

鑑定評価書（平成 29 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, 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,000 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. Includes values like 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 7 月 14 日, 正常価格, 52,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (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.

Table (8) 公示価格. Columns include: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 公示価格, 標準化補正, 地域要因, 個別的要因.

Table (9) 指定基準地. Columns include: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 地域要因, 個別的要因.

Table (10) 対象基準地の前年の検討. Columns include: 1-1対象基準地の検討, 1-2基準地が共通地点である場合の検討, 変動状況, 2変動率.

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） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印
鑑定評価額	9,290,000 円	1㎡当たりの価格	48,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	39,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 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	岐阜市大字岩崎字畑中 6 9 6 番 8				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	2 中専 (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 50 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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 8.3 km	法令規制	2 中専 (60, 200) 居住誘導区域							
(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	48,900 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	22,200 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、岐阜市北部の岩野田・岩野田北校区のほか常盤・長良校区北部などの既成住宅地域・新興住宅地域に周辺の丘陵地上の住宅団地を含めたエリアである。市場参加者は市内及び隣接市などの事業所勤務者・自営業者などで、最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で 900 万円～1200 万円、土地・建物一体で 2400 万円～2700 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、岐阜市北部の住宅地域に立地し、利便性にも比較的優れていることから、新規分譲宅地や買換え等の事例が比較的多い。一方で、賃貸物件も比較的多く見られるが、昨今の供給過多による家賃低落傾向から採算性は高くない。よって、本件では比準価格を重視し、共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格は参考に留め、指定基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。															
(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	-24	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	43,300	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 -5.0 環境 -22.3 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	32,900 円/㎡	[ 99.1 / 100 ]	[ 101.0 ]	[ 100 ]	[ 74.5 ]	[ 100 ]									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	岐阜 - 19	②時点修正	-19	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/㎡)	43,300	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 -5.0 環境 -22.3 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	33,200 円/㎡	[ 98.2 / 100 ]	[ 101.0 ]	[ 100 ]	[ 74.5 ]	[ 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 前年標準価格 49,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 世界経済の回復基調から輸出増がもたらされているが、内需の主力となる個人消費や住宅・設備投資に大きな伸びは見られない。											
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 小規模開発による農地の宅地化が進み、住宅地域の広がりが見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	-0.2 %	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
岐阜（県） -3	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	6,520,000 円	1㎡当たりの価格	43,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	岐阜市大字黒野字溝西502番7				②地積 (㎡)	151	⑨法令上の規制等	2中専 (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 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡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 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	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	43,200 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、市内北西部の旧来からの住宅地域を含む一帯である。需要者は、周辺地域に地縁を有する個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。周辺不動産市場での土地需要は減退傾向にあって、不動産取引も低調に推移している。取引の中心価格帯は、土地のみで600万～800万円程度、新築戸建住宅で2300万～2500万円程度と把握する。								
(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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 岐阜 -24					42,600		交通 0.0	交通 -5.7		
(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 -18.0	行政 -3.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +1.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年標準価格 44,000 円/㎡							交通 0.0	交通 -5.7		
(10) 対象基準地の前	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 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 -18.0	行政 -3.0	行政 0.0
	標準地番号 円/㎡							画地 +1.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年標準価格 44,000 円/㎡							交通 0.0	交通 -5.7		
(10) 対象基準地の前	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 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 -18.0	行政 -3.0	行政 0.0
	標準地番号 円/㎡							画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前	② 変動率	年間 -1.8 %	半年間 %	<p>③ 変動状況</p> <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 29 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分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,300 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 35,000 円/㎡, 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. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices of Target Standard Land).

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	不動産鑑定士 寺村建一郎 印
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	59,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	48,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) 準防 (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	59,300 円/㎡		個別的要因									
	収益還元法	収益価格	28,700 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	同一需給圏は長良地区外縁にて、地価水準の類似する住宅地域であり、特に場所的同一性が高いのは雄総・中川原地区と解する。需要の中心は、住宅用地の一次取得者であるが、近隣地域の場合、業務利用や画地規模により共同住宅需要も混在する。土地のみの売れ筋は、45～60坪前後、中心価格帯は総額800～1200万円前後。新築の建売住宅については、中川原地区では総額1600万円程度の低廉な取引事例も見受けられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近隣地域周辺より得た取引事例を中心に調整試算しており、事例の信頼性に優れる。他方、収益価格は共同住宅の新築想定によったが、土地元本を回収できる程の採算性は認められず、低位に試算された。長良地区の代表標準地を規準とした価格は比準価格と均衡を得ている。本件では、規範性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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 - 2	②時点修正	[ 100.1 ] / 100	③標準化補正	100 [ 100 ] / [ 162.1 ]	④地域要因の比較	100 [ 100 ] / 100	⑤個別的要因の比較	58,600	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 -1.5 交通 +8.3 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	94,900 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	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 59,700 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 当市では平成29年3月末、立地適正化計画を策定。バス交通と連携し、居住誘導区域が定められた。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	昨年度対比で、雄総・中川原地区では住宅用地の取引が増加。						
②変動率	年間	-0.7%	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	株式会社OKB信用保証		
岐阜（県） -6	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	6,760,000 円		1㎡当たりの価格	31,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	24,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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)						
	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 80 m、西 60 m、南 40 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 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	岐阜市北東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）である。住民の高齢化により売買事例の主体は中古住宅であるが人気は乏しく、空家の増加も見られる。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	31,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏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東部丘陵地に位置する住宅団地やその周辺の住宅地域。需要者は、岐阜市及び隣接する関市に就労する一次取得者層である。かつては、人気があった住宅団地であるが丘陵地で利便性が低いことや高齢化に伴い空家が目立つ。当該地域の中心価格帯は、土地は600～700万円程度、中古住宅はリノベーション後で900～1,600万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅用に開発された住宅団地で需要者は自己居住目的の中堅個人層である。戸建の賃貸事例は殆ど見られないことから、規範性の高い事例の収集は困難と判断し収益還元法は非適用とした。比準価格は、周辺の住宅団地や岐阜市北東部の事例で、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認められる価格と判断した。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 0.0	交通 -0.6	環境 +54.0	行政 +3.1	その他 0.0
	公示価格	[ 99.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 157.8 ]	[ 105.0 ] / 100	31,000		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		
(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	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			街路	交通	環境	画地	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 岐阜市は人口は減少傾向だが、世帯数は微増。土地取引件数、建築着工件数ともに回復傾向が見られるが、二極化の側面は否めない。										
	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				[地域要因] 丘陵地に位置する郊外の大型住宅団地。住民の高齢化に伴い、人気も乏しく、空家の増加も見られる。										
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 -1.9 %	半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
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	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	80,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 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) 居住誘導区域			
(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 5.5 m市道	交通施設	岐阜駅 北 6km	法令規制	1住居 (60,200) 準防 居住誘導区域		
(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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	35,300 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、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域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域のため、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 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 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 122.0 ]	[ 103.0 ] 100	80,400		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 +17.0 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 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 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			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 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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き、雇用は着実に改善している。						
	前年標準価格 80,600 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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											
②変動率		年間 +0.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
岐阜（県） -8	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	9,990,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	32,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	岐阜市川部2丁目131番1外				②地積 (㎡)	251	⑨法令上の規制等	2中専 (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) (60, 176)		
	1:2	住宅 W2	農地の中に、一般住宅、アパート等が散在する、郊外の住宅地域	北4.4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 210 m、西 210 m、南 70 m、北 80 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 4.4 m市道	交通施設	岐阜駅 北西 7km	法令規制	2中専 (60, 176)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農地も多く残る住宅地域であるが、将来的に成熟度が増すほかは大きな変動はないものと思われる。全般的な地価動向の下で、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	39,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	17,600 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、伊自良川以西の市内北西部から隣接する北方町の住宅地域を含む一帯である。需要者は、周辺地域に地縁を有する個人を中心として、市内及び周辺市町に通勤する層が中心である。周辺では農地を転用したミニ開発なども見られるが、土地需要は相対的に弱含み傾向である。取引の中心価格帯は、土地のみで800万~1000万円程度、新築戸建住宅で2300万~2500万円程度と把握する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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て、収益価格については参考程度に留め、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) 公示価格を標準とした	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 +6.1
	岐阜 -24					39,800		交通 0.0	交通 -1.4		
	公示価格	[ 99.1 ]	100	100	[ 100 ]		環境 0.0	環境 -20.0			
	32,900 円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 81.2 ]	100		画地 +1.0	行政 -3.0			
							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 0.0		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		環境 0.0	環境 0.0			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的な要因]	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。住宅建設等は一部で持ち直し傾向も見られる。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 40,300 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 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 -1.2 %	半年間 %		



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	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	63,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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6m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	63,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,600 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) 公示価格とした	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 -1.5
	公示価格 94,900 円/㎡	[ 100.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 148.8 ]	[ 100 ] / 100	63,800		街路 0.0	交通 0.0	環境 +52.0	行政 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			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 岐阜市は人口は減少傾向だが、世帯数は微増。土地取引件数、建築着工件数ともに回復傾向が見られるが、二極化の側面は否めない。						
	前年標準価格 64,200 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] 特段の地域要因の変動は認められない。							
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 %									

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） - 10	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	9,230,000 円		1㎡当たりの価格	63,200 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	48,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	岐阜市大字鷺山字中湊1543番64				②地積 (㎡)	146	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域											
	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	一般住宅の多い住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 4.9km														
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 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 14.0 m、規模 140 ㎡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 4.9km	法令規制	対象基準地と同じ											
(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	63,200 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内長良川以北の既成住宅地域及び新興住宅地域。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を含む。戸建住宅を主体とする熟成した既成住宅地域であり至近に複合型大規模商業施設が所在しており居住の利便性も比較的良好であるが、居住地選好性の変化等に起因して既成住宅地域に対する需要は減退傾向にあり総じて需給は弱含みである。なお需要の中心となる価格帯は土地坪当たり 20 万円程度と見られる。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件も散見さ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。また画地条件上の制約から各戸に駐車場を備えた市場性を有する賃貸用建物の想定自体も困難であったため手法自体の有効性が認められない収益還元法は適用しなかった。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比準価格を採用し指定基準地との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 - 28	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 98.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 105.0 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	63,200	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
	公示価格	59,200 円/㎡																		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	岐阜 - 23	②時点修正	[ 100.7 ] / 100	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 157.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 105.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	63,200	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
	前年指定基準地の価格	94,300 円/㎡																		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 63,700 円/㎡		③変動状況		[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、土地取引件数は僅かに増加。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	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 -		[地域要因]		特に目立った変化は認められず概ね現状維持にて推移している。												
	②変動率	年間	-0.8%	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 29 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）, -11, 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, 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 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 53,000 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, 岐阜市正木中4丁目8番12「正木中4-8-21」, ②地積(m²), 241, ⑨法令上の規制等, 2中専(60,200)準防, (その他)都市機能誘導区域.

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 100 m、西 80 m、南 150 m、北 80 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 20.0 m、規模 240 m²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 5.3 km, 法令規制, 2中専(60,200)準防, ⑤地域要因の将来予測, 「マーサ21」の影響により商業地的な要素もあり、住宅用地としてはやや不向きな面もあるが、区画整理済にて環境良好であり、地価は今後も横這い若しくは上昇基調で推移するものと予測する。

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 0.0, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 66,500 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 31,800 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, 環状線北西角周辺の状況類似住宅地域からなる同一需給圏を判定した。特に、価格牽連性が高いのは、鷺山小校区の「マーサ21」周辺と判定した。主な需要者は若年層の1次取得者と解する。土地のみの売れ筋は50～60坪前後に対して、総額800～1300万円前後。新築の建売住宅については、総額3300万円～3900万円前後と、建築費の高騰により価格帯が上がっている。

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, 近隣地域内には賃貸マンション等が多く認められるが、既存地主による節税対策に依るものが殆どであり、収益価格は低位に求められた。他方、比準価格は近傍より得られた概ね半年以内の取引事例を中心に試算しており、実証性に優れる。本件では、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度。代表標準地より規準した価格との均衡に留意し、更には、前年価格からの推移も考慮の上、対象基準地の鑑定評価額を表記のとおり調整決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 岐阜 -2, ②時点修正, [100.1/100], ③標準化補正, [100/100], ④地域要因の比較, [100/144.5], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 65,700, 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 -1.5, 交通 +4.8, 環境 +40.0, 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, [ / 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.

Table with 4 columns: (10) 対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 66,500 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, 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 0.0%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 当市では平成29年3月末、立地適正化計画を策定。バス交通と連携し、居住誘導区域が定められた。[地域要因] 近隣地域を含む「マーサ21」周辺の区画整理地域よりも東側に位置する既存住宅地域に多くの取引が認められた。[個別的要因] 特にない。

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） -12	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印
鑑定評価額	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 21 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	岐阜市柳津町丸野2丁目5番				②地積 (㎡)	345	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 都市機能誘導区域		
	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					
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東5.3m市道	水道ガス 下水	柳津 900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 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、5.3 m市道	交通施設	柳津駅 西 900m	法令規制	1住居 (60,200) 都市機能誘導区域		
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,800 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市南部の住宅地域全般。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、合併により需給範囲は広がっていると予想され、他地域との代替性は強くなっている。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2,700万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧岐阜市や大型店舗に近く、生活利便性の高い住宅地域である。この為、賃貸物件も散見されるが、自己使用目的の住宅取得が大半である所から、近隣地域や類似地域において多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性が高い。従って、本件では比準価格を中心に、収益価格は参考とし、代表標準地との検討を踏まえ、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 <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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.1 交通 -3.8 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 岐南 -2					56,500					
(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/㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 57,000 円/㎡		③ 変動要因 [一般的要因] 個人消費も持ち直し、景気は緩やかな回復基調が続く。市内住宅用地も前年並みで、西岐阜駅周辺と加納地区を中心に二極化が続く。 [地域要因] 特段の地域要因の変動は認められないが、建売住宅等を中心に、需要は底堅い。 [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 -0.9%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29 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: 岐阜（県） -13, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,800 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 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 40,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

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. Includes detailed analysis of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 29 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） - 14, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,700 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, (7) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 14日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 main rows: (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. Contains detailed text about land characteristics, usage, and valuation methods.

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. Includes numerical data for price adjustments and breakdown.

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. Similar to table 8 but for designated standard land.

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. Includes text about continuation of standard land and percentage changes in prices.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
岐阜（県） -15	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	66,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 10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																	
	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	西岐阜 1km	(その他) 特別用途地区 居住誘導区域																		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 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 8.0 m、奥行 約 15.0 m、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 居住誘導区域																	
(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	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	同一需給圏は岐阜市西部及びその周辺市町の住宅地域。需要者の中心は圏内及び周辺市町のエンドユーザーである。近年、J R 西岐阜駅周辺の整備・開発が進んでいることから底堅い需要があり、地元不動産業者による建売分譲住宅販売も増えてきている。当該地域の中心価格帯の土地取引は120㎡~200㎡で900万円~1700万円程度、建売分譲住宅は2400万円~3200万円程度である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は最寄り駅への接近性に恵まれるため一部共同住宅も所在するが節税目的等によるものが大半で純粋な投資目的の物件は極めて少ない。エンドユーザーによる自己使用が中心の地域であるため収益還元法は適用しなかった。以上の検討を踏まえ本件では比準価格を採用し、代表標準地との検討を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 標準地番号	岐阜 -1	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 124.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	82,200	⑦内訳	標準化補正	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 +3.0	交通 -0.5	環境 +21.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	104,000 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の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		82,400 円/㎡		③変動状況		[一般的要因]		地域経済は一部弱さが見られるものの緩やかに回復している。今後は名古屋地区など大都市の影響を受け徐々に発展するものと予測する。													
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因]		新興の住宅地域で J R 西岐阜駅徒歩圏内にあり、今後住宅供給の増加が予想され底堅い需要が認められる。											
②変動率		年間	0.0 %	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 29 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 1: 岐阜（県） -16, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,900 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 61,000 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 (Surrounding Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格とした (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 29 年地価調査）

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） -17	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

鑑定評価額	7,180,000 円	1㎡当たりの価格	46,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	37,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 7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	岐阜市日野南1丁目16番9 「日野南1-16-6」				②地積 (㎡)	154	⑨法令上の規制等	2中専 (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					
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅が多い区画整理済みの新興住宅地域	北6m市道	水道ガス下水	岐阜 5.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 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 15.0 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 北東 5.9km	法令規制	2中専(60,200) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	街区の整然とした新興住宅地域で、今後も少しずつ農地の宅地化は進むと予測する。地価は今後下落幅縮小に向かうと見込まれる。									
(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	46,600 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。市場参加者は市内及び隣接市などの事業所勤労者・自営業者などで、最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で概ね900万円～1200万円、土地建物一体で2400万円～2700万円と推定される。										
(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、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。よって、本件では比準価格を重視するとともに、本基準地が代表標準地及び指定基準地であることも勘案し、上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法は対象基準地の画地規模が小さく賃貸住宅経営可能な敷地面積確保が困難なことから適用を断念した。										
(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	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		前年標準価格 47,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 世界経済の回復基調から輸出増がもたらされているが、内需の主力となる個人消費や住宅・設備投資に大きな伸びは見られない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 岐阜 - 37 公示価格 46,700 円/㎡			[地域要因] 周辺で一部農地の宅地化は見られるが、大きな変化はない。					
	②変動率		年間 -1.1%	半年間 -0.2%		[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	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） - 18	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印

鑑定評価額	30,300,000 円	1㎡当たりの価格	98,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	77,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市今嶺 2 丁目 1 番 4 「今嶺 2 - 1 - 3」				②地積 (㎡)	307	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) 居住誘導区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 150 m、南 200 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 長方形								
	④地域的特性	特記事項	駅に近い住宅地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	西岐阜駅 南西 600m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	低層共同住宅地					(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	98,800 円/㎡		方位					
	収益還元法	収益価格	54,500 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	市橋小校区の他、隣接する三里小、鏡島小校区を同一需給圏と判定した。西岐阜駅周辺は供給余力があり、急行停車駅であることから堅調な住宅需要が認められる。戸建住宅の需給が主体で、周辺での分譲も多く見られる。需要の中心は 5.5 坪前後であるが、富裕層の需要により 9.0 坪前後の住宅地の取引も認められる。これに伴い、土地のみの取引総額は、1600 ~ 3400 万円前後と幅広い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	投資用の収益物件の立地としては、西岐阜駅からやや徒歩距離があり、更地上に新築の共同住宅を想定して求めた収益価格は低位に求められた。自用目的での取引が主体であることから本件では、比準価格を重視し、収益価格を参考程度にとどめ、代表標準地価格との均衡、周辺の住宅分譲の販売動向及び前年価格からの地価推移、個別格差率の変更等も考慮の上、鑑定評価額を上記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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 105,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 109.2 ]	[ 102.0 / 100 ]	98,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +20.0	交通 -9.9
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]		標準化補正	交通 0.0	環境 +20.0	交通 -9.9
(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] 当市では平成 29 年 3 月末、立地適正化計画を策定。バス交通と連携し、居住誘導区域が定められた。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[地域要因] 引き続き大手ハウスメーカーの住宅分譲が増加。分譲マンションについても供給がみられ始めた。						
	② 変動率			[個別的要因] J R 西岐阜駅徒歩圏域の不動産市況を考慮し、北方位に対し、東方位の優位性を高めて判定した。						

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	8,180,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	26,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 6 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) 土砂災害警戒区域
	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	32,600 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) 公示価格としての標準とした	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) からの検討指定基準地	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。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。				
	前年標準価格 33,200 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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 特にない。				
	標準地番号	岐阜	- 24						
	公示価格	32,900 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	5,810,000 円	1㎡当たりの価格	32,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) 居住誘導区域 (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 4 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 8.3km	法令規制	1 中専 (60, 160) 居住誘導区域		
	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	32,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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を中心とする。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600万～800万円程度、新築戸建住宅で2300万～2500万円程度と把握する。										
(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) 公示価格としての標準価格	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	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 145.1 ]}$	$\frac{100}{100}$	32,100					
(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	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$						
(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		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。住宅建設等は一部で持ち直し傾向も見られる。  [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。  [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	33,000 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-0.6 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 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）, -21, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 荒山 徳統, 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. Includes dates like 平成 29 年 7 月 1 日 and 平成 29 年 6 月 23 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 岐阜市大黒町3丁目2番. (2) 標準的画地の形状等: 間口約 10.0 m, 奥行約 14.0 m. (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 90,600 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. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 賃貸物件も散見さ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少数で自衛目的の取引が中心. (8) 公示価格とした: 代表標準地 岐阜 -1, 公示価格 104,000 円/㎡. (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 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 90,600 円/㎡. Includes a table for 変動率 (変動率) with 年間 0.0% and 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
岐阜（県） - 22	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	84,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 10 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)居住誘導区域		
	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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、7.6 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 居住誘導区域		
(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	105,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	71,300 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	同一需給圏は市内及びその周辺市町の優良住宅地域。需要者の中心は圏内及び周辺市町の高額物件が購入可能なエンドユーザーである。当該地域はJR岐阜駅南方の旧来からの住宅地域で、一定の底堅い需要がある。当該地域の中心価格帯の土地取引は約1500万円～2500万円程度、建売分譲住宅は3000万円～4000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は比較的市街地に近いため一部賃貸住宅も所在するが、節税目的等によるものが大半で純粋な投資目的の物件は稀である。エンドユーザーによる自己使用が中心の地域であるため、比準価格を採用し収益価格は参考に留め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	[ ] / 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	[ ] / 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] 地域経済は一部弱さが見られるものの緩やかに回復している。今後は名古屋地区など大都市の影響を受け徐々に発展するものと予測する。							
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地			[地域要因] 旧来からの住宅地域で周辺には生活上の便利施設が所在し、市の中心地区にも比較的近く一定の底堅い需要が存在する。							
	標準地番号	岐阜 - 34		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%									

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） - 23	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	23,000,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	岐阜市長良若葉町2丁目4番				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200) 準防 (その他) 居住誘導区域
	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	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び閑静な住宅地域	北5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 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 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 5.5 m市道	交通施設	岐阜駅 北東 5.5km	法令規制	2 中専 (60, 200) 準防 居住誘導区域
⑤地域要因の将来予測	当該地域は市内北部の長良地区に存する閑静な住宅地域であり、将来的には大きな変動はないものと思われる。住宅地需要は旺盛であり、地価は当面堅調に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	43,100 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	同一需給圏は長良地区を中心とした市内北部の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及び市内通勤者等の一次取得者が中心である。周辺地域は居住環境が良好なエリアであるため、土地需要も比較的堅調である。取引の中心価格帯は、土地のみで1500万～2000万円程度、新築戸建住宅で3500万～4000万円程度と把握する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅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て、収益価格については参考程度に留め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とした	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	-	[ ] 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
	-	[ ] 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 <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。住宅建設等は一部で持ち直し傾向も見られる。				
	前年標準価格 94,300 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 checked="" 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	岐阜 - 2							
	公示価格	94,900 円/㎡							
② 変動率	年間	+0.7 %	半年間	+0.1 %					

鑑定評価書（平成 29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. 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,600 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 35,000 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) 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. 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 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	65,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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					

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						
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅を中心として、共同住宅、空地も見られる住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.5km						
(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)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、土地区画整理事業施行済の住宅地域であり、今後、住宅地として一層熟成度を増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 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,100 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、特に価格牽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 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 -1.5 交通 +2.6 環境 +47.0 行政 +3.1 その他 0.0	
	岐阜 -2	[ 100.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 153.2 ]	[ 105.0 ] 100	65,100						
(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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数にも回復傾向が認められ、概ね堅調に推移しているが、先行きに不透明感も残る。							
	前年標準価格 65,300 円/㎡		[ ] 100		[地域要因] 地域要因に変動はない。							
	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		[ ] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間 -0.3 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 29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. 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,100 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 46,000 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 (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 Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Review of Target Standard Land).

鑑定評価書（平成 29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) 不動産インベストラサー. 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,800 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. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 13日, 正常価格, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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） -28	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	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	80,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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)居住誘導区域
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		
	1:3	住宅W2	戸建住宅のほか集合住宅等も混在する住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 3.6km		

(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 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 5m 市道	交通施設	岐阜駅 北 3.6km	法令規制
⑤地域要因の将来予測	当該地域は長良川以北の閑静な住宅地域であり、将来的には大きな変動はないものと思われる。住宅地需要は比較的に見られるものの、一般的な地価動向の下、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	80,300 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、長良川以北の早田小校区を中心とした周辺の住宅地域を含む一帯である。需要者は市内通勤者等の一次取得者が中心である。当該地域周辺は居住環境が良好な住宅地域であり、地価水準も市内では比較的高位であるが、周辺不動産市場で宅地供給が多くなっている影響もあって需要は減退傾向である。取引の中心価格帯は、土地のみで1200万～1600万円程度、新築戸建住宅で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  
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	[ 100.1 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 118.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	80,400	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 -1.3 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	94,900 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 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡												

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	③変動状況	前年標準価格	81,100 円/㎡	[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。住宅建設等は一部で持ち直し傾向も見られる。 [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。 [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	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	公示価格	
②変動率	年間	-1.0 %	半年間	%		

鑑定評価書（平成 29 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）, -29, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 馬淵 晶江, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,500 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. Includes values like 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 7 月 14 日, 正常価格, 50,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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. (2) 近隣地域: 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. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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。周辺には土地区画整理地区が広がり慢性的に供給過多の傾向であり需給関係は全体に弱い。当該地域の中心価格帯は、土地は1,000～1,500万円程度、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傾向である。よって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も低位となった。比準価格は則武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, 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: 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. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前: 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 29 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） -30, 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, 20,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 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. Includes dates like 平成 29 年 7 月 1 日 and 平成 29 年 6 月 23 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (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.

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.

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 対象基準地の比準価格.

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, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率.

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	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	82,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	66,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	岐阜市北野町32番				②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.2	住宅 W2	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	法令規制	2住居 (60,200) 準防 居住誘導区域
	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	82,500 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 J.R 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、郊外の住宅地域等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 万～1600 万円程度、新築戸建住宅で 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	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) 公示価格を標準とした	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 0.0
	岐阜 -1					82,600		交通 +9.2	環境 +13.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 123.4 ]	[ 100 ] / 100		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		
	104,000 円/㎡						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 +9.2	環境 +13.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		
	円/㎡						その他 0.0				

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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。住宅建設等は一部で持ち直し傾向も見られる。
	前年標準価格 83,200 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 -0.8%	半年間 %		

鑑定評価書（平成 29 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, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes address: 岐阜（県） -32 岐阜県 岐阜第2 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 109,000 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

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, (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

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 対象基準地の比準価格, ⑦ 内訳

Table (10) 対象基準地からの検討: 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	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	49,800,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	125,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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	商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (80,360)
	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 W3	低層住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域	南6m市道	水道ガス下水	岐阜 600m			
(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 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	コンパクトシティ政策に拠る都心回帰の恩恵を受け、岐阜駅周辺等の中心市街地は相対的地位が向上することが予測される。							
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	83,100 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、JR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	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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	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) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数にも回復傾向が認められ、概ね堅調に推移しているが、先行きに不透明感も残る。				
	前年標準価格 151,000 円/㎡		④ 価格形成要因		[地域要因] 地域要因に変動はない。				
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 ■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 岐阜 - 61		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
公示価格 153,000 円/㎡		② 変動率							
		年間 +3.3 %	半年間 +2.0 %						

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） - 34	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印
鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 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	岐阜市大字安食字志良古26番162				②地積 (㎡)	245	⑨法令上の規制等	「調区」(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 60 m、西 50 m、南 80 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 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	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 北西 11km	法令規制	対象基準地と同じ								
(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	22,000 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	人口減少が進む中、郊外の住宅需要は益々低下している。同一需給圏は岐阜市北西部外縁の住宅地域と判定した。主たる需要者は地縁性を有する個人であり、外部流入は少ないものと推察する。岐阜市北西部外縁の片貝・網代小校区では児童数の減少が続いており、公共事業が少ないことから不動産取引数も減少傾向である。需要の中心となる地価相場は坪7～8万円程度と推定する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は市街化調整区域である他、既存の住宅団地であり、非適用とした。本件では同一需給圏内の類似地域から収集した地域的・价格的な牽連性の他、公法上の規制の類似性も備えた取引事例に基づく比準価格を採用し、更に、北西部調整区域の指定を受ける公示地からの規準結果も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	岐阜 - 69	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 [ 139.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.4 交通 +3.4 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	30,700 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 22,500 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 当市では平成29年3月末、立地適正化計画を策定。バス交通と連携し、居住誘導区域が定められた。											
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	市内北西部地区に所在する市街化調整区域内住宅地域に対する需要は減退傾向にある。										
	②変動率	年間 -2.2 %	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	岐阜不動産鑑定所
岐阜（県） -35	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	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	29,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 6 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					

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252番2外				②地積 (㎡)	376	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	「調区」(60,200) (その他)	
	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	特になし。	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
	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。地価は今後も下落基調で推移すると予測する。						

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,100 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が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とおり決定した。				
-----------------------------	---	--	--	--	--

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.6
	標準地番号 岐阜 -67					29,100		交通 0.0	環境 +22.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 121.3 ]	[ 100 ] / 100		環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
	36,700 円/㎡						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	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	円/㎡						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]	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			[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。
	標準地番号 公示価格			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	前年標準価格	29,600 円/㎡			
	②変動率	年間 -1.7 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
岐阜（県） -36	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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			
	台形 1:1	住宅 W1	農家住宅が多い中に一般住宅が混在する地域	北西4m市道	水道	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、4m市道	交通施設	岐阜駅東 10km	法令規制	「調区」(60,160)
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北東部郊外の旧来からの農家住宅が連たんする地域で、地縁血縁のまとまりが強くやや閉鎖的な側面がある。土地取引も必要に応じて個別に発生する傾向がある。今後も現状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	25,500 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郊外の農家住宅地域である。需要者層の中心は地域内に地縁、血縁関係を有する関係者等が大半で、地域外からの転入は少ない。取引は必要に応じて個別に形成される傾向が強いため不動産取引件数自体も少ない。中心価格帯は土地取引が400㎡～600㎡で、1000万円～1500万円程度、新築分譲で2500万円～3000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする地域でエンドユーザーによる自己使用が中心であるため比準価格を妥当と認め、標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお収益還元法については、地域の実情、賃貸市場の熟成の程度、対象基準地の画地の状況等から適用しなかった。								

(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 +0.6
	標準地番号 岐阜 -69					25,400		交通 0.0	交通 +12.3		
	公示価格 30,700 円/㎡	[ 99.1 / 100 ]	[ 100 / 101.0 ]	[ 100 / 118.6 ]	[ 100 / 100 ]		環境 0.0	環境 +5.0			
							画地 +1.0	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	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	[ / 100 ]		環境	環境			
							画地	行政			
							行政	その他			
							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 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	地域経済は一部弱さが見られるものの緩やかに回復している。今後は名古屋地区など大都市の影響を受け徐々に発展するものと予測する。
	前年標準価格 25,900 円/㎡	[地域要因]		岐阜市郊外の農家住宅地域で、市街化調整区域の規制下であり、地域要因に格別の変動要因はない。	
	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 -		[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 -1.5 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 29 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） -37, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,100 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) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 43,000 円/㎡, (9) 倍率, (10) 倍率種別.

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. (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.

Table (8) 公示価格としての標準価格: 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, 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: 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, 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, ②変動率, ③価格形成要因の状況. Includes text: 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、動向に関しては格差が広がっている。

鑑定評価書（平成 29 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） -38, 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, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,500 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. Includes values like 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 6 月 23 日, 更地としての鑑定評価, 平成 29 年 7 月 14 日, 正常価格, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率.

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, 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. (2) 近隣地域: 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. (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: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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: 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: 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. (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.

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） 5-1	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	64,500,000 円	1㎡当たりの価格	87,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	69,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 6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) 都市機能誘導区域 (90,400)	
	不整形 1:2	店舗 SRC3	小売店舗等が連担する商業地域	東20m国道、南側道	水道 ガス 下水	岐阜 4.9km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 200 m、北 100 m		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	20m国道	交通施設	岐阜駅 北 4.9km
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地域で地域要因は安定的である。景気回復傾向が認められるものの、商業地需要が引き続き低調であること等から、地価はやや弱含みで推移するものと予測する。					

(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	89,800 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	58,200 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、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	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 -2.5
	岐阜 5-4					87,000		交通 0.0	交通 +4.3	環境 -10.0	行政 0.0
	公示価格	[ 98.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 91.5 ]	[ 101.7 ] / 100		その他 0.0				
	79,200 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 0.0	地域要因	街路 -2.5
	-							交通 0.0	交通 +4.3	環境 -10.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		その他 0.0				
	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は緩やかな回復基調が続いている。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			[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。
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	前年標準価格		88,200 円/㎡	[個別的要因]
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	②変動率	年間 -0.5 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Includes values for 岐阜 (県) 5-2, 岐阜第2分科会, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 不動産鑑定士 田中 雅之.

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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 15日, 155,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10). Includes details on 所在地, 形状, 敷地の利用, 周辺土地利用, 接面道路, 供給処理施設, 主要な交通施設, 標準的画地, 地域特性, 市場特性, 試算価格の調整, 公示価格, 指定基準地, and 対象基準地の検討. Contains various numerical values and descriptive text.



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） 5-3	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	31,500,000 円	1㎡当たりの価格	80,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	65,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市早田栄町4丁目20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) 居住誘導区域			
(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	15 m市道	交通施設	岐阜駅 北 3.6km	法令規制	商業 (80,400) 準防 居住誘導区域		
(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	83,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	56,700 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、収益価格を参照して、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
	標準地番号 岐阜 5-4	[ 99.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 97.4 ]	[ 100 ] 100	80,600		街路 0.0	交通 +3.0		環境 -4.0
(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			街路 0.0	交通 0.0		環境 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	[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き、雇用は着実に改善している。							
	前年標準価格 81,200 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 -0.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29 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） 5-4, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,700 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 63,000 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, etc.), (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) 年標準価格等の検討 (Price Change Factors).

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Includes values for 岐阜 (県) 5-5, 岐阜第2分科会, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 不動産鑑定士 田中 雅之.

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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 15日, 正常価格, 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, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 estimated 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's standard price, etc.).

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） 5-6	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	9,780,000 円		1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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					

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	岐阜市弥八町24番				②地積 (㎡)	67	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,360)
	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 1.4km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	中層飲食店舗ビルの敷地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	飲食店を中心とするテナントビルの建ち並ぶ旧来からの歓楽街である。	街路	6m市道	交通施設	岐阜駅 北 1.4km	法令規制	商業 (100,360) 防火 都市機能誘導区域
(3) 最有効使用の判定	中層飲食店舗ビルの敷地				(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	149,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	101,000 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、岐阜駅から柳ヶ瀬にかけての商業地域であるが、特に価格牽連性が認められるのは、柳ヶ瀬北部地区において飲食店舗が建ち並ぶ歓楽街である。個性的な居酒屋が集積する玉宮地区への顧客流出により、入居テナントの飲食店舗も集客に苦戦している模様である。今後、地価は緩やかな下落基調で推移していくものと思料される。需要者の属性、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	近隣地域は、テナントビルを中心として自用の店舗も存する歓楽街であるが、飲食店舗の慢性的な業績低迷のため、投資用不動産としての不動産取引は低迷しており、自用目的の取引が主流となりつつある。よって、相対的に説得力を持つ試算価格は比準価格であると判断した。以上により、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基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 +3.7 交通 0.0 交通 +5.5 環境 0.0 環境 +20.0 画地 0.0 行政 +4.5 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	岐阜 5-1	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 137.2 ]	[ 100 ] 100	146,000			
(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 +3.7 交通 0.0 交通 +4.7 環境 0.0 環境 -10.0 画地 0.0 行政 +3.5 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	岐阜（県） 5-18	[ 98.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 101.1 ]	[ 100 ] 100	142,000			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数にも回復傾向が認められ、概ね堅調に推移しているが、先行きに不透明感も残る。				
	前年標準価格	148,000 円/㎡	[地域要因] 旧来からの歓楽街であるが、利用客の減少に伴い、空き店舗が増加している。		[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	② 変動率							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	年間 -1.4 %	半年間 %						

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） 5-7	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	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	77,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 6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	岐阜市金園町10丁目26番10				②地積 (㎡)	323	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) 居住誘導区域 (90,300)	
	1:2	店舗兼事務所 S2	中低層の店舗、事務所等が混在する商業地域	南22m国道	水道 ガス 下水	岐阜 2.7km		

(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
	⑤地域要因の将来予測	市の中心商業地の東部の外縁部に位置する商業地域。県内大手自動車販売店が多く見られる。当該店舗の新築や改築等が進捗しており、町並みも変容している。地価はほぼ横ばいと予測する。				

(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	79,300 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/㎡	

(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) 公示価格としての標準地	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 -0.2				
	岐阜 5-17					77,500		交通 0.0	交通 +4.4	環境 0.0	環境 +27.5	行政 +4.5	行政 +4.5	その他 0.0	その他 0.0
	公示価格	[ 100 ] / 100	100 / [ 105.0 ]	100 / [ 138.8 ]	[ 100 ] / 100		画地 +5.0	行政 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 +4.4	環境 0.0	環境 +27.5	行政 +4.5	行政 +4.5	その他 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		画地 +5.0	行政 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	[一般的な要因]	景気は緩やかな回復基調が続いている。そのため商業地の取引は、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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 78,000 円/㎡			[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、街並みも変容している。
	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/㎡			[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	株式会社OKB信用保証
岐阜（県） 5-8	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	77,700,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	岐阜市真砂町12丁目16番外				②地積 (㎡)	525	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 (80,500) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (90,500)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	中層店舗、事務所ビル敷地							
	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	中層の店舗、事務所ビルが多い商業地域	街路	2.7 m市道	交通施設	岐阜駅 北西 600m	法令規制	商業 (90,500) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	J R岐阜駅北西側の中心市街地に近接する商業地域。現時点では特段の変化は無いものの駅前再開発の影響等、今後の宅地需要も期待され地価は現状で推移すると予測される。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗、事務所ビル敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +7.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	153,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +7.0								
	収益還元法	収益価格	104,000 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市中心部の幹線道路沿いの商業地域。需要者は圏内に地縁性を有する個人事業者又は法人等も含まれるが、J R岐阜駅に近いマンション適地は大手不動産業者の需要が存在する。近隣には繊維関係の小規模店舗等も多く、同業種は衰退傾向であるが、問屋町は再開発が期待されており動向によっては当該地域周辺にもプラス要因となり今後に期待が持てる。市場の取引形態は様々であり中心価格帯は見出せない状態にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域および周辺にはテナントビルや飲食店等もあるが自用の事務所や店舗併用住宅も多い。幹線道路沿道の賃貸案件は少なく事業者向け賃貸市場の成熟度は総じて低く、収益価格の規範性は低位である。比準価格は市街地中心部の幹線道路沿道事例より査定しており市場の実態を反映している。よって比準価格を重視し収益価格も比較考量し、さらに代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、単価と総額との関連にも留意した。													
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.7		
	岐阜 5-17					148,000		交通	0.0	交通	-5.7			
(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	環境	0.0	環境	-15.0			
	-							画地	+5.0	行政	-2.4			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	行政	0.0	その他	0.0			
	前年標準価格 148,000 円/㎡							その他	0.0					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	行政	0.0	その他	0.0			
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡							その他	0.0					
(10) 対象基準地の前年の検討	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %													
	③価格形成要因の変動状況	<p>【一般的要因】 個人消費や企業収益が持ち直し、景気は緩やかな回復基調が見られるものの、その地域は限定的である。</p> <p>【地域要因】 J R岐阜駅北側を中心とする再開発事業により駅周辺の環境が変化しており、当該エリアも将来的な発展性を期待する。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>												

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） 5-9	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	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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 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	商業 (80,400) 準防 (その他) 居住誘導区域								
	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 700m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 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 1.5 m市道	交通施設	岐阜駅 北東 700m	法令規制	商業 (80,400) 準防 居住誘導区域									
(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	160,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	130,000 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、郊外の大型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、収益価格を参酌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 標準地番号	岐阜 5-14	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 92.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	155,000	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 -1.0 交通 -0.1 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	143,000 円/㎡															
(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	[ 98.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 92.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	156,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.5 交通 -0.6 環境 -7.0 行政 +2.5 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	146,000 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 前年標準価格 156,000 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き、雇用は着実に改善している。												
	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] 名鉄岐阜駅至近の商業地であるが、特記すべき変動要因はない。												
	②変動率	年間	0.0 %		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	有限会社トヨタカンテイ
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	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 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	岐阜市柳ヶ瀬通1丁目4番				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,540)		
	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 1.4km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 150 m、南 30 m、北 20 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	岐阜市の中心的なアーケード商店街	街路	9m市道	交通施設	岐阜駅 北 1.4km	法令規制	商業 (100,540) 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	206,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	177,000 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、JR・名鉄の岐阜駅及び「柳ヶ瀬地区」を核とした圏域である。JR岐阜駅周辺地区は再開発事業等の進捗に伴う新たな展開が多いのに対し、柳ヶ瀬地区は地元商店街による活性化の取り組み及び再開発ビルの建設等も見られるものの、画地利用規模が相対的に小さく地元事業者が需要の中心であり、潜在的な商業地としての需要は弱い。市場の中心価格帯は様々であり見出せない状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、従来からの自用の店舗・事務所等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が多く、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度はやや低い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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	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
	公示価格	[ ] / 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	[ ] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気回復基調のなか、地価下落は終息傾向にあるが、競争力のない商業地の土地需要は依然として弱く、格差は広がっている。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		変動状況		[地域要因] 地元商店街の取り組みにより、小売・飲食を中心とした「柳ヶ瀬商店街」の集客回復の働きも見られる。						
	標準地番号 岐阜 5-1 公示価格 201,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	-2.0 %	半年間	-0.5 %						



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） 5-11	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	126,000,000 円	1㎡当たりの価格	300,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市神田町7丁目7番6外				②地積 (㎡)	420	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (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			
	不整形 1:1.5	店舗 RC 6	各種専門店、金融機関等が建ち並ぶ商業地域	西25m国道	水道 ガス 下水	岐阜 650m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	店舗・事務所が連たんする中心商業地域	街路	25m国道	交通施設	岐阜駅 北東 650m	法令 規制	商業 (100,600) 防火
	⑤地域要因の将来予測	J R岐阜駅周辺の再開発の進捗が見られ、中心商業地需要は回復傾向にある。また、近時の経済状況を受け地価下落は終息した。							
(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 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	307,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	241,000 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、岐阜市内の中心市街地の商業地域で、特に J R岐阜駅から柳ヶ瀬に南北に至る商業地域は競争・代替関係が強い。J R岐阜駅周辺地区は再開発事業等の進捗により、中心商業地の需要は回復基調にあり、地価下落は終息している。需要者の属性は、金融機関、一般事業法人等である。市場の中心価格帯は様々であり見出せない状態にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域におけるオフィス向け賃貸市場も相対的に見て成熟している。従って、市場の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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 <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 +6.7 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.5 交通 +21.8 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 5-5					300,000					
	公示価格	[ 102.0 ] 100	100 [ 106.7 ]	100 [ 183.6 ]	[ 98.0 ] 100						
	587,000 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
	-										
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
	円/㎡										

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況	変動要因	変動率	年間 0.0 %	半年間 %
	前年標準価格 300,000 円/㎡		[一般的要因] 景気回復基調の中、地価下落は終息傾向であるが、競争力のない土地需要は依然として弱く、格差は広がっている。			
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。			
	<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/㎡					

鑑定評価書（平成 29 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） 5-12, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎, 印. 鑑定評価額: 32,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 261,000 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 210,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows: (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 Estimated 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price)

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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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) 居住誘導区域 (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 1.3km										
(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	2.5 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 1.3km	法令規制	商業 (90,400) 準防 居住誘導区域								
(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	84,000 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) 公示価格を標準とした	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/㎡															
(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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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 114,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数にも回復傾向が認められ、概ね堅調に推移しているが、先行きに不透明感も残る。										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	0.0 %	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	9,800,000 円	1㎡当たりの価格	85,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	69,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) 居住誘導区域 (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 居住誘導区域		
(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	87,800 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。					
	収益還元法	収益価格	69,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(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見做す。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 <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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.4 交通 +3.1 環境 +18.0 行政 +4.5 その他 0.0
	公示価格	[ 100 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 126.6 ]	[ 100 ] 100	85,000		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	街路 -0.4 交通 +3.1 環境 +18.0 行政 +4.5 その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 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		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き、雇用は着実に改善している。						
	前年標準価格 86,700 円/㎡		[地域要因] 特記すべき変動要因はない。		[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								
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-1.7%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
岐阜（県） 5-15	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印
鑑定評価額	26,400,000 円	1㎡当たりの価格	211,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	170,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 10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	岐阜市玉宮町1丁目13番4				②地積 (㎡)	125	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,360)								
	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 500m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 70 m、北 90 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 6.0 m、奥行 約 20.0 m、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	6 m市道	交通施設	岐阜駅 北 500m	法令規制	商業 (100,360) 防火 都市機能誘導区域								
(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	218,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	152,000 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JR岐阜駅、名鉄岐阜駅、柳ヶ瀬地区を核とする岐阜市の中心商業地一円。主たる需要者は店舗事務所ビルの取得を希望する自営業者、法人等である。近年、玉宮通り沿いは若者が集う新しい町として脚光を浴びており、顧客数も多くこれに伴い一定の収益性が見込まれる。今後も発展傾向で推移するものと予測する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域はいわゆる市内一等地の背後に位置する商業地で、自己使用の店舗事業者が中心であり、賃貸を想定した場合でもその需要の程度はやや弱い。よって本件では比準価格を標準として収益価格を関連づけ、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地	岐阜 5-1	②時点修正	[ 99.5 / 100 ]	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 94.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	211,000	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 +3.5 交通 -3.9 環境 -10.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格	201,000 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 / [ / 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ / 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からの検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 210,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]				地域経済は一部弱さが見られるものの緩やかに回復している。今後は名古屋地区など大都市の影響を受け徐々に発展するものと予測する。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]				岐阜市内の商業地の中で特に人気のある地域で店舗の集積度も高い。若者を中心に交通量も多く、今後も発展が期待しうる。								
②変動率	年間	+0.5 %	半年間	%	[個別的要因]				個別的要因に変動はない。								



鑑定評価書（平成 29 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, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,300 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 29 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 58,000 円/㎡, (9) 倍率, (10) 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, surrounding area, and valuation methods.

Table (8) 公示価格: Comparison of standard price (79,200 円/㎡) and target price (72,300 円/㎡) with various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of the target price with the previous year's designated standard price.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price fluctuations and reasons for changes in the target price.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
岐阜（県） 5-18	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 10 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42番				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (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	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	9m市道	交通施設	岐阜駅 北東 1.3km	法令規制	商業 (100,500) 防火 都市機能誘導区域		
(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	148,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	109,000 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JR岐阜駅、名鉄岐阜駅、柳ヶ瀬地区を核とする岐阜市の中心商業地一円。主たる需要者は店舗事務所ビルの取得を希望する事業者、大手法人等である。近年、名古屋地区をはじめとする都市部の景気回復の影響を受け、当地区も県内はもとより県外からの引き合いが増え需要が好転しつつある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己使用の店舗事業者が中心であり、賃貸物件については限定的で、必要に応じて個別に賃貸される傾向が強い。よって本件では比準価格を標準として収益価格を関連づけ、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 0.0
	標準地番号 岐阜 5-1					143,000		街路 0.0	交通 +0.8	環境 +35.0	行政 +2.5
(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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 <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] 地域経済は一部弱さが見られるものの緩やかに回復している。今後は名古屋地区など大都市の影響を受け徐々に発展するものと予測する。							
	前年標準価格 146,000 円/㎡			[地域要因] 柳ヶ瀬地区の再開発等周辺地域の整備が徐々に進んでいる。長期的には発展が期待しうる。							
	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 -1.4% 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	990,000,000 円		1㎡当たりの価格	599,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	440,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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					

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 都市機能誘導区域 (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					
(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	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 都市機能誘導区域		
(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	616,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	552,000 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が中心であるが、近年、中規模事務所ビルの取引等も散見され、これら取引事例に基づく比準価格は、当該地域における市場性を十分反映している。また、収益価格は、典型的な需要者が投資家である為、市場分析の観点から、説得力を有すると思料する。よって、比準価格及び収益価格を関連づけ、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	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	[ ] / 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 □新規		前年標準価格		580,000 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		標準地番号		岐阜 5-5				
	公示価格		587,000 円/㎡		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。 [地域要因] 近接する岐阜駅東地区で平成30年度の完成に向け再開発ビルが建設中である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率	年間	+3.3%	半年間	+2.0%							

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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	85,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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) 都市機能誘導区域 (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 都市機能誘導区域
(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	116,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	74,000 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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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き、雇用は着実に改善している。						
	前年標準価格 113,000 円/㎡				[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。						
	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 checked="" 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 岐阜 5-17											
公示価格 113,000 円/㎡											
②変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%											

鑑定評価書（平成 29 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分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 76,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,800 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 29 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 58,000 円/㎡, (9) 倍率種類

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, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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	岐阜市城東通 6 丁目 4 0 番 2				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域			
	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	1.5 m 県道	交通施設	岐阜駅 南東 2.7 km	法令規制	準工 (60,200) 準防 居住誘導区域			
(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	76,500 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	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、オーダー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・事業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	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.8 環境 +25.0 行政 +10.3 その他 0.0	
	岐阜 5 - 17					73,100						
(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	
	-											
(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] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数にも回復傾向が認められ、概ね堅調に推移しているが、先行きに不透明感も残る。								
	前年標準価格 74,000 円/㎡	[地域要因] 地域要因に変動はない。		[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	② 変動率	年間 0.0 %	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	東和コンサルタント株式会社	
岐阜（県） 5-23	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	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	180,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	岐阜市玉宮町2丁目9番2				②地積 (㎡)	86	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (80,330)
	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			
	1:4	店舗 RC 3	飲食店舗を中心に各種店舗が建ち並ぶ商業地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 500m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 65 m、北 35 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 5.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	近年繁華性が高まってきている商業地域	街路	5.5m市道	交通施設	岐阜駅 北 500m	法令規制	商業 (80,330) 防火 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、飲食店舗を中心とした各種店舗の集積が進む商業地域で、今後も繁華性が高まっていくものと予測する。							
(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	244,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	236,000 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 J R 岐阜駅から柳ヶ瀬地区にかけての市内中心市街地の商業地域を含む一帯である。需要者は市内で小規模店舗展開を志向する法人、個人事業者が中心である。市内中心部の商業地域は全体的に繁華性の低下傾向が見られるものの、玉宮地区周辺では店舗の集積とともに、同一需給圏内での地位も高まってきている。市場では賃貸が中心で、取引件数自体があまり多くないため、取引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	周辺地域では事業用賃貸市場の成熟度は高く、不動産投資市場において重視される収益価格についても一定の説得力を有している。よって市場の実態を反映した比準価格に収益価格を関連づけ、更に周辺商業地域での地価動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	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 +5.3
	岐阜 5-1					236,000		交通 0.0	交通 -4.3		
	公示価格	[ 99.5 ]	100	100	[ 100 ]		環境 0.0	環境 -20.0			
	201,000 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 84.9 ]	100		画地 0.0	行政 +5.3			
							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 0.0		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		環境 0.0	環境 0.0			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		画地 0.0	行政 +5.3			
							行政 0.0	行政 0.0			
							その他 0.0	その他 0.0			

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	【一般的要因】	景気は全体として緩やかな回復傾向にあるものの、市内商業地では J R 岐阜駅周辺を除いて本格的な土地需要の回復には至っていない。
	<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡			【地域要因】	飲食店舗を中心とした店舗の集積が進んできている。
	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 <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 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 29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) 不動産インベストラサーチ. Row 1: 岐阜（県） 9-1, 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, 59,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,500 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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 13日, 正常価格, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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 detailed data on land area, location, and price adjustments.