の住宅地域を包含する。需要者の中心は、市内に勤務するため、市場の実態を反映した比準価格が説得性を有する。近隣地域は市内郊外に所在するため、戸建住宅が中心で、共同住宅も存続予定のため、圏内では相対的に利便性は良好で、瑞浪市郊外の住宅地の中において、需要も存する。市場での中心となる価格帯は、土地は2 0 0 ㎡程度で4 5 0 万円程度、新築戸建ては2 , 5 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	戸建住宅を主流とした既成住宅地であり、近隣地域内は、共同住宅等の収益物件は見られず、利用形態は自己利用が主体のため、市場の実態を反映した比準価格が説得性を有する。近隣地域は市内郊外に所在するため、戸建住宅が中心で、共同住宅を想定することが困難で、収益還元法の適用を断念した。よって、快適性及び利便性を志向する住宅地で、自用の取引が過半のため、指定基準地等との検討を踏まえ、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) 公示価格としての検査	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／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.3	
	瑞浪 - 2							交通	0.0		交通	+13.9	
(9) 指定基準地からの検討	公示価格	[99.8] 100	100 [101.0]	100 [110.7]	[101.0] 100	22,900	⑦内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+0.5	
	25,400 円／㎡							画地	+1.0		行政	-2.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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	地域要因	街路	-3.8	
	瑞浪 (県) - 5							交通	0.0		交通	+10.3	
								環境	0.0		環境	+78.0	
								画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	前年指定基準地の価格	[101.9] 100	100 [100]	100 [188.9]	[101.0] 100	22,900	⑦内訳 標準化補正	その他	0.0	地域要因			
	42,000 円／㎡												
(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]		人口減少化率、高齢化率ともに県平均より高い。中心部の住宅地に需要が集中している。分譲マンションの新規供給は近年見られない。						
	前年標準価格 22,900 円／㎡				[地域要因]		大型商業施設に近接した地域のため、新築等が認められる。基本的に静態的地域で、価格形成に影響を及ぼす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 ☐ 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／㎡												
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
瑞浪（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	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	2,920,000 円		1㎡当たりの価格	6,600 円／㎡

1 基本的事項					
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [令和 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 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				

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 (㎡)	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	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5 m 県道	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		郊外の農家集落地域で、高齢化及び過疎化が進行中である。地域の衰退を反映し、不動産の取引は希で、県道沿いに存するが、地価は弱含み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 6,600 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、日吉町を主に、陶町、明世町等の郊外に位置する住宅地域が含まれる。需要者の中心は、同町に地縁及び血縁を持つ一次取得者層である。圏内地域は、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、圏内地域から中心市街地へ人口が転出増加で、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、取引規模及び取引当事者の属性等も区々で、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	市中心部から、かなり郊外に位置し、その利用形態は自己利用が大部分である。利便性に欠け、旧来からの農家集落を形成する近隣地域は、賃貸需要は乏しく、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、収益還元法を非適用とした。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思考にあるため、取引事例を基盤とする比準価格の説得性は高い。したがって、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	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	
	標準地番号														
(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／㎡														
(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			③ 価格変動状況形成要因の	[一般的要因] 人口減少化率、高齢化率ともに県平均より高い。中心部の住宅地に需要が集中している。分譲マンションの新規供給は近年見られない。										
	前年標準価格 6,710 円／㎡				[地域要因] 農家集落地域で、近年変化は見られない。県道沿いであるが、静態的で、価格に影響を与える地域要因の変化は特に認められない。										
	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 ☐ 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／㎡														
②変動率		年間	-1.6 %	半年間	%										

令和 8年 7月 14日 提出
瑞浪（県） 一 4 宅地-1

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地 近隣地域	①所在及び地番並びに 「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) (60, 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) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 40 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 13.0 m、 奥行 約 12.0 m、 規模 150 ㎡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 4 m市道	交通 施設	釜戸駅南西 90m		法令 規制	(都) (70, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		釜戸駅に近接した既成住宅地域であるが、一方で市内にあっては人口の減少傾向が高い地区である。不動産取引もセカンド ハウス、民泊目的が主で、依然として、地価は弱含み傾向の継続を予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		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		13,900 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、釜戸駅利用を前提とする住宅地域を主に、隣接恵那市郊外の住宅地域も含まれる。需要者の中心は市内居住 の勤労者で、地縁又は血縁を有する者である。近隣地域はＪＲ釜戸駅周辺に形成される既成住宅地で、昨今、更地での土地 供給は単発的で土地需要も弱く、宅地取引は低迷状況にある。取引も偶発的に散見される程度で、土地相場が形成されるほ どの不動産市場は存しない。よって、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		市郊外の既成住宅地域のため、収益不動産は概ね見られない地域で、その利用形態は自己利用が大部分である。画地規模か ら、合理的経営規模の共同住宅を想定することが非現実的で、収益還元の適用を断念した。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、試算しており説得性を有する。よって、自用の取引が大半で、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、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格 の 標準 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 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 +5.5 交通 +17.5 環境 +50.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 25,400 円／㎡		[99.8] 100	[100] [101.0]	[100] [182.2]	[101.0] 100	13,900						
(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 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,200 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 人口減少率、高齢化率ともに県平均より高い。中心部の住宅地 に需要が集中している。分譲マンションの新規供給は近年見られ 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 駅至近の地域であるが、専用店舗は皆無に近い。既成住宅地域と 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化 はない。							
	②変動率 年間 -2.1 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インディ不動産鑑定
瑞浪（県） 一5	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	7,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,800 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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所在地番並びに「住居表示」等		瑞浪市一色町6丁目89番					②地積 (㎡)		173	③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) 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) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 70 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡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 5 m市道	交通 施設	瑞浪駅南西 1.6km	法令 規制	(都) 2中専(60, 200) 居住誘導区域
	⑤地域要因の 将来予測		J R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いて 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		戸建住宅地						(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 42,800 円／㎡				(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／㎡								
		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、新築戸建では2,800万円程度である。										
(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、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 る取引が中心であり、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った。したがって、比準価格を標準 に、公示価格等を規準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) 公示 価格 を 規 準 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +3.9 環境 -7.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 瑞浪 -1											
		公示価格 41,900 円／㎡		[100.8] 100	100 [100]	100 [98.6]	[100] 100	42,800				
(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 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 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変 動 状 況 形 成 要 因 の		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／㎡					
	前年標準価格 42,000 円／㎡											
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %											
【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。												
【個別的要因】 個別的要因に変動はない。												

1 基本的事項

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 S2		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							
(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		23m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 た	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 -4.6 交通 +9.2 環境 -6.0 行政 +6.0 その他 0.0		
	標準地番号 瑞浪 5-1		[99.6] 100		100 [99.0]		100 [103.8]		[100] 100		54,600								
(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 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 ☐ 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/㎡																		
		②変動率	年間	0.0%	半年間	%													