

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
岐阜（県） - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 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	岐阜市茜部菱野4丁目153番2				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) (その他) 居住誘導区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 60 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 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 南方 3.4 km	法令規制	1 住居 (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	65,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、茜部小学校区、鶉小学校区を中心とした岐阜市南部の住宅地域を中心として、当市郊外の住宅地域である。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者が中心である。スーパー等にも近接し、小学校も近く、利便性が良好な地域であり、需給関係は、堅調であり、宅地分譲も多い地域である。土地価格は1,000万円～1,500万円程度、新築戸建分譲は2,500万円～3,000万円程度が需要の中心になっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	相続税対策の賃貸住宅が散在する程度で、収益物件の取引はほとんどない。標準地の規模より、賃貸住宅が建設される可能性はゼロに近く、収益価格を試算しなかった。よって、市場性を有する比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.1	
	標準地番号 岐阜 - 34					64,800		交通	0.0		交通	+9.2	環境
(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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通			交通		環境
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 岐阜市の人口は減少傾向だが、土地取引件数、建築着工件数ともに増加傾向にある。									
	前年標準価格 65,000 円/㎡			[地域要因] 宅地分譲は、引き続き好調な地域である。									
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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 円/㎡		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	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 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	39,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 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	岐阜市大字岩崎字畑中696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) 居住誘導区域			
(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	標準方位北、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	/ 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	近隣地域及びその周辺は、岐阜市北部の住宅地域にあって、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。よって、本件では比準価格のみ求め、代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。なお収益還元法は対象基準地の画地規模が比較的小さく、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 -32.4 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 - 24	公示価格 32,300 円/㎡	[99.1] / 100	100 [101.0]	100 [64.8]	[100] / 100	48,900				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因	[一般的要因]		輸出・企業の設備投資は堅調だが、個人消費や住宅投資は減少傾向で推移している。					
	前年標準価格 48,900 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。					
	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 円/㎡		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	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	6,400,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	34,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市大字黒野字溝西 5 0 2 番 7				②地積 (㎡)	151	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 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 特になし			
	④地域的特性		特記事項		街路 基準方位北 6 m		交通施設		岐阜駅 北西 7.7km 法令 2 中専 (60, 200) 規制			
⑤地域要因の将来予測		当該地域は旧来からの成熟した住宅地域であるが、将来的に大きな変動はないものと思われる。住宅地需要の減退傾向が続く、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		基準価格		42,400 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、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。周辺不動産市場では農地を転用したミニ開発が一部で見られるものの、土地需要は総じて減退傾向にある。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基準価格を標準とし、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 <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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 岐阜 - 24					41,600		交通	0.0		交通	-5.3
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	地域要因	環境	-18.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	[]			画地	+1.0		行政	-3.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 43,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 岐阜市人口は微減傾向で、生産年齢人口も減少してきている。住宅建設は、貸家建築等が好調に推移してきている。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に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。					
② 変動率		年間	-1.9 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,670,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,100 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. 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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (59,100 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) 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. 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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
岐阜（県） - 6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印

鑑定評価額	6,630,000 円	1㎡当たりの価格	30,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 17日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	23,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22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	特にない	街路	基準方位 北6m 市道	交通	岐阜駅 北東方 13km	法令	1低専 (50,80)	
	⑤地域要因の将来予測	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	30,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北東部郊外の住宅地域を中心として、隣接関市の住宅団地等を含む住宅地域である。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、岐阜駅まで距離があること等により、空家も目立つ状況である。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900～1,800万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市計画上、「第1種低層住居専用地域」の住宅団地であり、収益価格を試算しなかった。したがって、基準地周辺の住宅団地の取引事例を中心として求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 規準とした価格	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 +55.0	行政 +3.1	その他 0.0
	標準地番号 岐阜 - 37	公示価格 46,000 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [158.8]	[105.0] / 100		30,400	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	環境	行政	その他
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]		街路	交通	環境	画地	行政	その他		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 岐阜市の人口は減少傾向だが、土地取引件数、建築着工件数ともに増加傾向にある。										
	前年標準価格	31,000 円/㎡		[地域要因]	丘陵地に位置する郊外的大型住宅団地。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。										
	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 -1.9 %	半年間 %										

鑑定評価書（平成 30 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, (有) 不動産インベストラサー, 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,900 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, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 63,000 円/㎡, (9) 倍率種類

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) 所在地及び地番並びに「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, (10) 近隣地域, (11) 最有効使用の判定, (12) 鑑定評価の手法の適用, (13) 市場の特性, (14) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (15) 公示価格, (16) 指定基準地からの検討, (17) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東和コンサルタント株式会社, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 13 日, (6)路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 32,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 30 年 6 月 22 日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30 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, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes address: 岐阜（県） -9 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 丸山 正樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,600 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) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地, (6) 接面道路, (7) 供給, (8) 交通, (9) 法規. Includes details on land use, location, and market characteristics.

Table (8) 規準とした価格: Comparison of standard price (95,000 円/㎡) and appraisal price (63,600 円/㎡) with adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of appraisal price with previous year's price and adjustment factors.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes and reasons (general, regional, individual).

鑑定評価書（平成 30 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 2: 岐阜（県） -10, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 48,000 円/㎡, 倍. Includes (2) 実地調査日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 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 details for岐阜 (県) - 11, 岐阜第 2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎.

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, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 53,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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 with 4 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

Table with 4 columns: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点, ② 変動率, ③ 価格形成要因.

Table with 4 columns: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点, ② 変動率, ③ 価格形成要因.

Table with 4 columns: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点, ② 変動率, ③ 価格形成要因.

Table with 4 columns: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点, ② 変動率, ③ 価格形成要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
岐阜（県） - 12	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	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	55,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町丸野2丁目53番				②地積 (㎡)	345	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (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			
	⑤地域要因の将来予測	大型店舗に近く、生活利便性の高い既成の住宅地域で、住宅地としての土地需要は比較的良好であるが岐阜市鶉・茜部地区との競合関係のなかで地価はやや弱含みである。										
(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	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	20,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧羽島郡柳津町を中心に市南部の住宅地域である。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はなっている。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、700万円前後と思料される。											
(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。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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 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 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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	岐阜南 - 2	[100] 100	100 [103.0]	100 [93.3]	[101.0] 100	55,900					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年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		前年標準価格		56,500 円/㎡		③価格形成要因の					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 緩やかな景気回復基調のなかで、市内住宅用地需要も比較的良好で前年並みである。					
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められないが、岐阜市鶉、茜部地区との競合関係でやや弱含みである。					
②変動率		年間	-1.2 %	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 30 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, 有限会社寺村不動産鑑定所, 岐阜（県）, 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 40,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等からの検討. Contains detailed text and numerical data.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県） - 14	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

鑑定評価額	5,650,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	岐阜市加野1丁目27番10 「加野1-27-19」				②地積 (㎡)	201	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 196 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 12km	法令規制	1低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,100 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、岐阜市北東部の丘陵地に開発された大規模住宅団地群とその周辺の平坦地にある住宅地域を含めたエリアである。市場参加者は主に岐阜市及びその周辺に事業所のある勤労者や自営業者などで、最多価格帯は更地で600万円～800万円、土地建物一体で2100万円～2300万円と見込まれる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、古くから開発された既成の住宅団地であるため、取引は買換えや隣地所有者による転出者の住宅敷地取得等を対象としたものが多い。よって、本件では比準価格のみ求め、代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法は近隣地域が戸建住宅を中心とした住宅団地で、転勤等による一時的貸家以外に賃貸物件が見られないため適用を断念した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +0.4 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 - 24	公示価格 32,300 円/㎡	[99.1] 100	100 [101.0]	100 [118.0]	[105.0] 100	28,200				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 輸出・企業の設備投資は堅調だが、個人消費や住宅投資は減少傾向で推移している。							
	前年標準価格 28,700 円/㎡			[地域要因] 勤労者の転出超過に伴う高齢化や生活必需品店舗等の撤退傾向が見られる。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 -2.1 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30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 details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 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

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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 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 and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,800 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) 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) 公示価格とした, (9) からの検討, (10) 年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,900 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, (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. 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, (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.

鑑定評価書（平成 30 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 details for岐阜（県）, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (31,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (102,000 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. 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, (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.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
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	8,030,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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、7 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 10km	法令規制	1 低専 (50, 80)		
(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	32,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜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栗野地区で 2, 5 0 0 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 ■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。そのため住宅地の取引は、一定の需要が認められる地域では安定的に推移している。						
	前年標準価格 32,600 円/㎡		[] / []		[地域要因] 高齢化が進行している住宅団地で地域要因は静態的であり、特段の変動要因は認められない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		[] / []		[個別的要因] 特にない。						
	標準地番号	岐阜	- 24								
	公示価格	32,300 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	5,770,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 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	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 交通 岐阜駅 北東 8.3km 法令 1 中専(60,160) 規制 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、将来的に大きな変動はないものと思われる。交通・生活利便性が高い地域とはいえず、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	基準価格	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、市内東部の住宅地域を含む一帯である。需要者は、周辺に地縁を有する市内及び周辺市町への通勤者が中心である。周辺地域には高度成長期に丘陵地を開発した住宅団地が多く、生活利便性が優れているとは言えないため、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基準価格を標準とし、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 <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 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	100 [100]	100 [145.1]	[100] 100	31,600					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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。住宅建設は、貸家建築等が好調に推移してきている。						
	前年標準価格 32,800 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											
②変動率		年間 -0.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 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, 氏名. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, (有) エリアオフィス, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 70,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. 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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30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） -22 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 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

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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 84,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (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) 規格外の価格 (Price Outside Standard), (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, etc. of Target Standard Land)

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 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	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
(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	基準価格	95,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は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	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基準価格を標準とし、周辺住宅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 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) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 岐阜市人口は微減傾向で、生産年齢人口も減少してきている。住宅建設は、貸家建築等が好調に推移してきている。				
	前年標準価格 95,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められず、安定的に推移している。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岐阜 - 2 公示価格 95,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %					

鑑定評価書（平成 30 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, 印. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,100 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 35,000 円/㎡.

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	65,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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 2-1-3-3」				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	街路	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、住宅地として一層成熟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	65,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市内における住宅地域で、特に価格連性が認められるのは、長良川以北の住宅地域の範囲と判定した。需要者の中心は30代を中心とする一次取得者である。土地区画整理事業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、土地区画整理事業の住環境の良好な住宅地域であり、自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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] 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	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	(円/㎡)			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数ともに前年比増となっているが、人口減少・高齢化等により先行き不透明である。					
	前年標準価格 65,100 円/㎡			[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			[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	-0.2 %	半年間	%					

鑑定評価書（平成 30 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） - 26 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 豊田 真弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 12日), (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 (45,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 25日), (5) 価格の種類 (正常価格), 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (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 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 (Reasons for Adjusting Trial Prices and Determining Valuation Amounts), (8) 公示価格とした (Official Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の標準価格等 (Previous Year's Standard Prices of Target Standard Land)

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） - 27	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	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	68,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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	岐阜市養老町2丁目31番1				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2中専 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 80 m、南 30 m、北 120 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	長良川メモリアルセンターに近い住宅地域	街路	基準方位北7m市道	交通施設	岐阜駅北4.4km	法令規制	2中専(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 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	89,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、価格牽連性が強いのは長良川以北の住宅地域。需要者の中心は市内の中堅以上の会社へ勤務する個人層で、住宅一次取得層と買換需要層の混在型である。なお、JR岐阜駅にはやや遠く、名古屋圏への通勤する需要者は少ないが、岐阜市を生活圏とする需要者の中では人気は高く、堅調な土地取引も多く見られる。中心価格帯は、土地で2000万円程度、建売分譲住宅で3500万円～4000万円と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引の大半は戸建て住宅の取得を目的とする既成住宅地域である。周辺には共同住宅も見られるが、対象標準地は規模が小さく想定は現実的でないことから収益還元法は非適用とした。この為、本件では信頼性ある多数の取引事例を基に試算した比準価格に、代表標準地との検討を加え、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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	街路	0.0	地域要因	街路	-2.5
	標準地番号 岐阜 - 2	[100.1] / 100	100 / [100]	100 / [111.9]	[105.0] / 100	89,200		交通	0.0		交通	-4.4
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+20.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地	0.0		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 <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] 住宅建設、公共事業は前年を下回っているものの、生産、及び消費は持ち直している。雇用は着実に改善している。							
	前年標準価格 88,800 円/㎡				[地域要因] 特記すべき変動要因はない。							
	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				[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 +0.2%	半年間 %					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東和コンサルタント株式会社. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,500 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, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 64,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社寺村不動産鑑定所, 岐阜（県）, 29, 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, 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 50,000 円/㎡, 倍率種別

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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 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. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, (有) エリアオフィス, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 82,000 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, (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.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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	82,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	66,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 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3 2 番				②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60, 200) 準防 (その他) 居住誘導区域					
(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 6 m 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				
(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	82,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	40,300 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、市内の JR 東海道本線以北から長良川以南の住宅地域を含む一帯である。需要者は、市内居住者が中心である。周辺は成熟した住宅地域であり、市内中心部へのアクセスも良好な地域であるが、郊外の住宅地域等との競争が激しくなってきた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 1 2 0 0 万 ~ 1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 5 0 0 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) 公示価格を標準とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	岐阜 - 1	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [125.6]	[100] / 100	81,200		交通	0.0	交通	+9.2	環境	+15.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			その他	0.0	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		前年標準価格 82,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 岐阜市人口は微減傾向で、生産年齢人口も減少してきている。住宅建設は、貸家建築等が好調に推移してきている。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		- 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。						
② 変動率		年間	-0.6 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 30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分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (111,000 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 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

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	51,000,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	125,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30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		
	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) 都市機能誘導区域 (80,360)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 40 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北、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		
(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	160,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	86,800 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、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、高額所得者層からの嗜好性も高い。交通アクセスに優れ、住環境も良好である。相対的に希少性が高いことから、需要は堅調に推移している。土地の供給件数が少なく、需要者の属性、取引形態も多様であることから中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺には賃貸アパート等の収益物件もみられることから、収益性の検証も可能であるが、自己用物件の取引が中心であることから、市場分析の観点から相対的に説得力が優る試算価格は比準価格であると判断した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格については参考に留めるものとし、指定基準地としての価格推移についても留意のうえ鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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		③ 変動状況	[一般的要因] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数ともに前年比増となっているが、人口減少・高齢化等により先行き不透明である。							
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に変動はない。							
	前年標準価格 156,000 円/㎡			[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 □標準地									
標準地番号 岐阜 - 61		公示価格 158,000 円/㎡									
②変動率		年間 +2.6 %	半年間 +1.3 %								

鑑定評価書（平成 30 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 details for 岐阜 (県) - 34, 岐阜第 2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,500 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. 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 type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods like 取引事例比較法, etc.), (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 justification), (8) 公示価格とした (公示価格, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous year standard price, etc.).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
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	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	28,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 2 5 2 番 2 外				②地積 (㎡)	376	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200) (その他)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 250 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4.6 m 市道	交通施設	西岐阜駅 南西 3.6 km	法令規制	「調区」(60, 200)				
(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	28,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市内一帯と羽島市北部・笠松町西部の市街化調整区域内住宅地域で、市場参加者は開発適地を求めるデベロッパーや、旧既存宅地等を求める勤労者層が公共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 6 0 0 万～9 0 0 万円、土地建物一体で 2 1 0 0 万～2 4 0 0 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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.6 交通 0.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	岐阜 - 67	公示価格	[99.1] 100	100 [103.0]	100 [121.3]	[100] 100	28,600						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。そのため住宅地の取引は、一定の需要が認められる地域では安定的に推移している。								
	■継続 □新規 前年標準価格 29,100 円/㎡				[地域要因] 市街化調整区域内の住宅地で、地域要因に特段の変化は認められない。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-1.7 %	半年間	%								

鑑定評価書（平成 30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） -36 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m²当たりの価格), 25,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

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 (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 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, etc. of Target Standard Land)

鑑定評価書（平成 30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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,120,000 円), 1㎡当たりの価格 (53,000 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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30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, (有) エリアオフィス, 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 56,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書 (平成 30 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, and 印. Values include 岐阜 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, インティ不動産鑑定, and 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (64,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (87,500 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (194,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-tables for comparison and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 23日 提出
岐阜（県） 5-3 宅地-1

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	31,400,000 円	1㎡当たりの価格	80,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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											
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いの路線商業地域で、今後も現状維持程度で推移するものと予測される。背後地は住宅地として熟成の傾向が強く加速されて、その影響も予測される。																	
(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	標準価格	82,900 円/㎡																
	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、収益価格を参酌して、代表標準地からの検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	岐阜 5-4	② 時点修正	[99.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [97.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	80,300	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +3.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格	78,500 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格	円/㎡																	
(10) 対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 80,800 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	-0.5 %	半年間	%	③ 価格形成要因の変動状況														
					[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を下回っているものの、生産、及び消費は持ち直している。雇用は着実に改善している。														
					[地域要因] 特にない。														
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書（平成 30 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 details for 岐阜（県） 5-4, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,900 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 63,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30 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, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes address: 岐阜（県） 5-5 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 丸山 正樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 88,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,400 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	9,650,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	岐阜市弥八町2 4 番				②地積 (㎡)	67	⑨法令上の規制等														
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,360)														
(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	街路	6 m市道	交通施設	岐阜駅 北 1.4 km	法令規制	商業 (100,360) 防火 都市機能誘導区域									
	⑤地域要因の将来予測	玉宮地区への顧客流出に伴い、入居テナントの飲食店舗も集客に苦戦していることから、地価は緩やかな下落基調で推移していくものと予測される。																				
(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	150,000 円/㎡																			
	収益還元法	収益価格	94,200 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、岐阜駅から柳ヶ瀬にかけての商業地域であるが、特に価格連性が認められるのは、柳ヶ瀬北部地区において飲食店ビル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考される。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) 公示価格としての価格	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	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 +3.7	交通 +0.8	環境 +25.0	行政 +4.5	その他 0.0		
	公示価格	[99.5] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [136.5]	[<u>100</u>] 100	144,000																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +3.7	交通 0.0	環境 -10.0	行政 +3.5	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[98.6] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [96.6]	[<u>100</u>] 100	147,000																
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数ともに前年比増となっているが、人口減少・高齢化等により先行き不透明である。																	
	前年標準価格 146,000 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。																	
	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	-1.4 %	半年間	%																	

鑑定評価書（平成 30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, 印. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,400 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 62,000 円/㎡.

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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 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） 5-8, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印.

Table with 4 columns: 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

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 30年 1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/㎡ 倍, 倍率種別, 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

Main evaluation 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 (Optimal 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), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地等からの検討 (Review of Target Standard Land, etc.).

鑑定評価書（平成 30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, (有) 不動産インベストラサー, 印. Includes details for Gifu Prefecture, Gifu City, and the appraiser Anabara Ichiro.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (27,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (157,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 125,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 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, 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

Table with columns: 鑑定評価額, 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 197,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 12日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 160,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 25日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with columns: (1) 所在地及び地番並びに「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, (3) 形状, 1:4, (4) 敷地の利用の現況, 店舗兼住宅 S5F1B, (5) 周辺の土地の利用の状況, 低中層の小売店舗等が建ち並ぶ繁華な商業地域, (6) 接面道路の状況, 南9m市道, (7) 供給処理施設状況, 水道 ガス 下水, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 岐阜 1.4km, (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(100,540), (2) ①範囲, 東 30m, 西 130m, 南 30m, 北 20m, ②標準的使用, 中層店舗地, (3) 標準的画地の形状等, 間口 約 8.0m, 奥行 約 20.0m, 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 都市機能誘導区域 地区計画等, (5) 地域要因の将来予測, マンション開発等による都市再生の取り組みは見られるものの、商圈中心は高島屋周辺に移行し、商業地としての需要は相対的に弱く、地価は弱含みで推移するものと予測する, (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 204,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 144,000 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。需要者の中心は、画地利用規模が相対的に小さい地元事業者あり、潜在的な商業地としての需要は弱い。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。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重視し、収益価格を比較衡量し、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 標準地番号, 標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他, (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) 前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 200,000 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 5-1, 公示価格 198,000 円/㎡, ②変動率, 年間 -1.5%, 半年間 -0.5%, ③価格形成要因の変動状況, [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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 30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） 5-11 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 245,000 円/㎡ 倍

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of 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)

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社寺村不動産鑑定所, 岐阜（県）, 5-12, 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, 32,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 258,000 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 30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 reasoning table with multiple rows and columns. 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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	91,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市東金宝町4丁目10番				②地積 (㎡)	205	⑨法令上の規制等				
	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 (90,400)				
(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	街路	0.0	地域要因	街路	-0.5
	公示価格	113,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [105.0]	100 [94.1]	[100 / 100]		114,000	交通	0.0	交通	-0.5
(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	環境	0.0	環境	-5.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		画地	+5.0	行政	0.0	行政
(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] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数ともに前年比増となっているが、人口減少・高齢化等により先行き不透明である。								
	■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規			[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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
□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	0.0 %	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） 5-14	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	9,720,000 円	1㎡当たりの価格	84,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 150 m、南 30 m、北 25 m			②標準の使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	北24m県道	交通施設	岐阜駅 南西 1.8km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの繁華性が乏しい商業地域として概ね現状を維持しつつ推移していくものと予測。商業地利用ではなく住宅地利用目的の取引が見られることから地価水準は弱含みにて推移と予測。										
(3) 最有効使用の判定					(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	87,000 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	同一需給圏は市内中心市街地周辺部の主要幹線道路沿いの商業地域。需要者は地縁性を有する個人法人及び全国・地方展開を図る事業者が中心。幹線道路沿い商業地域への出店形態は事業用定期借地権の設定やオーダーリース方式に基づく場合が大半で土地取得を前提とした取引は少ない。規模的な画地条件に起因して商業地利用ではない住宅地利用目的の取引が見られる等需要は減退傾向にあり需給は弱含みにて推移するものと予測。需要中心価格帯は見出しにくい状況。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	権利設定等に基づく取引は自己用店舗等経営目的が大半である。幹線道路沿いの商業地域ではあるが収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって相対的に信頼性が高いと見られる市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに代表標準地との検討を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 <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	街路	0.0	地域要因	街路	-0.4
	標準地番号 岐阜 5-17					84,300		交通	0.0	環境	交通	+3.1
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	行政	環境	0.0
	-							画地	+5.0	行政	行政	+4.5
(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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	行政	0.0	その他	その他	+19.0
	前年標準価格 85,200 円/㎡							その他	0.0			
	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 -0.8 %	半年間	%									
				③価格形成要因の変動状況	<p>【一般的要因】 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向。土地取引件数は若干増加したが土地取引価格は下落傾向。地域の景況には停滞感が見られる。</p> <p>【地域要因】 主要幹線道路沿いの商業地域であるが繁華性は減退傾向にある。</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 30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） 5-15 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (95,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 85,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 70,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 30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, 印. Values include 岐阜（県） 5-16, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 129,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 145,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (1) 所在地及び地番並びに「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. Includes detailed text about the location in Gifu City, commercial area, and valuation methods.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
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

鑑定評価額	17,500,000 円	1㎡当たりの価格	71,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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	岐阜市八代1丁目16番19 「八代1-16-17」				②地積 (㎡)	245	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200) 準防 (その他) 都市機能誘導区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用	低層店舗併用住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 m 国道	交通施設	岐阜駅 北東 6.5 km	法令規制	近商 (80, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの既成の路線商業地域で、地域様相の変化に乏しい。商業地需要が引き続き低調であること等から当面は弱含みのまま推移するものと予測する。												
(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	73,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	43,700 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、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と把握する。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、需要は全般に弱く、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を見出し難い情勢にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の小規模な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総じて低い。よって、本件評価においては、説得性、有用性に優る比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、代表標準地との比較検討を踏まえて、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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 岐阜 5-4	[99.5] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [109.9]	[<u>100</u>] 100	71,100		標準化補正	交通	0.0	交通	+6.2		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	-3.5			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			画地	0.0	行政	+7.2			
(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] 個人消費が伸び悩んでおり、これが商業地需要に与える影響が懸念される。										
	前年標準価格 72,300 円/㎡			[地域要因] 旧来からの街路沿線に位置し、店舗の老朽化、商業施設集積の低下が目立つ。										
	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	-1.2 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30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 details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (142,000 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (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. Includes details on location, area, and surrounding environment.

Table (8) 規格外価格: Comparison of standard price (198,000 円/㎡) and standard price (142,000 円/㎡) with adjustment factors like street, traffic, and environment.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of current and previous year's designated standard prices.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes and reasons, including economic factors and local development.

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	1,000,000,000 円		1㎡当たりの価格	608,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	460,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市吉野町5丁目17番外				②地積 (㎡)	1,652	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 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)	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	635,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	526,000 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おり、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	市内随一の高度商業地であり、同等の取引事例はほぼ皆無だが、J R岐阜駅周辺の商業地域における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) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 耐震性を確保したオフィスビルへのテナント移転が進む中、築年数が古いビルの稼働率は低下傾向にあり、二極化が一層進展した。						
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 599,000 円/㎡		[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。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	岐阜	5-5	公示価格	604,000 円/㎡						
	② 変動率	年間	+1.5 %	半年間	+0.7 %						

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） 5-20	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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	86,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2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 岐阜駅 北西 1.9km	法令 商業 (90,400) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地内に位置する路線商業地域で、利便性が比較的高いこともあり、商住混在の様相を示す地域として安定的に推移すると見込まれる。										
(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	基準価格	115,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	86,600 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	同一供給圏は、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。規模の大小もあるが、最多価格帯は更地で概ね2000万円～4000万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、本件では基準価格を重視し、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) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を下回っているものの、生産、及び消費は持ち直している。雇用は着実に改善している。							
	■継続 □新規		変動状況		[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。							
	前年標準価格 113,000 円/㎡		④ 地域要因の比較		[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		⑤ 個別的要因の比較										
■代表標準地 □標準地		⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)										
標準地番号 岐阜 5-17		⑦ 内訳										
公示価格 113,000 円/㎡		標準化補正										
②変動率		年間 0.0%		半年間 0.0%								

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (76,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,600 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes specific data like '岐阜市西島町3番8' and '74,800 円/㎡'.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	岐阜市城東通 6 丁目 4 0 番 2				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200) 準防 (その他) 居住誘導区域				
(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	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	同一需給圏は、広域的にみれば岐阜市内の商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、岐阜市南部における幹線道路・準幹線道路沿いの路線商業地域の範囲と判定した。需要者層は、店舗・事業所用地を取得する目的の地場企業等が中心であり、テナントビル建築後の利回りに期待する投資家は少ない。事業用定期借地権、オーダリーリースの活用により、土地取引件数が少なく、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、岐阜市南部の路線商業地域で、自用の店舗・事務所が主体であることから収益性のみで土地取引の意思決定が行われる地域ではなく、自用の店舗・事務所用地としての市場性が重視される傾向にある。よって、相対的に説得力が優る試算価格は比準価格であると判断した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を比較考量し、更に代表標準地との均衡を踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	岐阜 5-17					73,100		交通	0.0	交通	+5.8	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+25.0	
	-							画地	+5.0	行政	+10.3	
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 岐阜市内の土地取引件数、新設住宅着工件数ともに前年比増となっているが、人口減少・高齢化等により先行き不透明である。								
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	74,000 円/㎡	[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	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/㎡						行政	0.0	その他	0.0	
② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%								

鑑定評価書（平成 30 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, 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 243,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 13 日, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 190,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30 年 6 月 22 日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 日 提出
岐阜（県） 9-1 宅地-1

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） 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

鑑定評価額	59,700,000 円	1㎡当たりの価格	33,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	25,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町流通センター1丁目15番4外				②地積 (㎡)	1,788	⑨法令上の規制等											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) (その他) (70,200)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 135 m、南 55 m、北 50 m			②標準の使用	低層事務所倉庫地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 38.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 2 m市道										
	⑤地域要因の将来予測	アパレル系を中心とした物流センター。内陸型の熟成した工業団地であり、天災リスクの相対的安全性を反映して地価水準は概ね横這い程度で推移と予測。																	
(3) 最有効使用の判定	低層事務所倉庫地				(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	基準価格	33,400 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	22,700 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	同一需給圏は市内工業地域のほか充実した道路網により名古屋圏へ製品等を輸送可能な周辺市町を含む。需要者は交通利便性や地盤の強固さ等の地理的条件を重視する県内外の法人が中心。県内工場立地は上記地理的条件優位性に加え県独自支援策も功を奏し比較的堅調に推移。近隣地域は開発から相当の期間が経過した流通団地ではあるが立地適地の希少性を反映して需給は弱含みながらも均衡化へ向かうと思考する。需要中心価格帯は坪10～12万円程度である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地上に貸倉庫を建設し賃貸借に供することを想定することにより収益還元法を適用したが、近隣地域及び周辺地域は共に自用の倉庫等が中心であり、賃貸市場は未成熟である。よって本件では牽連性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を採用し、不動産市場における需給動向等を勘案の上、上記の如く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	岐阜 9-3	②時点修正	[99.9] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [131.6]	⑤個別的要因の比較	[107.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,400	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
	②公示価格	42,300 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡																	
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	33,500 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を下回っているものの、生産、及び消費は持ち直している。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	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡		[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	-0.3%	半年間	%															