

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	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にある。市内の土地取引件数は比較的安定しているが、新設住宅着工戸数は減少してきている。
		前年標準価格 70,300 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）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/㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
②変動率		年間	+2.1 %	半年間	%			

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所在地及び地番並びに「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)		
	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		(その他)		
(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	穂積順南西方 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. 〇			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 56,800 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因					
	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、実証的でか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価格	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
	公示価格 円／㎡	[100]	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 [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			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、土地取引件数は概ね安定的に推移している。						
	前年標準価格 56,000 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。						
	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 瑞穂 - 8 公示価格 56,400 円／㎡										
	②変動率	年間 +1.4 %	半年間 +0.7 %								

(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)		
	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		(その他)		
(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, 500 円／㎡				(4) 対象基準地の 個別的要因					
	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、需要も多くない。瑞穂市の人口は微増傾向にあるが、当地域においては人口は減少傾向にある。取引は静態的であり、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 としての 価格	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 +2.0
	瑞穂 - 5								交通 0.0	交通 +0.8		
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	公示価格		[99.8] 100		100 [100]	[100] 100	30, 500	⑦内 訳	環境 0.0	地域 要因	環境 +28.0	
	39, 000 円／㎡								画地 0.0		行政 -3.0	
									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 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	地域 要因	街路 0.0
	-									交通 0.0		交通 +0.8
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100			環境 0.0		環境 +28.0
										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 ☒ 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で、高齢化率も県平均より低い。令和7年の土地取引件数は前年比減見込み、新設住宅着工戸も前年比減である。						
	前年標準価格 30, 700 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 ☐ 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 -0.7 %	半年間 %									

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） 一4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 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 8 年 1 月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 26 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) (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	穂積 1.8km				
(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。比較的割安な価格水準から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 52,500 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	同一需給圏は市内生井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。取引の中心価格帯は、土地のみで800万～1200万円程度、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) 公示価格の標準とした	① 代表標準地 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 0.0
	瑞穂 - 8							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 +4.0	行政 0.0	行政 +3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.7] / 100	[100] / [100]	[100] / [108.1]	[100] / 100	52,500		画地 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	行政 +3.0
(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	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 0.0
	前年標準価格 52,200 円/㎡							交通 0.0	交通 +0.8		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	行政 0.0	行政 +3.0
	標準地番号 -	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			画地 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	行政 +3.0
(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	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 0.0
	前年標準価格 52,200 円/㎡							交通 0.0	交通 +0.8		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	行政 0.0	行政 +3.0
	標準地番号 -	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			画地 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	行政 +3.0
(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	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 0.0
	前年標準価格 52,200 円/㎡							交通 0.0	交通 +0.8		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	行政 0.0	行政 +3.0
	標準地番号 -	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			画地 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	行政 +3.0

鑑定評価額	8,370,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,800 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

(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 8 年 1 月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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		瑞穂市別府字井場一ノ町1405番4			②地積 (㎡)	150 ()	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)
	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		(その他) (60, 196)

近隣地域

①範囲	東 20 m、西 0 m、南 30 m、北 70 m				②標準の使用	低層住宅地						
③標準の画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形											
④地域的特性	特記	特にない			街	基準方位北、4.9 m市道		交通	穂積駅北西方 1.2km		法令	1 住居 (60, 196)
	事項				路			施設			規制	
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	55,800 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別府・只越地区の住宅地域。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、以前農地も多く見られたが、ここ数年、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ている。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)	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 瑞徳 - 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／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域	街路	+2.4
								交通	0.0	交通	-0.9	
規 準 と し た 公 示 価 格 を	公示価格 56,400 円／㎡	$\left[\frac{100.7}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{101.5} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	56,000		環境	0.0	環境	0.0	
								画地	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	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/㎡)	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	年の検討 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 54,400 円/㎡				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、土地取引件数は概ね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/㎡					[地域要因]	ここ数年、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。
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		②変動率	年間	+2.6 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分会名	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 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8 年 1 月]	51,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 7 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標準の使用		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																	
(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		63,000 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、商業集積も高くはない。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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 瑞穂 5-2	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	地域要因	街路	-1.7						
									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 北方 (県) 5- 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対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.7						
									交通	0.0		交通	-2.9						
	前年指定基準地の価格 57,700 円／㎡	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	環境	0.0	地域要因	環境	-7.0						
									画地	+2.8		行政	-1.0						
(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 62,400 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0						
									その他	0.0		その他	0.0						
								②変動率	年間	0.0 %		半年間	%	③価格変動要因		[一般的要因]		物価上昇傾向を受けたメリハリ消費が見られ、岐阜県内の個人消費は持ち直している。雇用では慢性的な人手不足が継続している。	
									[地域要因]			特段の地域要因の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。									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 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			1㎡当たりの価格			31,000 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 8 年 1 月]		25,000 円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 8 年 6 月 26 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		瑞穂市牛牧字中尾 7 1 1 番 1 外					②地積 (㎡)		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)								
	1:1.5		工場		中小工場、倉庫のほか一般住宅、農地も見られる工業地域		南7m市道		水道		穂積 2.7km		(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 150 m、南 80 m、北 80 m					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 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 7 m市道		交通施設		穂積駅南西方 2.7km		法令規制		工業 (60,200)						
	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。価格水準に割安感があり、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 31,000 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等である。大企業を中心に収益は回復してきたが、物価高・資材不足等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全体として弱含んでいる。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	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 +2.7	
	標準地番号 瑞穂 9－1										(円／㎡)			環境 0.0		交通 +0.1		環境 +8.0			
		公示価格 34,500 円／㎡		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 111.0]		[100 / 100]		31,100		画地 0.0		行政 0.0		行政 0.0		その他 0.0	
(9) 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 0.0		地域要因		街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]		[100 /]		[100 /]		[/ 100]		(円／㎡)			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の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因		[一般的要因] 景気は緩やかな回復傾向にあるが、物価高・資材不足等が続いており、企業収益に影響を及ぼしてきている。														
	前年標準価格 31,000 円／㎡						[地域要因] 地域要因に大きな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 ☐ 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 %																	