

| | | | | |
|----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社OKB信用保証 |
| 岐阜（県） -1 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 12,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 65,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|------------------|-----------|------------------|-------------------------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 13 日 | (6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率 | 52,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 6 月 29 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 | 岐阜市茜部菱野4丁目153番2 | | | | ②地積 (㎡) | 198 | ⑨法令上の規制等 | 1 住居 (60, 200) (その他) |
| | 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 | | | |
| | 1:3.5 | 住宅 W2 | 一般住宅、事務所のほか農地も介在する住宅地域 | 北5.5m市道 | 水道 ガス 下水 | 岐阜 3.4km | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 60 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 8.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位 北 5.5 m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 南 3.4km | 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、未利用地も残るが事業所等も散見される住宅地域であり、今後も分譲住宅を中心とした住宅地利用が漸増し、地価は現状維持で推移すると予測される。 | | | | | | | |
| (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 | 65,000 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 | 同一需給圏の範囲は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は岐阜市南部の住宅地域。需要者は岐阜市内及び周辺市町の居住者である。従来から一般住宅及び共同住宅以外に事務所等も混在する地域である。近年は土地取引が活発化し、特にミニ開発による住宅地利用が増えた結果、茜部地区の人口や学区別の児童数も増加している。当該地域の中心価格帯は、土地は800~1,400万円程度、新築の戸建物件で2,300~3,000万円程度である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は一般住宅が主体の地域であり共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。売買市場は自己使用目的が大部分であり快適性や利便性が重視され、対象基準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的な為、収益還元法は非適用とした。比準価格は茜部地区を中心に類似性の高い事例より査定し妥当性は高い。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | 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 +3.1 |
| | 岐阜 -34 | | | | | 64,800 | | 交通 0.0 | 交通 +9.2 | | |
| | 公示価格 105,000 円/㎡ | [100 / 100] | [100 / 100] | [100 / 162.1] | [100 / 100] | | 環境 0.0 | 環境 +44.0 | | | |
| | | | | | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | | | |
| | | | | | | | 行政 0.0 | その他 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 |
| | - | | | | | | | 交通 0.0 | 交通 0.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [/ 100] | [100 /] | [100 /] | [/ 100] | | 環境 0.0 | 環境 0.0 | | | |
| | | | | | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | | | |
| | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| | | | | | | | その他 0.0 | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|---|--------|-----------|-----------|--|--|--|--|--|--|--|
| (10) 対象基準地の前 | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 価格形成要因の | [一般的要因] | | 岐阜市は世帯数は微増だが、人口は減少傾向が続き核家族化が進む。消費増税延期をキックに景気の足踏状態からの脱却に期待。 | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 65,000 円/㎡ | | | [地域要因] | | 小規模開発による分譲住宅は継続して散見され、児童数の増加も見られる地域。 | | | | | |
| | 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/㎡ | | | [個別的要因] | | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | ② 変動率 | 年間 0 % | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 9,310,000 円 and 1㎡当たりの価格 49,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 39,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

| | | | | |
|----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社トヨタカンテイ |
| 岐阜（県） -3 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 豊田 真弘 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,640,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 44,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 15日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 35,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 1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 | | 岐阜市大字黒野字溝西502番7 | | | | ②地積 (㎡) | 151 | 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 | 2中専 (60,200) (その他) | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 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 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、6 m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 7.7km | 法令規制 | 2中専 (60,200) | | | | | | | | |
| (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 | ない | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 44,000 円/㎡ | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 18,000 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 | 同一需給圏は岐阜市北西部の従来からの既成市街地を中心とした住宅地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁性を有する個人が中心である。外部からの需要も弱く引き続き取引は低調である。取引の中心となる土地価格は標準的な規模で800万円程度までと推定される。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は旧来からの住宅地域であり、取引は自己居住目的が大半である。比準価格は代替競争関係にある類似地域内の取引事例価格に比準して求めたもので、取引市場の実態を反映し規範性が高い。収益価格は共同住宅を想定の上、試算したが、賃貸市場が未成熟なこともあり低位に求められた。本件では、比準価格を重視し、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ① 代表標準地 標準地番号 | 岐阜 -24 | ② 時点修正 | [99.1 / 100] | ③ 標準化補正 | 100 [101.0] | ④ 地域要因の比較 | 100 [74.8] | ⑤ 個別的要因の比較 | [100 / 100] | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 43,900 | 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 +1.0 交通 -5.7 環境 -19.0 行政 -3.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 33,500 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 100 [] | ④ 地域要因の比較 | 100 [] | 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) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 | | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 | | 44,800 円/㎡ | | ③ 価格変動要因の | | [一般的要因] 景気は、回復基調が続いているが、潜在的な土地需要が低迷している。 | | | | | | |
| | 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 | | - | | [地域要因] | | 地域要因が静態的な既成住宅地域であり、特記すべき変動要因は認められない。 | | | | | | |
| | ②変動率 | | 年間 | -1.8% | 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 | 株式会社水野総合鑑定 |
| 岐阜（県） -4 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 雅文 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 7,740,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 43,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 12日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 35,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 6月 28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 | 岐阜市大字上土居字中野 8 1 0 番 2 外 | | | | ②地積 (㎡) | 178 | ⑨法令上の規制等 | 1 低専 (50, 80) | | | | | |
| | 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 | | (その他) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30 m、西 60 m、南 100 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡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 | 岐阜駅 北 6.4km | 法令規制 | 1 低専(50, 80) 土砂災害警戒区域 | | | | | |
| (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 | 43,500 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 19,300 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、主として常磐小学校区及び岩野田小学校区等の住宅地域。需要者の中心は、主として市内周辺に就労する一次取得者層である。小学校には近いが、地域的に狭隘で、道路事情も劣る。旗竿形式の小規模な分譲地が多く、一低専の規制もあり、人気は低い。供給の余地はあるが需要は低く取引が少ない。市場の中心となる価格帯を推定することは困難であるが、新築戸建てで200万円強が主体と推定する。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地近隣は、戸建住宅を主体とする地域であるが、共同住宅も散見されるので、収益価格も試算した。但し、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、低位で試算された。一方、類似地以内から、主として分譲地の事例を収集選択して適用した比準価格は、市場の実態を反映し信頼性が高いと判断した。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、代表標準地価格との均衡にも留意の上、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対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +4.1 | | |
| | 岐阜 -24 | | [99.1] / 100 | 100 / [101.0] | 100 / [75.6] | [100] / 100 | 43,500 | | 交通 0.0 | 環境 -24.3 | 行政 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 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 | [] / 100 | 交通 0.0 | | 環境 0.0 | 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の検討 | ①-1対象基準地の検討 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] | | コアとなる産業がない。人口の減少や高齢化率が上昇している。市は、東海環状 I C 周辺開発や中心市街地の再開発に注力している。 | | | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | | 前年標準価格 43,800 円/㎡ | | [地域要因] | | 小学校に近いが、狭隘な地形で、道路事情も劣る。発展性に乏しい地域。 | | | | | | |
| 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 - | | [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 % | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社寺村不動産鑑定所 |
| 岐阜（県） - 5 | 岐阜県 | 岐阜第2 | 氏名 | 寺村 建一郎 印 |
| 鑑定評価額 | 12,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 59,700 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 18 日 | (6) 路線価 | [平成 28 年 1 月] | 46,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 7 月 12 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 | 岐阜市雄総桜町3丁目35番 | | | | ②地積 (㎡) | 208 | 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) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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 | 岐阜駅 北東 6.3 km | 法令規制 | 1 中専 (60,200) | | | |
| (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 | 59,700 円/㎡ | | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.5 | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 29,000 円/㎡ | | | 交通 | 0.0 | 交通 | +8.5 | 環境 | +50.0 | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は長良地域にて画地規模を類する状況類似の住宅地域であり、中でも対象学区である長良東小学区内において代替競争関係が特に強い。需要層は比較的富裕な一次取得者と解するが、景気回復の浸透により当地区の地価動向もほぼ横這いに近づいている。需要の中心となる価格帯は新築建売分譲が総額 3,000 万円～3,500 万円程度、土地価格は総額 1,200 万円～1,700 万円程度と推察する。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 共同住宅は、元来の地主の節税対策に依るものが多く、傾向的には供給過多で投資効率が低く収益価格は低めに算出された。他方、比準価格は取引の実態を反映し実証的であり、以下のとおり代表標準地（岐阜-2）との価格均衡が得られ信頼度が高い。従って、相対的な規範性等に優る比準価格を採用して、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を調整決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ①代表標準地 標準地番号 | 岐阜 - 2 | ②時点修正 | [100.2] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [100] | ④地域要因の比較 | 100 / [160.3] | ⑤個別的要因の比較 | [100] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 58,800 |
| | 公示価格 | 94,100 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | - | ②時点修正 | [] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [] | ④地域要因の比較 | 100 / [] | ⑤個別的要因の比較 | [] / 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 | <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 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 % | 半年間 % | ③変動状況 [一般的要因] 円と株が不安定な状況が続いており、イギリスのEU離脱、米経済の動向と合わせ、国内政治も政策に迫力がない印象を受ける。 [地域要因] 鶺鴒い大橋眼下にて、農地も比較的残る住宅地域である。 [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 | 株式会社水野総合鑑定 |
| 岐阜（県） -6 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 雅文 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 6,890,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 31,600 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|------------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 12日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 | 24,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 6月 28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 | 岐阜市大洞桜台6丁目52番 | | | | ②地積 (㎡) | 218 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (50,80) (その他) | | |
| | 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 | 住宅 W2 | 丘陵地の環境良好な大規模住宅団地 (大洞団地) | 南6m市道 | 水道 ガス 下水 | 岐阜 13km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 300 m、西 300 m、南 200 m、北 50 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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位北、6m市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北東 13km | 法令規制 | 1低専 (50,80) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 岐阜市北西部郊外の丘陵地に開発された大規模な住宅団地 (大洞団地)。団地が古く居住者の高齢化が進捗している。人気は低く、空家も増加している。地価は引き続き弱含みの傾向にある。 | | | | | | | | | |
| (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 +5.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 31,600 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、主として岐阜市北東部の丘陵地の住宅団地及び平坦部の小規模分譲住宅地域。隣接する関市の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、岐阜市及び関市等に就労する一次取得者層。かつては、人気があったが、丘陵地で利便性が低い。中古住宅の売り物件は5百万円から6百万円台が多数あるが、需要少ないので取引が少ない。市場の中心となる価格帯を推定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 | 基準地近隣は、戸建ての専用住宅地域。戸建ての賃貸事例は極めて少なく、規範性の高い事例の収集は困難と判断して、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、住宅団地や小規模分譲地の事例で、画地規模や需要者層等が類似しており、市場の実態を反映した信頼性の高い価格と判断した。よって、比準価格を重視し、代表標準地価格との検討を踏まえ、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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 +9.9 環境 +38.0 行政 +3.1 その他 0.0 |
| | 岐阜 -37 | [99.6] 100 | 100 [100] | 100 [156.4] | [105.0] 100 | 31,600 | | | | | |
| (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 |
| | - | [] 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 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] コアとなる産業がない。人口の減少や高齢化率が上昇している。市は、東海環状IC周辺開発や中心市街地の再開発に注力している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 32,000 円/㎡ | [地域要因] 郊外の大型住宅団地。丘陵地にあり、住民の高齢化が進捗している。人気は無く、空家の増加も見られる。 | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | ② 変動率 | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | - | 年間 | -1.3 % | 半年間 | % | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|----------|-----|---------|-----|-----------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (有) 不動産インベスチサーチ | |
| 岐阜（県） -7 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 安藤一成 | 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 13,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 80,600 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 13日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 63,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 5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 | 岐阜市長良西野前17番3外 | | | | ②地積 (㎡) | 173 | 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) 準防 (その他) | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 100 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 5.5m市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北 6km | 法令規制 | 1住居 (60,200) 準防 | | | | | | | | |
| (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 +3.0 | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 80,600 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 35,700 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、長良東校区のほか長良、及び長良西校区などの既成住宅地を中心とする地域である。潜在的な住宅地需要も認められ分譲住宅等が比較的所得水準の高い需要層を対象に供給されている。取引の中心価格帯は、更地で1200万～1600万円程度、新築の戸建物件で3000万～3500万円程度である。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に求められた。居住の快適性を重視する住宅地のため、相対的に信頼性の高い比準価格を標準に、収益価格を参考とし、代表標準地との検討を加え、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 標準地番号 | 岐阜 -2 | ② 時点修正 | [100.6] / 100 | ③ 標準化補正 | 100 / [100] | ④ 地域要因の比較 | 100 / [121.0] | ⑤ 個別的要因の比較 | [103.0] / 100 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 80,600 | 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 +4.3 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | ① 指定基準地番号 | - | ② 時点修正 | [] / 100 | ③ 標準化補正 | 100 / [] | ④ 地域要因の比較 | 100 / [] | ⑤ 個別的要因の比較 | [] / 100 | 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 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | - | ② 時点修正 | [] / 100 | ③ 標準化補正 | 100 / [] | ④ 地域要因の比較 | 100 / [] | ⑤ 個別的要因の比較 | [] / 100 | 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 80,300 円/㎡ | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 生産、及び消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続いている。 | | | | | | | | | | | |
| | 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/㎡ | | ③ 変動状況 | | [地域要因] 潜在的に住宅需要が根強い地域で、今後も安定的に推移すると思慮される。 | | | | | | | | | | | |
| ② 変動率 | 年間 | +0.4 % | 半年間 | % | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Includes details for 岐阜 (県) and 岐阜第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, neighborhood, and market conditions.

Table (8) 公示価格: 公示価格, 標準地番号, 公示価格, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 修正, 補正, 比較, 要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (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, 前年標準価格, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 代表標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率, 年間, 半年間, 変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

| | | | | |
|----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社OKB信用保証 |
| 岐阜（県） -9 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 19,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 64,200 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 13 日 | (6) 路線価 | [平成 28 年 1 月] | 51,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 6 月 29 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 | 岐阜市萱場北町2丁目30番 | | | | ②地積 (㎡) | 296 | ⑨法令上の規制等 | 2 住居 (60, 200) |
| | 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 | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 250 ㎡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 6 m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北西 5km | 法令規制 | 2 住居 (60, 200) |
| (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 | 64,200 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 29,000 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 | 同一需給圏の範囲は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が高い地域は岐阜市北部（長良川以北付近）の住宅地域。需要者は岐阜市内に居住する一次取得のサラリーマン層で、同一需給圏外からの転入者は少ない。土地区画整理後の宅地が広がるエリアであるが、地価は小幅ながら下落基調が続く。当該地域の中心価格帯は、土地は60坪程度で1,000～1,600万円程度、新築の戸建物件で2,300～3,000万円程度である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は一般住宅が主体の地域で周辺には共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層。売買市場は自己使用目的が大部分であり快適性や利便性が重視されることから、収益性に着目して市場参入する者は少なく、査定された収益価格は低位となった。比準価格は萱場地区を中心に地域的特性が類似する事例より査定した。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、代表標準地との検討を踏まえ、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 <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 -1.5 |
| | 岐阜 -2 | [100.2] | 100 | 100 | [100] | 64,000 | | 交通 0.0 | 交通 -0.9 | | |
| (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 | 環境 0.0 | 環境 +51.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|--|--------|---------|-----------|------------|--------------------|------|---------|--------|---------|-----|
| (10) 対象基準地の前 | ①-1 対象基準地の検討 | 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 | 行政 0.0 | その他 0.0 | その他 |
| | 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> | [] | 100 | 100 | [] | | | その他 0.0 | その他 | | |

| | | | | |
|--------------|---|-----------------------------------|---------|--|
| (10) 対象基準地の前 | ①-1 対象基準地の検討 | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 岐阜市は世帯数は微増だが、人口は減少傾向が続く核家族化が進む。消費増税延期をキックに景気の足踏状態からの脱却に期待。 |
| | 前年標準価格 64,500 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 | [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 | 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | 標準地番号 | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | |
| ② 変動率 | 年間 -0.5 % | 半年間 % | | |

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) エリアオフィス. Row 1: 岐阜（県） -10, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 49,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes 岐阜（県）, 岐阜第2, 氏名, 寺村 建一郎, 印, 鑑定評価額 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格 66,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 53,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

| | | | | | |
|-----------|--------------|---------|----------|-------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 八重洲不動産鑑定事務所 | |
| 岐阜（県） -12 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小野木誠 | 印 |
| 鑑定評価額 | 19,700,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 57,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 19日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 45,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 11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 | 岐阜市柳津町丸野2丁目53番 | | | | ②地積 (㎡) | 345 | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (60,200) | | |
| | 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 | (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30m、西 50m、南 60m、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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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、5.3m市道 | 交通施設 | 柳津駅 西 900m | 法令規制 | 1住居 (60,200) | | |
| (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 +1.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 57,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 24,000 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 | 同一需給圏は旧羽島郡柳津町を中心に岐阜市南部の住宅地域一帯。需要者の中心は旧柳津町内の居住者が中心であるが、岐阜市への勤労者世帯も含まれる。近隣にS・Cカラフルタウンがある等生活利便性が高い地域であるが、合併により需給圏が広がっており、それ以前に比べ他地域との競合が激しくなっている。取引の中心となる価格帯は地積200㎡前後で、土地で1,200万円弱、建売新築物件で2,800万円前後と見られる。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は生活利便性が高い住宅地域である。比準価格は実際の取引事例の価格と比較検討した実証的な価格で規範性が高い。一方、当地域では賃貸物件も散見されるが遊休地の有効活用等を目的としたものが中心で収益価格の説得力は低い。以上、対象基準地は自己利用目的での取引が中心であるため、居住の快適性・利便性を重視する観点から比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.1 |
| | 公示価格 | 岐南 -2 | [100/100] | 100 [103.0] | 100 [91.2] | [101.0/100] | 57,100 | 標準化補正 | 交通 0.0 | 環境 -7.0 | 行政 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 | 街路 | 地域要因 | 街路 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | []/100 | 100 [] | 100 [] | []/100 | | 標準化補正 | 交通 | 環境 | 交通 |
| (10) 対前年標準価格等の前 | ①-1対象基準地の検討 | | ③変動状況 | | [一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。そのため住宅地の取引は、一定の需要が認められる地域では安定的に推移している。 | | | | | | |
| | [継続] [新規] | | 前年標準価格 57,500円/㎡ | | [地域要因] 地域要因等の変動は特段認められないが、建売住宅等の供給は多く、需要も底堅い。 | | | | | | |
| | 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 | | []/100 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 -0.9% | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所. Row 1: 岐阜（県）, -13, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 寺村 建一郎, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 岐阜市柳津町北塚2丁目19番, ②地積 (㎡), 152, ⑨法令上の規制等, 1住居 (60,200), (その他).

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 180 m, 西 100 m, 南 100 m, 北 100 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 13.0 m, 奥行 約 12.0 m, 規模 150 ㎡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, 基準方位北、5.5 m市道, 交通施設, 柳津駅 北西 500m, 法令規制, 1住居 (60,200), ⑤地域要因の将来予測, 旧柳津町内で、名鉄柳津駅にも近く、既存の住宅地域を形成。同じ柳津地区でも旧市街地は利便性に恵まれており、土地取引も堅調である。地価は下落幅縮小基調にて、横這いに近づいていくものと予測する。

Table with 4 columns: (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 +1.0, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 51,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 23,600 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏の範囲は、狭義には旧柳津町中心部、柳津駅徒歩圏と判定したが、事例の稀少性により周辺の新興住宅地域も含めて事例の収集範囲とした。需要者の属性は旧柳津町を中心にこれと地縁性のある自己所有目的の勤労者を主体とする。旧市街地柳津駅周辺の既成住宅地域の需要は堅調で地価下落は収束に向かうものと予測する。需要の中心価格帯は、土地は700万円～1100万円程度、新築戸建住宅は2,500万円～3,000万円程度と推定する。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 旧柳津町に所在しており、鉄竹鼻線の駅への接近条件はよく、通勤者向け低層アパートも見られる。しかし、これは旧来からの土地所有者の資産運用、節税目的を主とするものである。よって、本件では実需に裏付けられた比準価格を標準とし、代表標準地との価格形成要因の比較を踏まえた結果、比準価格をもって鑑定評価額とするのが適切と調整決定した。尚、単価と総額との関連にも留意した所である。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 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, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +1.5, 交通 -5.1, 環境 +5.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (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, 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 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 4 columns: (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, 前年標準価格 51,400 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, ②変動率, 年間 -0.8%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 円と株が不安定な状況が続いており、イギリスのEU離脱、米経済の動向と合わせ、国内政治も政策に迫力がない印象を受ける。 [地域要因] 対象学区である柳津小学校は、鶉、茜部、三里小学校に続く児童数を誇り、近年も700人台を維持している。 [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 | 深貝不動産鑑定事務所 |
| 岐阜（県） - 14 | 岐阜県 | 岐阜第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印 |
| 鑑定評価額 | 5,870,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 29,200 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|------------------|---------|---------------|-------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 15 日 | (6) 路線価 | [平成 28 年 1 月] | 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 7 月 7 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.1 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 | 岐阜市加野 1 丁目 2 7 番 1 0 「加野 1 - 2 7 - 1 9」 | | | ②地積 (㎡) | 201 | 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) 土砂災害警戒区域 | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 30 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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 196 ㎡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 | 基準方位北、5 m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北東 12km | 法令規制 | 1 低専 (50, 80) 土砂災害警戒区域 | |
| (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 +5.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 29,200 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、岐阜市北東部の丘陵地に開発された大規模住宅団地群とその周辺の平坦地にある住宅地帯を含めたエリアである。市場参加者は主に岐阜市及びその周辺に事業所のある勤労者や自営業者などで、最多価格帯は更地で 600 万円～800 万円、土地建物一体で 2100 万円～2300 万円と見込まれる。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域及びその周辺は、古くから開発された既成の住宅団地であるため、取引は買換えや隣地所有者による転出者の住宅敷地取得等を対象としたものが多い。よって、本件では比準価格を重視するとともに代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法は近隣地域が戸建住宅を中心とした住宅団地で、転勤等による一時的貸家以外に賃貸物件が見られないため適用を断念した。 | | | | | | | | | |
| (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対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 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 +4.0 交通 0.0 環境 +13.5 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 | 岐阜 - 24 | [99.1] 100 | 100 [101.0] | 100 [118.0] | [105.0] 100 | 29,200 | | | |
| (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 | 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 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | [] 100 | | | | |
| (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 価格変動要因の | [一般的要因] 新興国経済の減速・円高の進行が、輸出産業や訪日客消費に影響を与えており、景気回復の動きは、やや鈍化しつつある。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | | | 29,600 円/㎡ | | | | | [地域要因] | 勤労者の転出超過に伴う高齢化や生活必需品店舗等の撤退傾向が見られる。 |
| | 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/㎡ | | | | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 |
| ②変動率 | | 年間 -1.4 % | 半年間 % | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社不動産鑑定北川事務所 |
| 岐阜（県） -15 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 片山 恵津子 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,230,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 82,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|------------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 15日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 | 66,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 28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所在及び地番並びに「住居表示」等 | 岐阜市鏡島南1丁目6番22外 「鏡島南1-6-35」 | | | | ②地積 (㎡) | 112 | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (60,200) 準防 (その他) 特別用途地区 | | |
| | 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 | | | | | |
| | 1:2 | 住宅 W2 | 一般住宅のほか農地もみられる住宅地域 | 西5m市道 | 水道 ガス 下水 | 西岐阜 1km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 50m、南 70m、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 8.0m、奥行 約 15.0m、規模 120㎡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 | 交通施設 | 西岐阜駅 北西 1km | 法令規制 | 1住居 (60,200) 準防 特別用途地区 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 西岐阜駅への接近性が良好な新興住宅地域で、需給関係は比較的堅調である。地域は徐々に熟成を深めつつ推移していくものと予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 | 82,400 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 | 同一需給圏は西岐阜駅利用を中心とする住宅地域である。需要者は岐阜市及び周辺市町に居住する一次取得者が中心である。駅への接近性が良好な地域で、名古屋方面への通勤圏となっており、圏外からの転入も見られる。土地取引も堅調に推移しており、需給関係は安定的に推移しているものと把握する。需要の中心となる価格帯は土地のみで900万円～1600万円程度、新築戸建住宅で2400万円～3100万円程度と把握する。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 地域周辺には共同住宅も見受けられるが、取引は自己使用目的によるものが大半で、収益目的によるものはほとんどない。画地規模が小さく、投資採算性の観点等から、共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。当該地域は居住の快適性を重視する住宅地域であるので、市場性を反映し、信頼性が高い比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を | ① 代表標準地 <input 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 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +3.1 交通 +0.4 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 標準地番号 岐阜 -1 | | | | | 82,100 | | | | | |
| (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 | 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | 前年標準価格 82,400 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の [一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いており、住環境や交通利便性が良好な地域における取引は堅調である。 [地域要因] 宅地分譲も比較的活発に行われており、地域の熟成を深めつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 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 <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% | 半年間 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes address: 岐阜（県） -16, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Row 1: 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 38,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、岐阜市東部の日野校区のほか岩・芥見・芥見東や長森東・北・西の各校区などの新興住宅地域、既成住宅地域に及ぶ。

Table with 2 columns: (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、岐阜市東部の住宅地域に属し、都心部へのアクセスに比較的恵まれていることから、新規分譲宅地、買換え等の事例が比較的多い。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, ①代表標準地, 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, ⑦内訳

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (29,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (96,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等.

Table (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table (6) 市場の特性: 市場動向と価格形成に関する記述.

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 評価プロセスに関する説明.

Table (8) 公示価格: ①代表標準地, 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, ⑦内訳.

Table (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, ⑦内訳.

Table (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, ②変動率, ③価格形成要因.

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

| | | | | |
|-----------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 岐阜不動産鑑定所 |
| 岐阜（県） -19 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 田内淳 印 |
| 鑑定評価額 | 8,330,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 33,200 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|------------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 20日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 | 26,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 28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所在及び地番並びに「住居表示」等 | 岐阜市三田洞東3丁目8番6 「三田洞東3-8-6」 | | | | ②地積 (㎡) | 251 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (50,80) (その他) |
| | 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 | 住宅 L S 2 | 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域 | 北東7m市道 | 水道 ガス 下水 | 岐阜 10km | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 120 m、南 180 m、北 200 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 15.0 m、奥行 約 17.0 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、7m市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北東 10km | 法令規制 | 1低専 (50,80) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は昭和40年頃に開発された古い戸建住宅団地で高齢化が進行しており地域要因は静態的であり、当地区の住宅地は総じて需要不足、地価は下落基調で推移するものと予測。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 標準的使用と同じ | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 +1.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 33,200 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、岐阜市北部の郊外住宅地域全域で、なかでも岩野田・岩野田北校区において代替競争関係が強い。代表的な需要者層は、エンドユーザーであるが、地価の全般的な低下、都心回帰、人口減少等が相俟って住宅地需要は低迷状態にあり需給関係は総じて弱い。土地価格は2万円台後半から3万円台前半程度が需要の中心で、建物を含めた総額は粟野地区で2,500万円前後が多くみられる。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益還元法については別記記載の理由から非適用とした。比準価格は対象基準地と類似する戸建住宅用地の取引事例価格に比準して求めたもので、市場の実勢を反映し実証的な価格である。よって、規範性が高い比準価格を標準に、本基準地が代表標準地及び指定基準地であることも踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|------------|-------------------|---|--|-------------------|-----|-------|-----------------------------------|------|-----------------------------|
| (8) 公示価格 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 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 | - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | | | | | | |
| (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 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 | [] 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 <input type="checkbox"/> 新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [一般的要因] 消費税増税が先延ばしされたことにより、期待されていた駆け込み需要の減少が懸念される。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 33,800 円/㎡ | | [地域要因] 高齢化が進行している住宅団地で地域要因は静態的であり、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 ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | 標準地番号 | 岐阜 | - 24 | [個別的要因] 特にない。 | | | | | | |
| | 公示価格 | 33,500 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -1.8% | 半年間 | -0.9% | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 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 |
| 岐阜（県） -20 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 廣瀬啓司 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,840,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 33,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|------------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 13日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 | 26,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 6月 27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 | 岐阜市岩田坂3丁目6番11 「岩田坂3-6-5」 | | | | ②地積 (㎡) | 177 | ⑨法令上の規制等 | 1中専 (60, 200) (その他) (60, 160) |
| | 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 | | | |
| | 1:2 | 住宅 W2 | 戸建一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域 | 北西4m市道 | 水道 ガス 下水 | 岐阜 8.3km | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 40 m、西 60 m、南 70 m、北 25 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡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 4m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北東 8.3km | 法令規制 | 1中専 (60, 160) |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は郊外に存する成熟した住宅団地であり、将来的には大きな変動はないと思われる。交通・生活利便性が高い地域とはいえ、地価は当面下落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 | 33,000 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、市内東部の住宅地域を含む一帯である。需要者は、周辺に地縁を有する市内及び周辺市町への通勤者が中心である。国道156号背後にある当該地域周辺では、高度成長期に丘陵地を開発した住宅団地が多いため、生活利便性が優れているとは言えず、土地需要も低迷してきている。取引の中心価格帯は、土地のみで600～800万円程度、新築戸建住宅で2300～2500万円程度と把握する。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該基準地の規模では経済合理性のある収益価格を求めることは困難と判断し、収益還元法は非適用とした。近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が主体である。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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 | ① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +6.4 交通 +1.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 岐阜 -37 | [99.6] 100 | 100 [100] | 100 [145.1] | [100] 100 | 32,500 | | | | | |
| | 公示価格 | 47,300 円/㎡ | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|------|-------|-----------------------------------|------|-----------------------------|
| (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 |
| | - | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| | 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | ③ 変動状況 価格形成要因の | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | 標準地番号 | 公示価格 | ② 変動率 | 年間 -0.9 % | 半年間 % |
| | 前年標準価格 | 33,300 円/㎡ | | - | 円/㎡ | | | |
| | <p>【一般的要因】 岐阜市人口は微減傾向で、生産年齢人口も減少してきている。住宅建設等は消費税増税後の落ち込みから一部で持ち直し傾向も見られる。</p> <p>【地域要因】 地域要因に特に目立った変動は認められず、安定的に推移している。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p> | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 八重洲不動産鑑定事務所. Row 1: 岐阜（県）, -21, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小野木誠, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 11日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 19日, 正常価格, 70,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (133), ③形状 (1:3), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (一般住宅のほか店舗等も混在する住宅地域), ⑥接面道路の状況 (南6.4m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道ガス下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (岐阜 2.2km), ⑨法令上の規制等 (2住居(60,200)準防). (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格を標準とした: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

| | | | | | |
|------------|--------------|---------|----------|---------------|---|
| 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 | |
| 岐阜（県） - 22 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 廣瀬啓司 | 印 |
| 鑑定評価額 | 20,800,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 105,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 13 日 | (6) 路線価 | [平成 28 年 1 月] | 84,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 6 月 27 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 | | | | | |

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 | 岐阜市加納堀田町1丁目19番3 | | | | ②地積 (㎡) | 198 | ⑨法令上の規制等 | 1 住居 (60, 200) 準防 (その他) |
| | 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 | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 50 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位北 7.6 m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 南西 1.5km | 法令規制 | 1 住居 (60, 200) 準防 |
| (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 | 105,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 70,600 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、加納・茜部・六条地区を中心とした優良な住宅地域を含む一帯である。需要者は比較的所得水準の高い市内居住者等が中心である。周辺は交通利便性、生活利便性にも優れたエリアであるため、市内でも土地需要が堅調に推移する地域である。取引の中心価格帯は、土地のみで1500~2000万円程度、新築戸建住宅で3000~3500万円程度と把握する。 | | | | | | | | |
| (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を中心とした住宅地域であり、周辺市場ではアパート等の収益物件の取引についてはあまり見られず、戸建住宅用地等の自用目的での取引が主体である。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格については参考程度に留め、市内の優良住宅地域内にある他の基準地の価格動向も参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公示価格としての標準価格 | 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 標準化補正 | 地域要因 |
| | 公示価格 | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | | 街路交通環境画地行政その他 | 街路交通環境行政その他 |
| (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 | 地域要因 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | | 街路交通環境画地行政その他 | 街路交通環境行政その他 |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 岐阜市人口は微減傾向で、生産年齢人口も減少してきている。住宅建設等は消費税増税後の落ち込みから一部で持ち直し傾向も見られる。 | | | | |
| | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 104,000 円/㎡ | | [地域要因] 住宅地として人気の加納地区にあつて、需要が安定しているため、地価も安定的に推移してきている。 | | | | |
| | 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 岐阜 - 34 | | 公示価格 105,000 円/㎡ | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 +1.0 % | 半年間 0 % | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes details for 岐阜 (県) and 岐阜第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (94,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 75,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes address: 岐阜（県） -24, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

| | | | | |
|------------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 I R 総合鑑定 |
| 岐阜（県） - 25 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小池 育生 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 65,300 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 50,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 1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 | 岐阜市上土居2丁目13番4 「上土居2-13-3」 | | | | ②地積 (㎡) | 172 | ⑨法令上の規制等 | 1低専 (60,100) (その他) | | |
| | 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 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 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 | 岐阜駅 北 5.5km | 法令規制 | 1低専(60,100) | | |
| (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 +5.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 65,300 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、岐阜市内における住宅地域で、特に価格連性が認められるのは、長良川以北の住宅地域の範囲と判定した。需要者の中心は30代を中心とする一次取得者である。土地区画整理済の住環境の良好な住宅地域であることから需要は概ね堅調に推移している。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで10百万円台前半、新築戸建住宅は30百万円台前半程度である。 | | | | | | | | | | |
| (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、土地区画整理済の住環境の良好な住宅地域であり、自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 <input 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 -1.5 |
| | 標準地番号 岐阜 -2 | | | | | 65,500 | | 交通 0.0 | 環境 +45.0 | 行政 +3.1 | 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 | 地域要因 | 街路 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | | | | | | 交通 | 環境 | 行政 | その他 |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等 | 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] 不動産市況は回復傾向にあるが、消費税増税延期に伴う駆け込み需要効果の消滅、円高へのシフト等、先行きには不透明感も認められる。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 65,700 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 | | | | | | | [地域要因] 地域要因に変動はない。 | | |
| 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | ② 変動率 年間 -0.6 % 半年間 % | | [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 | 有限会社水野不動産鑑定所 |
| 岐阜（県） -26 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 亨 印 |
| 鑑定評価額 | 15,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 59,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 48,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 4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 | 岐阜市蔵前6丁目5番34 「蔵前6-5-19」 | | | | ②地積 (㎡) | 257 | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (60,200) 準防 (その他) (60,160) | | | |
| | 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 | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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、4 m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 南東 5km | 法令規制 | 1住居 (60,160) 準防 | | | |
| (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 +3.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 59,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 28,500 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、岐阜市郊外の普通住宅地域であり、特に各務原市に近い東側地域が中心となる。当該地域における主たる需要者層は、周辺地域に地縁的嗜好性を有する個人を中心として、市内及び周辺市町に職場が存する層が考えられ、居住の快適性を重視して取引を行う。周辺地域の標準的な価格帯は、総額で3,000万円弱の物件であり、価格競争力の高い物件に需要が集中する傾向がある。 | | | | | | | | | | | |
| (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中心として形成される住宅地であり、賃貸収入による収益を目的として土地を購入し、共同住宅を建築する需要者は見受けられないため、収益価格の規範性は低い。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に代表標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (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 +6.4 交通 -4.7 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 岐阜 -37 | [99.6] / 100 | 100 / [100] | 100 / [81.1] | [103.0] / 100 | 59,800 | | | | | | |
| (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 | |
| | - | [] / 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 | [一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向であるほか、高齢化率が上昇している。価格の推移、動向に関しては二極化が激しい状況である。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 59,900 円/㎡ | | [地域要因] 県道背後に戸建住宅が建ち並ぶ地域である。新規の宅地分譲も見受けられるが、暫くは現状にて推移する地域である。 | | | | | | | | |
| 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 | | ②変動率 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| 代表標準地 標準地 | | 年間 | -1.5 % | 半年間 | % | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベスチサーチ. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 67,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社水野総合鑑定 |
| 岐阜（県） -28 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 雅文 印 |
| 鑑定評価額 | 14,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 81,100 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 12 日 | (6) 路線価 | [平成 28 年 1 月] | 65,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 6 月 28 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 | 岐阜市津島町5丁目16番 | | | | ②地積 (㎡) | 178 | ⑨法令上の規制等 | 2 中専 (60, 200) 準防 (その他) | | |
| | 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 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 70 m、南 30 m、北 50 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 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位北、5 m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北 3.6km | 法令規制 | 2 中専 (60, 200) 準防 | | |
| (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 | 81,100 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 36,000 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、主として早田、長良及び忠節地区の価格が比較的高位の多様な用途が見込まれる住宅地域。需要者の中心は、長良川以北に地縁や血縁のある居住者や小規模事業者。供給は限られ、売り物件は少ない。所得が比較的高位の需要者であり、取引も多くはない。画地規模も様々で、用途も多様であり、市場の中心となる価格帯を把握することは困難な地域である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基標準地近隣は、多様な用途が見られる混在住宅地域。但し、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、早田、長良、忠節地区の多様な用途が見込まれる需要者層もほぼ同じ事例を採用して試算されており、市場の実態を反映した価格として信頼性が高い。よって、比準価格を重視して、収益価格は参考として、代表標準地価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.5 交通 +2.1 環境 +12.1 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 岐阜 -2 | [100.2] / 100 | 100 / [100] | 100 / [116.2] | [100] / 100 | 81,100 | | | | | |
| (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 |
| | - | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等 | 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 81,100 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | コアとなる産業がない。人口の減少や高齢化率が上昇している。市は、東海環状 I C 周辺開発や中心市街地の再開発に注力している。 | | | | | |
| | 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] | 岐阜日赤病院の影響の強い地域。多様な用途が見込まれる。潜在需要はあるが、売り物件は少ない。 | | | | | |
| ②変動率 | 年間 0 % | 半年間 % | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証. Row 1: 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, 50,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 公示価格: ①代表標準地, 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, ⑦内訳

Table (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, ⑦内訳

Table (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, ②変動率, ③価格形成要因

| | | | | |
|-----------|--------------|--------|----------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (有) エリアオフィス |
| 岐阜（県） -30 | 岐阜県 | 岐阜第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 荒山 徳統 印 |
| 鑑定評価額 | 20,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 104,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 13 日 | (6) 路線価 | [平成 28 年 1 月] | 82,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 7 月 4 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 | 岐阜市八ツ梅町1丁目5番 | | | | ②地積 (㎡) | 197 | 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 | 2住居 (60,300) 準防 (その他) (60,240) | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 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 20.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 基準方位北、6 m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北 1.7km | 法令規制 |
| (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 +2.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 104,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 70,600 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JR岐阜駅をターミナル駅として利用可能な市内中心市街地内住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか転入を希望する個人富裕層を含む。閑静な既成住宅地域として希少性を有する当該地域は近年自動車の大衆化や小学校統廃合に基づく居住地選好性の変化等に起因して需要の減退傾向が続いており需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり35万円程度である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地が所在する既成住宅地域には賃貸物件も見られるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。本件では多数の信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、収益価格は参考に留め、さらに分科会における議論及び広域的な検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公示価格 | 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (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 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | 標準化補正 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (10) 対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 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率はさらに上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数も減少している。経済状況は緩やかな回復傾向にある。 | | | | |
| | 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 | | | [地域要因] 同一小学校区内に所在する柳ヶ瀬地区（既成商業地域）は都市再生緊急整備地域に指定され活性化へ向けての整備が進められている。 | | | | |
| | ②変動率 | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| | 代表標準地 標準地番号 | 岐阜 | - 1 | | | | | |
| | 公示価格 | 105,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 年間 | -1.0% | 半年間 | -1.0% | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 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 |
| 岐阜（県） -31 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 廣瀬啓司 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 13,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 83,200 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 13日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 67,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 6月 27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 | | | | | |

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 | 岐阜市北野町32番 | | | | ②地積 (㎡) | 158 | 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 | 2住居 (60,200) 準防 (その他) | |
| | 1:1.2 | 住宅 W2 | 小規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域 | 北6m市道 | 水道 ガス 下水 | 岐阜 2.3km | | |

| | | | | | | | |
|----------|------------|--|------|--------|-------------|------|-------------|
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 80 m、西 60 m、南 60 m、北 100 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 11.0 m、奥行 約 14.0 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 6m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北 2.3km |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は市街地中心部からほど近い成熟度の高い住宅地域であり、将来的に大きな変動はないものと思われる。一般的な地価動向の下で、地価は当面弱含み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 | 83,200 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、市内のJR東海道本線以北から長良川以南の住宅地域を含む一帯である。需要者は、市内居住者が中心である。周辺は成熟した住宅地域であり、市内中心部へのアクセスも良好な地域であるが、郊外の住宅地との競争が激しくなっていることの影響もあって、需要はやや減退傾向にある。取引の中心価格帯は、土地のみで1200~1500万円程度、新築戸建住宅で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 | 当該基準地の規模では経済合理性のある収益価格を求めることは困難と判断し、収益還元法は非適用とした。近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が主体である。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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) 公示価格としての標準価格 | ①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input 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 0.0 |
| | 岐阜 -1 | | | | | 83,300 | | 交通 0.0 | 交通 +9.2 | | |
| | 公示価格 | [99.0] / 100 | 100 / [102.0] | 100 / [122.3] | [100] / 100 | | 環境 0.0 | 環境 +12.0 | | | |
| | 105,000 円/㎡ | | | | | | 画地 +2.0 | 行政 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 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | - | | | | | | | 交通 0.0 | 交通 +9.2 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 環境 0.0 | 環境 +12.0 | | | |
| | 円/㎡ | | | | | | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | | | |
| | | | | | | | 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 価格形成要因の | [一般的要因] | 岐阜市人口は微減傾向で、生産年齢人口も減少してきている。住宅建設等は消費税増税後の落ち込みから一部で持ち直し傾向も見られる。 |
| | 前年標準価格 84,000 円/㎡ | | | [地域要因] | 地域要因に特に目立った変動は認められず、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 -1.0 % | 半年間 % | | |

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社水野総合鑑定. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 107,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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.

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 2 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|-------------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 I R 総合鑑定 |
| 岐阜（県） -33 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小池 育生 印 |
| 鑑定評価額 | 48,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 151,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 120,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 1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 | 岐阜市加納本町3丁目7番1外 | | | | ②地積 (㎡) | 319 | 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 | | 商業 (80,400) 準防 (その他) (80,360) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 200 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 岐阜駅徒歩圏にあることから付近では複数のマンション分譲がみられる。 | 街路 | 基準方位北、6 m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 南 600m | 法令規制 | 商業 (80,360) 準防 | | |
| (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 +5.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 151,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 88,300 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、J R岐阜駅から徒歩圏に位置する住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、加納学区を中心とする住宅地域の範囲と判定した。中心となる需要者層は、岐阜市内に居住する個人であり、高所得者層からの嗜好性も高い。交通アクセスに優れ、住環境も良好である。相対的に希少性が高いことから、需要は堅調に推移している。土地の供給件数が少なく、需要者の属性、取引形態も多様であることから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 | 自用の戸建住宅のほか、周辺には賃貸アパート等の収益物件もみられることから、収益性の検証も可能であるが、自己用物件の取引が中心であることから、市場分析の観点から相対的に説得力が優る試算価格は比準価格であると判断した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格については参考に留めるものとし、指定基準地としての価格推移についても留意のうえ鑑定評価額を上記の如く決定した。 | | | | | | | | | | |
| (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 | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 | | ③ 価格形成要因の | [一般的要因] 不動産市況は回復傾向にあるが、消費税増税延期に伴う駆け込み需要効果の消滅、円高へのシフト等、先行きには不透明感も認められる。 | | | | | | | |
| | 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 | | | [地域要因] 付近の分譲マンションは比較的短期間で完売した。 | | | | | | | |
| 標準地番号 岐阜 - 61 公示価格 148,000 円/㎡ | | ② 変動率 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | | 年間 +3.4 % | 半年間 +2.0 % | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) エリアオフィス. Row 1: 岐阜（県） -34, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,510,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

| | | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 八重洲不動産鑑定事務所 | |
| 岐阜（県） -35 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小野木誠 | 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 29,600 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 19日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 11日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.1 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 | 岐阜市大字次木字清西 2 5 2 番 2 外 | | | | ②地積 (㎡) | 376 | ⑨法令上の規制等 | 「調区」(60, 200) (その他) | | | | | | | |
| | 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 L S 2 | 農地が広がる中に一般住宅が散在する住宅地域 | 東4.6m市道 | 水道 下水 | 西岐阜 3.6km | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 250 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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、4.6 m市道 | 交通施設 | 西岐阜駅 南西 3.6km | 法令規制 | 「調区」(60, 200) | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 市街化調整区域内の既存集落で、公法上の規制からも農地が比較的多く残る地域として大きな変化はないと見込まれる。地価は今後もやや下落基調で推移すると予測される。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 29,600 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、岐阜市内一帯と羽島市北部・笠松町西部の市街化調整区域内住宅地域で、市場参加者は開発適地を求めるデベロッパーや、旧既存宅地等を求める勤労者層か公共公益施設を目的とする需要者に限定される。全般に市場は小さく需要は低調である。取引の中心となる価格帯は取引規模にもよるが、更地で600万～900万円、土地建物一体で2100万～2400万円程度と推定される。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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、市街化調整区域内の住宅地域である。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格である。一方、収益価格は公法上の規制から賃貸市場が成立しないため適用を断念した。以上、対象基準地は自己使用目的での取引が中心であるため、居住の利便性・快適性を重視する観点から比準価格を中心に、規範性のある標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ①代表標準地 標準地番号 | 岐阜 -67 | ②時点修正 | [99.1] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [103.0] | ④地域要因の比較 | 100 / [121.3] | ⑤個別的要因の比較 | [100] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 29,700 | ⑦内訳 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -0.6 交通 0.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 37,400 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | - | ②時点修正 | [] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [] | ④地域要因の比較 | 100 / [] | ⑤個別的要因の比較 | [] / 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | | ⑦内訳 | 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 前年標準価格 30,100 円/㎡ | | ③ 価格変動要因の | | [一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。そのため住宅地の取引は、一定の需要が認められる地域で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 | | <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] 市街化調整区域内の住宅地で、地域要因に特段の変化は認められない。 | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | | 年間 -1.7% | 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 | 有限会社水野不動産鑑定所 |
| 岐阜（県） -36 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 亨 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 12,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 25,900 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 4日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.1 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 | 岐阜市岩滝東2丁目244番外 | | | | ②地積 (㎡) | 477 | ⑨法令上の規制等 | 「調区」(60, 200) (その他) (60, 160) | | | | | | | | |
| | 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 | 岐阜 10km | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 160 m、西 50 m、南 80 m、北 160 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | 岐阜駅 東 10km | 法令規制 | 「調区」(60, 160) | | | | | | | | |
| (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 | 25,900 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、岐阜市東部の郊外に存する住宅地であり、農地も多く見受けられる中、旧来から存する集落の近隣に位置する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、周辺地域に地縁のある需要者を中心として、新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォームして使用する需要者が存する。需要者は長引く景気低迷により総額感を重視し、土地建物で2,500万円前後の需要が多い。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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中心として形成される農家集落地域内の住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に比較可能な標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 標準地番号 | 岐阜 -69 | ②時点修正 | [98.9 / 100] | ③標準化補正 | 100 [101.0] | ④地域要因の比較 | 100 [117.0] | ⑤個別的要因の比較 | [100 / 100] | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 26,200 | 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 +0.6 交通 +2.9 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 | 31,300 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | - | ②時点修正 | [/ 100] | ③標準化補正 | 100 [/] | ④地域要因の比較 | 100 [/] | ⑤個別的要因の比較 | [/ 100] | 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 | 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 26,400 円/㎡ | | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向であるほか、高齢化率が上昇している。価格の推移、動向に関しては二極化が激しい状況である。 [地域要因] 岐阜市郊外に存し、積極的な移転需要が見込まれる地域ではないため、引き続き弱含みの状況が続くものと考えられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | <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 -1.9 % | 半年間 % | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes 岐阜（県）, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 亨, 印. 鑑定評価額: 9,220,000 円, 1㎡当たりの価格: 53,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 42,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

| | | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 八重洲不動産鑑定事務所 | |
| 岐阜（県） 5-1 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小野木誠 | 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 64,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 88,200 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 19日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 68,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 11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 | 岐阜市千代田町1丁目31番2外 | | | | ②地積 (㎡) | 735 | 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 | | 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50m、西 30m、南 200m、北 100m | | | ②標準的使用 | 低層店舗住宅併用地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡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 | 2.0m国道 | 交通施設 | 岐阜駅北 4.9km | 法令規制 | 商業 (90,400) 準防 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗住宅併用地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地形状 +7.0 -5.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 90,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 70,700 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、岐阜市内幹線街路沿いの路線商業地域及び旧来からの小売商店街で比較的広範囲な商業地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁性をもつ小売事業者を中心にロードサイド型店舗業者等も見受けられる。ただし、店舗経営者の高齢化、営業不振などから供給圧力が強い一方で、需要がやや弱く、需給は弱含みの状態にある。取引される価格帯は立地条件等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は幹線街路沿いに位置する商業地域である。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格で規範性が高い。一方、当地域では自用の店舗が中心となっており賃貸物件は閉鎖した店舗を賃貸したケース等に限定され商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。以上、市場性を重視する観点から比準価格を標準に、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ①代表標準地 標準地番号 | 岐阜 5-4 | ②時点修正 | [98.8] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [100] | ④地域要因の比較 | 100 / [90.0] | ⑤個別的要因の比較 | [101.7] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 90,000 | ⑦内訳 | 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 -2.5 | 交通 +4.3 | 環境 -11.5 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 公示価格 | 80,600 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | - | ②時点修正 | [] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [] | ④地域要因の比較 | 100 / [] | ⑤個別的要因の比較 | [] / 100 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | | ⑦内訳 | 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) 前年標準価格等の対照 | 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 88,700 円/㎡ | | ③変動状況 | [一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。商業地の土地取引は収益性に優り投資対象にもなりうる地域では堅調だが、その他は低調である。 [地域要因] 幹線道路沿いの普通商業地域であるが、地域要因に特段の変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | <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 -0.6% | 半年間 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社水野不動産鑑定所 |
| 岐阜（県） 5-2 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 亨 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 20,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 193,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 155,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 4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 | 岐阜市加納栄町通3丁目2番1外 | | | | ②地積(㎡) | 106 | ⑨法令上の規制等 | 商業(80,400)準防 (その他)(90,400) | | | |
| | 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 | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20m、西 50m、南 100m、北 100m | | | | ②標準的使用 | 中層店舗住宅併用地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 6.0m、奥行 約 20.0m、規模 120㎡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 | 3.0m県道 | 交通施設 | 岐阜駅南 300m | 法令規制 | 商業(90,400)準防 | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗住宅併用地 | | | | | (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 | 197,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 103,000 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、岐阜市中心市街地のほぼ全域であるが、中でもJR岐阜駅周辺の幹線道路沿いにおいて代替競争関係が特に強い。主たる需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となるが、小規模な区画が多く、景気回復の兆しはあるものの当地区商業地の需給関係は横這い程度である。まとまった規模を有する画地に関しては、分譲マンション用地として高値取引が行われているとの話はあるが、土地の集積は進んでいない。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は店舗、事務所等を中心として形成される岐阜駅南口の商業地であり、駅近隣に位置するが地域内の物件の画地規模が小さく収益物件の建築を前提に土地を購入し収益獲得を目的とする収益重視の需要者は限定的と考えられ収益価格の規範性は劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり規範性が高い。従って、比準価格を標準に比較可能な標準地、指定基準地との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (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 -1.9 交通 -12.3 環境 -10.0 行政 -4.4 その他 -20.0 |
| | 岐阜 5-13 | | [100/100] | 100/[100] | 100/[59.2] | [100/100] | 188,000 | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | 岐阜 5-18 | 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 -4.4 交通 -7.3 環境 -5.0 行政 +2.5 その他 -10.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 148,000 円/㎡ | [98.6/100] | 100/[100] | 100/[77.7] | [100/100] | 188,000 | | | | | |
| (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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> | | 前年標準価格 192,000 円/㎡ | | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向であるほか、高齢化率が上昇している。価格の推移、動向に関しては二極化が激しい状況である。 | | | | | | |
| | 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] 各画地の規模が小さく、現状においては商業集積を期待することが難しいため、暫くは現状にて推移する地域である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 +0.5% | 半年間 % | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|-----------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (有) 不動産インベスチサーチ | |
| 岐阜（県） 5-3 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 安藤一成 | 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 31,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 81,200 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 13 日 | (6) 路線価 | [平成 28 年 1 月] | 65,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 7 月 5 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 | | | | | |

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 | 岐阜市早田栄町4丁目2番1 | | | | ②地積 (㎡) | 390 | 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 | 商業 (80,400) 準防 (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m | | | ②標準的使用 | 店舗兼共同住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 1.5 m 市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北 3.6 km | 法令規制 | 商業 (80,400) 準防 | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗兼共同住宅地 | | | | | (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 | 83,700 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 67,900 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、岐阜市内長良川以北近傍の幹線街路沿いの地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁性をもつ小売事業者を中心にロードサイド型店舗業者のほか共同住宅等も多く見られる。取引される価格帯は立地条件等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。 | | | | | | | | | | |
| (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、長良川以北の路線商業地域で、利便性にも優れていることから、店舗・事務所兼共同住宅敷地としての取引が考えられる。一方で、賃貸物件も見られるが、昨今の供給過多による家賃低落傾向から採算性は低い。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌して、代表標準地からの検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | 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 -1.5 |
| | 岐阜 5-4 | [99.3] 100 | 100 [100] | 100 [98.4] | [100] 100 | 81,300 | | 交通 0.0 | 環境 -3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| (9) 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 0.0 |
| | - | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 交通 0.0 | 環境 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 生産、及び消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続いている。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 81,700 円/㎡ | | | [地域要因] 特にない。 | | | | | | | |
| | 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 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 -0.6 % | 半年間 % | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社寺村不動産鑑定所 |
| 岐阜（県） 5-4 | 岐阜県 | 岐阜第2 | 氏名 | 寺村 建一郎 印 |
| 鑑定評価額 | 21,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 79,600 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 18日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 64,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 12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 | 岐阜市島栄町1丁目13番 | | | | ②地積 (㎡) | 273 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,400) 準防 (その他) |
| | 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 | 岐阜 3.1km | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 80 m、西 80 m、南 50 m、北 50 m | | | ②標準的使用 | 中層店舗住宅併用地 | | | |
| | 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 ほぼ長方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 11 m市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北西 3.1km | 法令規制 | 商業 (80,400) 準防 |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗住宅併用地 | | | | (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 | 81,200 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 53,100 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 | 長良川以北の幹線道路沿いや既成の商業地域からなる同一需給圏を判定した。需要者は圏内に地縁性を有する個人事業者又は法人、一部には東海圏で展開するチェーン店等も含まれる。周辺地域を含む当該商業地域の需要は弱く、市内では岐阜駅徒歩圏や大規模店舗を核とする郊外SCの競争力が優位である。路線商業地の取引は少なく取引規模や立地業種も多様である事から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 | 近隣地域周辺は低層店舗、事務所、店舗併用住宅等が混在する近隣商業的な地域である。当該地域は全般に画地規模が小さく、単体での収益性は乏しいことから得られた収益価格も低位である。当初より賃貸目的の物件が安定的に運営できる環境ではなく、収益価格は規範性に劣る。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。従って、取引市場を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記価格のとおり調整決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | 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 |
| | 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 |
| | 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 81,100 円/㎡ | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 円と株が不安定な状況が続いており、イギリスのEU離脱、米経済の動向と合わせ、国内政治も政策に迫力がない印象を受ける。 | | | |
| | 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 岐阜 5-4 公示価格 80,600 円/㎡ | | | [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 -1.8% 半年間 -1.2% | | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | |

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Row 2: 岐阜（県） 5-5, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 89,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 55,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Includes address: 岐阜（県） 5-6 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額: 9,920,000 円, 1㎡当たりの価格: 148,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 120,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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, 商業 (80,600) 防火 (その他) (100,360)

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Includes details on boundaries, usage, and local characteristics.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes comparison of methods like 取引事例比較法 and 収益還元法.

(6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、岐阜市内の中心市街地の商業地域で、特に J R 岐阜駅及び柳ヶ瀬地区周辺の商業地域は競争・代替関係が強い。需要者の属性は、同一需給圏内に地縁性を持つ飲食事業者等である。市場の需給動向としては、画地利用規模が相対的に小さく、地元事業者が需要者の中心であることから、潜在的な商業地としての需要は弱い。需要の中心価格帯は、物件の個別性が強い見いだせない。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 商業事業者向けの賃貸市場は相対的に見て成熟している。飲食店を中心とした店舗の賃料はやや下落傾向にある。比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況. Includes analysis of price changes and reasons for fluctuations.

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社水野総合鑑定 |
| 岐阜（県） 5-7 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 雅文 印 |
| 鑑定評価額 | 25,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 78,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 12 日 | (6) 路線価 | [平成 28 年 1 月] | 63,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 6 月 28 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 | 岐阜市金園町10丁目26番10 | | | | ②地積(㎡) | 323 | ⑨法令上の規制等 | 近商(80,300)準防 (その他) (90,300) | | | |
| | 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 | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 150 m、西 70 m、南 50 m、北 30 m | | | ②標準的使用 | 低層店舗 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 12.5 m、奥行 約 25.0 m、規模 310 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 2.2 m 国道 | 交通施設 | 岐阜駅 北東 2.7km | 法令規制 | 近商(90,300)準防 | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 標準的使用と同じ | | | | (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 | 79,500 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 40,200 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、主として市の中心市街地の外縁部の幹線道路沿いの商業地域。大手自動車販売店が多く見られる。需要者の中心は、県外資本も含めた自動車販売店のほか多様な業種にわたる。供給の余地は限られている。小規模画地を集約する中で、取引が散見される。事例は少なく、画地規模や業種も様々で、市場の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 | 基準地近隣は、県内有数の自動車販売店が集積する商業地。店舗の新設や改築が進捗している。商業ビルの立地は困難で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、場所的、用途的に類似性の高い事例の採用しており、市場の実態を反映した信頼性の高い価格といえる。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地価格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 | 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -0.2 交通 +4.4 環境 +26.7 行政 +4.5 その他 0.0 |
| | 岐阜 5-17 | | [100/100] | 100 [105.0] | 100 [138.0] | [100/100] | 78,000 | | | | | |
| (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 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 | | 前年標準価格 | | 円/㎡ | | ③価格形成要因の | [一般的要因] コアとなる産業がない。人口の減少や高齢化率が上昇している。市は、東海環状IC周辺開発や中心市街地の再開発に注力している。 | | | | |
| | 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 | | - | | | [地域要因] 大手自動車販売店の町。新築や改築が進捗する中で、町並みも変容している。 | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | % | 半年間 | % | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額 77,700,000 円 and 1㎡当たりの価格 148,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社水野不動産鑑定所 |
| 岐阜（県） 5-9 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 亨 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 27,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 156,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 125,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 4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 | 岐阜市長住町1丁目19番 | | | | ②地積 (㎡) | 178 | 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 | 商業 (80,400) 準防 (その他) | |
| | 1:3 | 店舗兼共同住宅 RC7 | 中層ビル、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域 | 北15m市道 | 水道 ガス 下水 | 岐阜 700m | | |

| | | | | | | | | |
|------------|--|--|------|--------|----------|------|-------------|-------|
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 50 m、南 40 m、北 0 m | | ②標準的使用 | 中層店舗事務所地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 8.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 15 m市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北東 700m | 法令 規制 |
| ⑤地域要因の将来予測 | 名鉄岐阜駅東側の商業地に存している。駅周辺において景気の回復の流れはあるものの、近隣地域周辺への波及は限定的であり、大規模地であれば需要はあるが、小規模な画地の価格は横這いもしくは微減である。 | | | | | | | |

| | | | | |
|----------------|----------|----------|-----------------|----|
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗事務所地 | | (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 | 159,000 円/㎡ | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 96,000 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、岐阜市中心地区の商業地域及びその背後の商業地域である。名鉄岐阜駅への接近性が良好で、県内外に及ぶ需要者が認められるが、郊外の大規模店舗による商業地の拡散傾向、岐阜駅周辺の活性化により中心市街地の空洞化、店舗・事務所の需要減少により、商業地としての収益性はやや衰退傾向が続いていたが、アベノミクス等の経済効果による景気の回復傾向により商業地の需要が徐々に広範囲となりつつあり、地価は横這いへと移行しつつある。 | | | | | | | |
|-----------|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|--|--|--|--|--|--|
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は店舗を中心として形成される商業地であり、駅近隣に位置するものの、収益物件の建築を前提に土地を購入し収益獲得を目的とするにはリスクが高く、収益重視の需要者は限定的と考えられ収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり規範性が高い。従って、比準価格を標準に比較可能な標準地、指定基準地との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | | | | |
|-------------|--|----------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|---------|---------|---------|------|---------|
| (8) 公示価格とした | 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 -1.0 |
| | 標準地番号 岐阜 5-14 | | | | | 152,000 | | 交通 0.0 | 交通 -0.1 | | |
| | 公示価格 143,000 円/㎡ | [99.6 / 100] | [100 / 100] | [100 / 94.0] | [100 / 100] | | 環境 0.0 | 環境 -5.0 | | | |
| | | | | | | | 画地 0.0 | 行政 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 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.5 |
| | 岐阜 5-18 | | | | | 158,000 | | 交通 0.0 | 交通 -0.6 | | |
| | 前年指定基準地の価格 148,000 円/㎡ | [98.6 / 100] | [100 / 100] | [100 / 92.4] | [100 / 100] | | 環境 0.0 | 環境 -7.0 | | | |
| | | | | | | | 画地 0.0 | 行政 +2.5 | | | |
| | | | | | | | 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] | 岐阜市の人口は微減傾向であるほか、高齢化率が上昇している。価格の推移、動向に関しては二極化が激しい状況である。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 157,000 円/㎡ | | [地域要因] | 名鉄岐阜駅至近の商業地であるが、乗降客の主要な動線上には無く、商業繁華性は徐々に弱含み傾向にある。 | | | | | | | |
| | 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。 | | | | | | | |
| | <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 -0.6% | 半年間 % | | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Includes address: 岐阜（県） 5-10 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額 17,100,000 円 1㎡当たりの価格 204,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on land area (84㎡), location (岐阜市柳ヶ瀬通1丁目4番), and market characteristics.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Row 1: 岐阜（県） 5-11, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 126,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 300,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 245,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

| | | | | | | |
|------------|--------------|---------|----------|--------------|---|--|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社水野総合鑑定 | | |
| 岐阜（県） 5-12 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 雅文 | 印 | |
| 鑑定評価額 | 32,700,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 264,000 円/㎡ | | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 12日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 215,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 6月 28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 | 岐阜市日ノ出町2丁目17番5外 | | | | ②地積 (㎡) | 124 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600) | | |
| | 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 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m | | | | ②標準的使用 | 中層店舗地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡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 | 1.2 m市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北 1.1km | 法令規制 | 商業 (100,600) 防火 | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗地 | | | | | (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 | 270,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 148,000 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、主として東柳ヶ瀬の岐阜高島屋を中核に各種専門店が建ち並ぶ繁華街。需要者の中心は、繁華街に各種の店舗展開を図る県外資本を含めた事業者や独自の商品を販売する新規参入する小規模個人事業者も含まれる。需要は強いとはいえない。出店の適地は限られている。取引は比較的多く見られるが、画地規模や業態が様々で、市場の中心となる価格帯の把握が困難な地域である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地近隣は、貸店舗が多く見られるが、需要は強いとはいえない難空き店舗も散見される。土地価格に見合う賃料水準が形成されず収益価格は低位に試算されている。取引の実態を反映した信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、代表標準地価格との均衡にも留意して、上記価格をもって鑑定評価額と決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 <input 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 -1.5 |
| | 岐阜 5-1 | | | | | 264,000 | | 交通 0.0 | 環境 -18.8 | 行政 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 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | - | | | | | | | 交通 0.0 | 環境 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 | ①-1 対象基準地の検討 | ③ 価格形成要因の | | [一般的要因] コアとなる産業がない。人口の減少や高齢化率が上昇している。市は、東海環状 I C 周辺開発や中心市街地の再開発に注力している。 | | | | | | | |
| | ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | 前年標準価格 | 267,000 円/㎡ | | [地域要因] | 当地域は岐阜高島屋を中核店舗とし、安定した集客力を保持している。当地域南側では高島屋南地区の再開発事業が進捗している。 | | | | | |
| | 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 | ② 変動率 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | 年間 | -1.1 % | 半年間 | | | | | | | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |

| | | | | | | |
|------------|--------------|---------|----------|---------------|---|--|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 I R 総合鑑定 | | |
| 岐阜（県） 5-13 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小池 育生 | 印 | |
| 鑑定評価額 | 23,400,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 114,000 円/㎡ | | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 91,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 1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 | 岐阜市東金宝町4丁目10番 | | | | ②地積 (㎡) | 205 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400) | | | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 70 m、西 120 m、南 20 m、北 40 m | | | ②標準的使用 | 中層店舗事務所地 | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 18.0 m、奥行 約 11.0 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 | 北25m市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北東 1.3km | 法令規制 | 商業 (90,400) 準防 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗事務所地 | | | | (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 | 118,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 87,700 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、岐阜市内において店舗、事務所を中心とする商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、中心市街地の商業地域の範囲と判定した。需要者は、自用の店舗・事務所用地として取得する目的の法人、個人事業主等が想定されるが、中心市街地に位置することから大規模画地にはマンション開発業者も想定される。なお、土地取引件数も少なく、取引規模・形態についても多様であることから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 | 近隣地域は、岐阜市中心部に近い幹線道路沿いの商業地域で、自用の店舗、事務所が主体であることから収益性のみで土地取引の意思決定が行われる地域ではなく、自用の店舗・事務所用地としての市場性が重視される傾向にある。よって、相対的に説得力が優る試算価格は比準価格であると判断した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を比較考量し、更に代表標準地との均衡を踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①代表標準地 標準地番号 | 岐阜 5-17 | ②時点修正 | 100 / 100 | ③標準化補正 | 100 / [105.0] | ④地域要因の比較 | 100 / [94.1] | ⑤個別的要因の比較 | 100 / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 114,000 | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -0.5 交通 -0.5 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 113,000 円/㎡ | [100 / 100] | 100 / [105.0] | 100 / [94.1] | 100 / 100 | 114,000 | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | - | ②時点修正 | [] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [] | ④地域要因の比較 | 100 / [] | ⑤個別的要因の比較 | [] / 100 | 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 114,000 円/㎡ | | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 不動産市況は回復傾向にあるが、消費税増税延期に伴う駆け込み需要効果の消滅、円高へのシフト等、先行きには不透明感も認められる。 | | | | | | | | | |
| | 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] | 地域要因に変動はない。 | | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 | 0% | 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 | (有) 不動産インベストラサーチ | |
| 岐阜（県） 5-14 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 安藤一成 | 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,970,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 86,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 13 日 | (6) 路線価 | [平成 28 年 1 月] | 70,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 7 月 5 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 | 岐阜市六条福寿町5番16外 「六条福寿町5-12」 | | | | ②地積 (㎡) | 115 | 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 (80,300) 準防 (その他) (90,300) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20 m、西 150 m、南 30 m、北 25 m | | | ②標準的使用 | 3階建程度の店舗併用住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10.5 m、奥行 約 12.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 2.4 m 県道 | 交通施設 | 岐阜駅 南西 1.8 km | 法令規制 | 近商 (90,300) 準防 | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗併用住宅地 | | | | | (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 | 89,400 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 71,500 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 | 同一需給圏は岐阜市内の商業地域で、特に価格牽連性が強いのはJR東海道本線の南の幹線道路沿いの地域。需要者の中心は近隣向けに事業を行う自営業者等で、画地規模により需要者層が異なる傾向が強い。背後住宅地の人気は底堅いことから背後住宅地価格と極めて接近してきており、相対的割安感も見られる。依然として幹線道路沿いの商業地取引は少なく、中心価格帯の把握は困難性を有しているのが実情である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は本来収益性を志向する商業地域であるが、売買市場は自己使用目的が中心である。比準価格は堅調な背後住宅地事例を含め多角的に試算しており、対象基準地の同一需給圏内の地位を適正に反映したと思量する。よって、比準価格を重視して、収益価格を参酌して、代表標準地との均衡も踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 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 -0.4 |
| | 標準地番号 岐阜 5-17 | [100] 100 | 100 [105.0] | 100 [123.7] | [100] 100 | 87,000 | | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 +18.0 | 行政 +4.5 |
| (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 | 地域要因 | 街路 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | 交通 | 環境 | 行政 | その他 |
| (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 変動状況 | | [一般的要因] 生産、及び消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続いている。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 87,400 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | [地域要因] 特記すべき変動要因はない。 | | | | | | | |
| 標準地番号 | - | ② 変動率 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| 公示価格 円/㎡ | - | 年間 | -0.8 % | 半年間 | % | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率種別, (8) 165,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, surrounding areas, and market conditions.

Table (8) showing price adjustment factors: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳.

Table (9) showing price check details: 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, ⑦ 内訳.

Table (10) showing price trend analysis: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 変動状況.

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Row 2: 岐阜（県） 5-16, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 127,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岐阜不動産鑑定所. Includes details for 岐阜 (県) 5-17, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田内淳 印. 鑑定評価額: 18,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 73,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes dates for 平成 28年 7月 1日 and 平成 28年 7月 20日, and price type 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺の土地, ⑥接面道路, ⑦供給, ⑧交通, ⑨法規. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地, ④地域特性, ⑤地域要因. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因比較, ⑤個別的要因比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. Includes values for 岐阜 5-4 and price 80,600 円/㎡.

Table (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地域要因比較, ⑤個別的要因比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳.

Table (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, ②変動率, ③変動状況. Includes price 74,500 円/㎡ and rate -1.6%.

| | | | | | |
|------------|--------------|---------|----------|-------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 八重洲不動産鑑定事務所 | |
| 岐阜（県） 5-18 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小野木誠 | 印 |
| 鑑定評価額 | 22,600,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 146,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 19日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 120,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 11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 | 岐阜市美殿町4 2番 | | | ②地積 (㎡) | 155 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500) |
| | 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 | | |
| | 1:1.5 | 店舗兼住宅 R C 6 F 1 B | 中層ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域 | 北9m市道 | 水道 ガス 下水 | 岐阜 1.3km | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m | | | ②標準的使用 | 中層店舗事務所地 | | |
| | 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 | 9 m市道 | 交通施設 | 岐阜駅 北東 1.3km | 法令規制 |
| ⑤地域要因の将来予測 | 比較的老舗が多い美殿町商店街で、隣接する柳ヶ瀬商店街の求心性及び繁華性の低下等の影響を受け、同様の傾向が認められること等から、地価はしばらくの間下落基調で推移するものと予測される。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗事務所地 | | | | (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 | 150,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 106,000 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、岐阜市中心商業地及びその周辺の商業地域である。需要者は、主として飲食店、小売店舗を目的とする個人又は法人である。旧来から営業を継続する者が多く、新規の出店は少ないが、商店街の整備状況は比較的良好で、近年様々な活性化の取り組みもされており一定の効果も見られる。柳ヶ瀬商店街の東に隣接しており店舗経営者の高齢化、営業不振などから供給圧力が強い一方で、需要は全般に弱く、需給は弱含みの状態にある。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は柳ヶ瀬商店街に隣接する商業地域である。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格で規範性が高い。一方、当地域では自用の店舗が中心となっており賃貸物件は閉鎖した店舗を賃貸したケース等に限定され商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。以上、市場性を重視する観点から比準価格を標準に、収益価格を比較考量のうえ、標準地との均衡にも留意して、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 | 街路 0.0 地域要因 0.0 交通 +0.8 環境 +34.0 行政 +1.0 その他 0.0 |
| | 岐阜 5-1 | [99.5] / 100 | 100 / [100] | 100 / [136.4] | [100] / 100 | 150,000 | 標準化補正 | |
| (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 | 街路 0.0 地域要因 0.0 交通 +0.8 環境 +34.0 行政 +1.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 標準化補正 | |
| (10) 対前年標準価格等の前 | 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 | | | | | |
| | 前年標準価格 | 148,000 円/㎡ | | [一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。商業地の土地取引は収益性に優り投資対象にもなりうる地域では堅調だが、その他は低調である。 | | | | |
| | 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 | - | [地域要因] 既存商業市街地で地域要因等の変動は特に認められないが、郊外大型店舗への顧客流出・収益性の低下が進んでいる。 | | | | |
| 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 | -1.4 % | 半年間 | % | | | | |

| | | | | | | |
|------------|---------------|---------|----------|---------------|---|--|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 I R 総合鑑定 | | |
| 岐阜（県） 5-19 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 小池 育生 | 印 | |
| 鑑定評価額 | 958,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 580,000 円/㎡ | | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|------------------|---------|---------------|-------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28 年 7 月 14 日 | (6) 路線価 | [平成 28 年 1 月] | 430,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28 年 7 月 1 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 | 岐阜市吉野町5丁目17番外 | | | | ②地積 (㎡) | 1,652 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 (100,800) | | | |
| | 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 | 岐阜駅前広場接面 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 35 m、西 35 m、南 0 m、北 25 m | | | ②標準的使用 | 中高層店舗事務所地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 65.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,650 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 複数の再開発事業によりインフラが整備された。 | 街路 | 南道 (駅前広場) 県道、三方路 | 交通施設 | 岐阜駅前広場接面 | 法令規制 | 商業 (100,800) 防火 地区計画等 | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中高層店舗事務所地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 形状 三方路 -3.0 +10.0 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 581,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 580,000 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、広域的にみれば、岐阜市内中心部における商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、J R岐阜駅北口に近接した高度商業地域の範囲と判定した。分譲マンションを主体とした複数の再開発に伴い、昼間人口が増加した。需要者は投資家を中心として、大規模画地についてはマンション開発業者も想定される。土地取引件数が少なく、需要者属性、取引規模・形態についても多様であることから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 | J R岐阜駅北口に近接した高度商業地域においては、受益権取引や小規模な土地取引は見られるものの、価格牽連性を持つ不動産取引が少ないことから比準価格のみに拠る価格検証には難点を残す。一方、収益価格は、典型的な需要者が投資家であることから市場分析の観点から相対的に説得力が優れるものと判断した。よって、収益価格を標準として比準価格を比較考量し、指定基準地としての価格推移についても留意のうえ鑑定評価額を上記の如く決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を規準とした | 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 | | 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 | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | 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 | | 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 変動状況 | | [一般的要因] 耐震性を確保したオフィスビルへのテナント移転が進む中、築年数が古いビルの稼働率は低下傾向にあり、二極化が一層進展した。 | | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 566,000 円/㎡ | | <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5-5 公示価格 569,000 円/㎡ | | [地域要因] 周辺において岐阜駅東地区市街地再開発事業が進行中。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| ② 変動率 | | 年間 | +2.5 % | 半年間 | +1.9 % | | | | | | | |

| | | | | | |
|------------|--------------|---------|----------|-----------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (有) 不動産インベスチサーチ | |
| 岐阜（県） 5-20 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 安藤一成 | 印 |
| 鑑定評価額 | 45,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 113,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 13日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 85,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 5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 | | | | | |

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 | 岐阜市都通3丁目1番2外 | | | | ②地積 (㎡) | 403 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400) | | |
| | 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 | 岐阜 1.9km | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m | | | ②標準的使用 | 中層店舗・事務所併用住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 20m県道 | 交通施設 | 岐阜駅 北西 1.9km | 法令規制 | 商業 (90,400) 準防 | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層事務所併用住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 +5.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 115,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 88,100 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、岐阜市中心部及びその周辺の商業地域・商住混在地域と見込まれる。市場参加者は、主に市内及び隣接市の事業経営者のほか、全国ネットでチェーン展開する事業者などで、事務所・店舗用途の単独ビルのほか、併用共同住宅敷地としての需要も見られる。最多価格帯は、更地で概ね2000万円～3000万円、土地・既設建物一体で3500万円～5000万円程度と推定される。 | | | | | | | | | | |
| (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、中心市街地内の路線商業地域で、利便性にも優れていることから、中層の店舗・事務所兼共同住宅敷地としての需要もある。一方で、賃貸物件も見られるが、昨今の供給過多から採算性は低い。よって、本件では比準価格を重視し、事務所兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を考慮して、本基準地が代表標準地及び指定基準地であることも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 | 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 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 | 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 | | ③価格形成要因の | | [一般的要因] 生産、及び消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続いている。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 113,000 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 ■代表標準地 □標準地 | | [地域要因] 中心市街地内の商業地域として大きな変化は見られない。 | | | | | | |
| | 標準地番号 岐阜 5-17 公示価格 113,000 円/㎡ | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 0% | 半年間 0% | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Row 1: 岐阜（県） 5-21, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 59,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 岐阜市西島町3番8「西島町3-7」, ②地積(m²), 1,026, ⑨法令上の規制等, 近商(80,200)準防(その他)(90,200).

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 50m, 西 75m, 南 50m, 北 200m, ②標準的使用, 中規模店舗敷地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 25.0m, 奥行 約 30.0m, 規模 750㎡程度, 形状 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 2.3m県道, 交通 岐阜駅北西 4.1km, 法令 近商(90,200)準防, ⑤地域要因の将来予測, 幹線道路沿いの路線商業地域としての様相に大きな変化はないが、店舗の転出入等は今後も継続すると見込まれる。地価は、今後下落幅縮小に向かうと予測される。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 中規模店舗敷地, (4) 対象基準地の個別的要因, 間口・奥行の関係 -3.0, 二方路 +6.0, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 76,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 47,400 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、岐阜市北部から西部・南西部に至る県道岐阜環状線とその周辺の幹線道路沿い路線商業地域及びそれに近接する商業地域と見込まれる。市場参加者は地元の事業者のほかチェーン展開する広域型も含まれる。最多価格帯は取引規模にもよるが更地で概ね3000万～7000万円、土地と既設建物一体で5000万～1億円程度と推定される。

Table with 2 columns: (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、幹線道路沿いの商業地域で、店舗等の撤退や新たな進出等に伴う取引が比較的多い。一方、店舗・店舗兼共同住宅等の賃貸物件もみられるが、昨今の供給過多、家賃低落傾向から採算性は低い。よって、本件では比準価格を重視し、店舗兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を考慮し、さらに代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地 岐阜 5-4, ②時点修正 [98.8/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因比較 [100/108.7], ⑤個別的要因比較 [102.8/100], ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 75,300, ⑦内訳, 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 -2.8, 交通 +3.5, 環境 +1.1, 行政 +6.9, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号 -, ②時点修正 [/ 100], ③標準化補正 [/], ④地域要因比較 [/], ⑤個別的要因比較 [/ 100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 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.

Table with 4 columns: (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], 前年標準価格 75,600 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, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -0.4%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 新興国経済の減速・円高の進行が、輸出産業や訪日客消費に影響を与えており、景気回復の動きは、やや鈍化しつつある。 [地域要因] 路線商業地域として熟成しているが、既存店舗の撤退や新たな店舗進出等が随所に見受けられる。 [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 | 株式会社 I R 総合鑑定 | | |
| 岐阜（県） 5 - 22 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 小池 育生 | 印 |
| 鑑定評価額 | 15,800,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 74,000 円/㎡ | | |

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|------------|------|
| (1) 価格時点 | 平成 28年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 59,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 平成 28年 7月 1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 | 岐阜市城東通6丁目40番2 | | | | ②地積 (㎡) | 214 | ⑨法令上の規制等 | 準工 (60,200) 準防 (その他) | | |
| | 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 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 40 m、西 30 m、南 130 m、北 70 m | | | ②標準的使用 | 事務所併用住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10.0 m、奥行 約 23.5 m、規模 235 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 東15m県道 | 交通施設 | 岐阜駅南東 2.7km | 法令規制 | 準工 (60,200) 準防 | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 事務所兼共同住宅地 | | | | (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 | 77,100 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 51,600 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、広域的にみれば岐阜市内の商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、岐阜市南部における幹線道路・準幹線道路沿いの路線商業地域の範囲と判定した。需要者層は、店舗・事業所用地を取得する目的の地場企業等が中心であり、テナントビル建築後の利回りに期待する投資家は少ない。事業用定期借地権、オーダリースの活用により、土地取引件数が少なく、取引規模・形態についても多様であることから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 | 近隣地域は、岐阜市南部の路線商業地域で、自用の店舗、事務所が主体であることから収益性のみで土地取引の意思決定が行われる地域ではなく、自用の店舗・事務所用地としての市場性が重視される傾向にある。よって、相対的に説得力が優る試算価格は比準価格であると判断した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を比較考量し、更に代表標準地との均衡を踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ①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 +1.0 |
| | 岐阜 5 - 17 | | | | | 74,200 | | 交通 0.0 | 交通 +5.8 | 環境 0.0 | 環境 +23.0 |
| (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 | 画地 +5.0 | 行政 +10.3 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | - | | | | | | | その他 0.0 | その他 | その他 | その他 |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等からの変動率 | 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 74,000 円/㎡ | | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 不動産市況は回復傾向にあるが、消費税増税延期に伴う駆け込み需要効果の消滅、円高へのシフト等、先行きには不透明感も認められる。 | | | | | |
| | 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] | 地域要因に変動はない。 | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 0% | 半年間 % | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |