

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 1 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, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,500 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 52,000 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: (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. Contains detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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: 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

Table with 4 columns: 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

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Includes address: 岐阜（県） -3 岐阜県 岐阜第2 氏名 不動産鑑定士 中園 真一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,500 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31年1月] 路線価又は倍率, (8) 34,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等

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

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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: 岐阜（県） - 4 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 (7,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,900 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 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

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	58,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	47,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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) (70,200)				
(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	標準方位北、5 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 6.3 km	法令規制	1 中専 (70,200)		
(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	58,900 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	長良地区外縁にて、地価水準の類似する住宅地域を同一需給圏と判定した。特に場所的同一性が高いのは長良東小校区内と解する。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、4.5～6.0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1500万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	鑑定評価手法適用上の各段階について反駁検討するに、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、収益価格は画地規模により非適用とした。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標準に、代表標準地との規準結果にも留意し、過年度からの価格推移も勘案して、鑑定評価額を調整決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +8.3 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	岐阜 - 2	[ 100 ] [ 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 162.1 ]	[ 100 ] 100	58,600				
(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	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] 当市の土地取引は対前年比微減ながら4200件台を維持。着工新設住宅件数は、貸家▲3.2%、分譲+3.4%と対照的な動きを示した。						
	前年標準価格 59,100 円/㎡		[地域要因]		同じ長良東小校区であっても、西方、グランドホテルに近い住宅地はやや街路事情が悪くても比較的高値で取引されている。						
	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		-		②変動率		年間 -0.3% 半年間 %					
公示価格 円/㎡											



## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	80,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	63,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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	岐阜市長良西野前17番3外				②地積 (㎡)	173	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70,200)		
	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	岐阜 6km				
(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 標準方位北 5.5 m市道	交通 岐阜駅 北 6km	法令 1住居 (70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	生活利便施設への接近性、居住環境は比較的良好であり、今後も安定的に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	80,900 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、長良東校区のほか長良、及び長良西校区などの既成住宅地を中心とする地域である。潜在的な住宅地需要も認められ分譲住宅等が比較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	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 0.0	
	標準地番号 岐阜 - 2					80,900		交通 0.0	環境 +16.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を上回り、生産、及び消費は緩やかに回復しつつある。又、雇用は着実に改善している。							
	前年標準価格 80,900 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		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Includes address: 岐阜（県） -8 岐阜県 岐阜第2 氏名 不動産鑑定士 中園 真一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,760,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,900 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 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



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） -9	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	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	63,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	岐阜 5km		(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 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 岐阜駅 北西方 5km	法令 2住居 (60,200)					
	⑤地域要因の将来予測	長良川以北の区画整理地内の既成住宅地域として土地利用は安定的に推移しているが、地価は、若干の下落基調で推移していくと予測する。														
(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 63,300 円/㎡														
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡														
	原価法	積算価格 / 円/㎡														
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は岐阜市北部の住宅地域である。需要者の中心は、岐阜市内に居住又は勤務するサラリーマン層である。土地区画整理後の宅地が広がるエリアであるが、「岐阜」駅までやや距離があり、地価は小幅ながら下落基調が続いている。中心価格帯は土地は1,000～1,600万円程度、新築戸建住宅は2,800～3,500万円程度と判断する。															
(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、取引に際しては自用目的のものがほとんどである。周辺には節税目的で自己所有地に建てられたアパートなどが散見されるが、収益物件の取引は稀であるため、収益還元法は非適用とした。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえ、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 標準地番号	岐阜 -2	②時点修正	[ 100 / 100 ]	③標準化補正	100 [ 100 ]	④地域要因の比較	100 [ 150.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	63,200	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 -0.9 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ / 100 ]	③標準化補正	100 [ / ]	④地域要因の比較	100 [ / ]	⑤個別的要因の比較	[ / 100 ]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ / 100 ]	③標準化補正	100 [ / ]	④地域要因の比較	100 [ / ]	⑤個別的要因の比較	[ / 100 ]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 63,600 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 岐阜市の人口及び土地取引件数は減少傾向だが、建築着工は、増加傾向にある。								
	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 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特に大きな変化は認められない。								
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（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士伊藤事務所, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,170,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,800 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)48,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） - 11	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	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	66,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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	岐阜市正木中4丁目8番12 「正木中4-8-21」				②地積 (㎡)	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 (70,200)	
	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				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を主体とする区画整然とした新興住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.3km				
(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 ㎡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、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北西 5.3km	法令規制	2 中専 (70,200) 準防	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,500 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	同一需給圏を所在地を含む鷺山小学校区及び隣接する則武小学区の状況類似住宅地域等と判定した。特に、価格牽連性が高いのは、「マーサ21」周辺の新興住宅地域で、主な需要者は30～40台の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1000～1300万円前後。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。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	隣接を含め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る。対象基準地は画地規模の制約により収益価格は非適用とした。他方、比準価格は近傍より得られた同一小学校区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、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。									
(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 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
	標準地番号 岐阜 - 2	公示価格 95,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 144.5 ]	[ 100 / 100 ]	65,700			
(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 ]	[ / ]				
(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		[一般的要因] 当市の土地取引は対前年比微減ながら4200件台を維持。着工新設住宅件数は、貸家▲3.2%、分譲+3.4%と対照的な動きを示した。					
	前年標準価格	66,500 円/㎡		[地域要因]	鷺山・則武地区ともに、近年区画整理を終えた住宅地域が市場を牽引している。					
	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	-		[個別的要因]	特にない。				
	公示価格	円/㎡		② 変動率	年間 0.0%	半年間 %				

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	19,100,000 円		1㎡当たりの価格	55,400 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「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)									
	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	柳津 900m	(その他) 都市機能誘導区域										
(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	55,400 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	13,000 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、合併により需給圏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	岐南 - 2	② 時点修正	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 94.3 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	55,400	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 -1.5 環境 -6.2 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	53,300 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ ]	④ 地域要因の比較	100 / [ ]	⑤ 個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	55,800 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] 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ある。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
② 変動率	年間	-0.7%	半年間	%														

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） and 岐阜第2.

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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sub-tables for (5) and (8) regarding price adjustment methods and public price standards.

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	5,550,000 円	1㎡当たりの価格	27,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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					

## 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						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)  (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 196 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 12km	法令規制	1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	熟成した大規模住宅団地内の地域であるが、勤労者層の転出増に伴う高齢化が進みつつあり、今後さらに、流出人口の増加や高齢化の加速が予測される。地価は今後下落基調と見込まれる。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 27,600 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、最高価格帯は更地で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) 公示価格とした価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0			
	岐阜 - 24	[ 99.1 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 118.5 ]	[ 105.0 ] 100	27,600		交通 0.0	交通 +0.4					
(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	環境 +13.5	行政 0.0	行政 0.0			
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			行政 0.0	その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 個人消費が減少傾向を示す中、住宅投資・設備投資については、微増傾向で推移している。										
	前年標準価格 28,100 円/㎡			[地域要因] 勤労者の転出超過に伴う高齢化が進む中、生活必需品店舗等の撤退が見られる。										
	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 -		② 変動率		年間 -1.8 %	半年間 %									
公示価格 円/㎡														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス
岐阜（県） -15	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	82,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	岐阜市鏡島南1丁目6番22外 「鏡島南1-6-35」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) 特別用途地区 居住誘導区域 (70,200)		
	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					
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほか農地もみられる住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	西岐阜 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 70m、北 70m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 16.0m、規模 140㎡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	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を主体とする住宅地域であり、今後も農地の宅地化が進行するものと予測する。小学校校区内土地取引件数の推移及び需要者の選好性等を考慮するに地価水準は横ばい傾向にて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	82,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は西岐阜駅をターミナル駅として利用可能な住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか居住地を需要する勤労者等の一次取得者が中心となる。居住利便性が良好な新興住宅地域に対する選好性は高く当該地域に対する需要は安定しており低度利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用は漸増していることから需給は概ね均衡状態にて推移している。需要中心価格帯は土地坪当たり28万円程度、新築戸建て総額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	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公示価格を規準とした価格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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	<input checked="" 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 +1.8 環境 0.0 行政 0.0 その他 +18.0
	公示価格	岐阜 -1	[ 100 / 100 ]	100 [ 102.0 ]	100 [ 123.8 ]	[ 100 / 100 ]	82,400				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		82,400 円/㎡		③ 価格形成要因の				
	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] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は概ね堅調に推移しているものの取引価格は依然下落基調にある。				
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	0.0%	半年間	%						

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 16	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	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	76,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市鏡島西2丁目14番26 「鏡島西2-14-30」				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防  (その他) 居住誘導区域 (70,200)								
	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	西岐阜 1.5km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 60m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 24.0m、規模 210㎡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 1.5km	法令規制	1住居 (70,200) 準防 居住誘導区域								
⑤地域要因の将来予測	生活利便施設への接近性が良好で、既成の住宅のほかアパート等が混在する住宅地域で土地需要も比較的良好であるが地価はやや弱含みと予測される。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,400 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、JR西岐阜駅の利用を中心とする市西部の住宅地域である。需要者の中心は当該圏域に「地縁性」を有する一次取得者を中心に、市外からの転入も見込まれる。西岐阜駅や小学校等の生活利便性は良好であるが、街路などが未整備な旧「鏡島」地区に隣接する態様にあり、「南鏡島」などと比べるとやや住宅需要が弱い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1000万～1700万円程度、新築戸建分譲で2400万～3000万円程度と把握する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自己使用目的の住宅取得が大半であるので、近隣地域や類似地域の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中心に、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。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法を適用することが出来なかった。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 - 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 [ 133.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	76,400	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 +3.1 交通 +6.7 環境 +21.3 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ / 100 ]	③標準化補正	100 [ / ]	④地域要因の比較	100 [ / ]	⑤個別的要因の比較	[ / 100 ]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ / 100 ]	③標準化補正	100 [ / ]	④地域要因の比較	100 [ / ]	⑤個別的要因の比較	[ / 100 ]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(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	76,800 円/㎡		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で、市内住宅用地需要も比較的良好である。										
	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	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因] 南鏡島などと比べると、分譲などでの勢いは弱い。全般に、現状維持感が強く、特段の地域要因の変動は認められない。									
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。											



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	6,980,000 円	1㎡当たりの価格	45,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 倍率種別	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	45,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市東部の日野校区のほか岩・茶見・茶見東や長森東・北・西の各校区などの新興住宅地域、既存住宅地域に及ぶ。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は比較的恵まれており、新規分譲宅地の取得のほか、買換え等の事例も見られる。よって、本件では比準価格のみ求め、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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 個人消費が減少傾向を示す中、住宅投資・設備投資については、微増傾向で推移している。						
	前年標準価格	45,900 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。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	岐阜	- 37									
	公示価格	45,400 円/㎡									
	②変動率	年間	-1.3%	半年間	-0.2%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） and 岐阜第2.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (32,200,000 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding environment, and specific valuation methods.

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	7,910,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	25,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,80)  (その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 120m、南 180m、北 200m				②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 17.0m、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	31,500 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2,500万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									
(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] 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 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,000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			[個別的要因] 特にない。										
	■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	岐阜 - 24	公示価格	31,800円/㎡									
	②変動率	年間	-1.6%	半年間	-0.9%									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,730,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,400 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

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.

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

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

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

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況.

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） -21	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	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	90,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	岐阜市大黒町3丁目2番				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70,200)
	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			
	1:3	住宅 W2	一般住宅のほか店舗等も混在する住宅地域	南6.4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 20m、北 70m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 14.0m、規模 140㎡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、6.4m市道	交通施設	岐阜駅 東 2.2km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を主体とする住宅地域であり、今後も現状維持にて推移するものと予測する。小学校校区内土地取引件数の推移及び需要者の選好性等を考慮するに地価水準は横ばい傾向にて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	+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/㎡						
	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JR岐阜駅をターミナル駅として利用可能な市内中心市街地内住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか転入を希望する個人富裕層を含む。居住利便性が良好な既存住宅地域として希少性を有する当該地域に対する需要は安定しており青空駐車場等低度利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用は漸増していることから需給は概ね均衡状態にて推移している。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり30万円程度である。								
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	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用目的の取引が中心である。また市場性を有する賃料水準を考慮して求めた収益価格は土地に帰属する純収益査定段階で試算値がマイナスとなり試算できなかった。本件では信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格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 <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 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 -0.4 交通 +9.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 +7.0
	標準地番号 岐阜 -1	公示価格 104,000 円/㎡	[ 100 ] 100 [ 102.0 ]	100 [ 116.2 ]	[ 103.0 ] 100	90,400			
(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				
(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価格変動要因	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は概ね堅調に推移しているものの取引価格は依然下落基調にある。					
	前年標準価格 90,600 円/㎡			[地域要因] 青空駐車場等低度利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 0.0%	半年間 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (21,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (107,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価 (84,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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 table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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 (Specified 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	株式会社中園不動産鑑定所
岐阜（県） - 23	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 中園 真一 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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	76,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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 (70, 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					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域	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(70, 200) 準防 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地で、需要が概ね堅調な長良地区にあって中庸的な地域である。現状では特段の変動要因が見当たらないが、地価は上昇見込みで当面横ばいで推移してゆくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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	同一需給圏は長良川以北の北部ないし北西部の住宅地域と思われ、主な需要者は市内居住の1次取得者であるが、一部に住替え需要も存する。近隣地域周辺は川北エリアを代表する早くからの住宅地で、現状では供給が限られるため市場の動きは弱い、中間層ユーザーを中心に堅調な需要が見込まれる。取引は土地単体や中古住宅に係るものが大半であり、市場の中心価格帯は土地（50坪）で160万円前後、新築戸建分譲で32～380万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域が所在する需給圏では利便性・居住性を指向する自用目的の取引が多く、これらに係る信頼性のある多数の取引事例が得られた。取引事例比較法では適切な事例資料を採用して客観性に富んだ比準価格を得た。一方、対象基準地において収益性を測るには手狭で難しく経済合理性に反するため、収益還元法は非適用とした。以上から、本件では指標性に優る比準価格を採用し、前年価格からの変動状況も踏まえた上で、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	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 ■継続 □新規		前年標準価格 95,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 人口減少、高齢化率上昇が続くも取引件数、新設住宅着工件数は回復傾向。住宅地は市街地が上昇ないし横ばい、郊外は下落率が縮小。					
	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/㎡			【地域要因】 周辺で戸建住宅の建設が見られる程度で、近隣地域は概ね安定的に推移している。					
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 8,950,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,600 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 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の検討.



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 I R 総合鑑定. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,900 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 49,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (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 Determination 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, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (14,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,000 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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況.

Table with 4 columns: (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, 収益還元法, 原価法, 開発法).

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

Table with 2 columns: (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 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討. Includes adjustment factors like 標準化補正, 地域要因比較, etc.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討. Includes adjustment factors like 標準化補正, 地域要因比較, etc.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 価格形成要因の變動状況. Includes analysis of price changes and regional factors.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (岐阜(県) -27), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (有) 不動産インベストラサーチ, 氏名 (不動産鑑定士 安藤一成), 印

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 11日), (6) 路線価 (68,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 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

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 (岐阜市養老町2丁目31番1), (2) 標準的画地の形状等 (間口約10.0m, 奥行約20.0m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (岐阜市内の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (岐阜 -2, 95,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討 (対年標準価格 89,000 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Includes address: 岐阜（県） -28 岐阜県 岐阜第2 氏名 不動産鑑定士 中園 真一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (87,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 69,000 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, (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, market conditions, and price determination.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (12,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,900 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 report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sub-sections for public price and year-to-year comparison.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
岐阜（県） -30	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	20,500,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10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	岐阜市八ツ梅町1丁目5番				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	2住居 (60,300) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70,300)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 1.7km	法令規制	2住居 (70,300) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	104,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	67,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地内の住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人のほか転入を希望する個人等を含む。岐阜駅を徒歩圏内とする住宅地域においては分譲マンションを中心に住宅地供給が急増し、需要も旺盛である。今後も居住性、利便性の良い住宅地域を中心に需給は概ね安定的に推移すると見られる。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで坪当たり3.5万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において土地の取得を前提に賃貸用建物を建設する場合は少なく、収益性を重視した需要者はほとんど見られないため収益価格の規範性は低い。一方基準価格は市場の実勢を表しており説得力が高い。また需要者は自用目的を前提に取引に参加する場合が中心となっている。よって基準価格を標準に、収益価格は参考に留め、さらに分科会における議論及び広域的な検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 104,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にあるも、住宅建設は分譲を中心に好調を維持している。							
	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 - 1 公示価格 104,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (83,000 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.

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） -32	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	85,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25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	岐阜市柳町1番5				②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (70,200)		
	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	岐阜 2.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 80m、南 50m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、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、6m市道	交通施設	岐阜駅 北 2.3km	法令規制	2住居 (70,200) 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	113,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	59,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地北部の住宅地域。需要者の中心は圏内及び周辺地域のエンドユーザーである。近隣地域周辺にはぎふメディアコスモスが所在し、新市庁舎も建築工事が進んでおり今後の発展が期待しうる。これらの影響を受け需要は増加しており、地域は発展傾向にある。当該地域の中心価格帯の土地取引は約2000万円～2500万円程度、建売分譲住宅は3500万円～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	近隣地域は市街地中心部に位置するため一部賃貸住宅も所在するが、土地所有者による節税目的等によるものが大半で土地を購入するケースは稀である。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) 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 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 0.0 交通 +7.4 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 -1	公示価格 104,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 102.0 ]	100 [ 94.5 ]	[ 105.0 / 100 ]		113,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ / 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。優良物件では需給の均衡が見られる。今後は徐々に好転すると予測する。					
	前年標準価格 111,000 円/㎡			[地域要因]		メディアコスモスの開館により、地域が整備され、周辺環境が格段に向上した。市庁舎の建築も進んでおり今後の発展が期待される。					
	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 円/㎡									
②変動率		年間 +1.8%	半年間 %								



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） - 33	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	52,000,000 円		1㎡当たりの価格	163,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「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 (90,360)		
	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 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マンション分譲がみられる。	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 (90,360) 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	基準価格	163,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	95,400 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、JR岐阜駅から徒歩圏に位置する住宅地域で、特に価格率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選好性も高い。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。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	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 価格形成要因の	[一般的要因] コンパクトシティ政策による都心回帰により、中心市街地は相対的地位が向上していくことが予測される。							
	前年標準価格 160,000 円/㎡	[地域要因] 分譲マンション及び賃貸住宅の建設が見られ、土地需要は堅調である。									
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		■ 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	-	61								
公示価格	161,000 円/㎡										
② 変動率	年間	+1.9%	半年間	+1.2%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (5,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,000 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data for the subject land in Gifu City.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,100 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 12日, 令和 元年 7月 1日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 1.1 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, (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. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (11,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 and Verification of Estimated Prices), (8) 規格外の価格 (Price outside the 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 Prices, etc.)

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 37	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	9,120,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市細畑塚浦39番3				②地積 (㎡)	172	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70,200)							
	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	岐阜 2.7km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 10 m、南 160 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 18.0 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	標準方位北、5.3 m市道	交通施設	岐阜駅 南東 2.7km	法令規制	準工 (70,200) 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	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	53,000 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、岐阜市南東部郊外の住宅地域であり、旧来からの地域が中心となる。需要者の中心は当該圏域に地縁性を有する個人が中心であるが、周辺地域においては宅地分譲による外部からの需要も見られる。当地域の需給動向はやや弱いものの安定的に推移している。取引の中心となる土地価格は標準的な規模で1000万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	当地域は旧来からの住宅地域であり、取引は自己居住目的が大半である。比準価格は代替競争関係にある類似地域内の取引事例価格に比準して求めたもので、取引市場の実態を反映し規範性が高い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、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。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法を適用することが出来なかった。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 - 37	②時点修正	[ 99.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 85.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	53,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.1 交通 -7.4 環境 -9.6 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	45,400 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対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	53,000 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的要因] 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。								
	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]	既成市街地であり、地域要因は静態的であり、特記すべき変動要因は認められない。							
②変動率	年間	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) 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

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	岐阜市則武中1丁目20番17 「則武中1-20-15」				②地積 (㎡)	213	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 (70,200)			
	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						
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅等が見られる区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 3.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 300m、南 120m、北 70m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	区画整理済の新興住宅地域	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	岐阜駅 北西 3.4km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	長良川以北の則武地区に所在する区画整理済の新興住宅地域であり今後も漸次熟成しつつ推移すると予測。小学校校区内土地取引件数の推移及び需要者の選好性等を考慮するに地価水準は横這い推移と予測。										
(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	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	69,500 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内長良川以北の既存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。低層住宅を中心とした新興住宅地域であり背後の幹線道路拡幅工事及び周辺の土地区画整理事業の進捗に伴う居住利便性の向上を起因とした安定的な需要に基づき総じて需給は均衡状態にあるものと判断した。なお需要の中心となる価格帯は土地坪当たり23万円程度、標準的な新築戸建て総額3300万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が所在する新興住宅地域には賃貸物件も見られるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。本件では信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに公示価格を規準とした価格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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	<input checked="" 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	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 -2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 +42.0	
	岐阜 -2		[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 137.1 ]	[ 100 ] 100	69,300					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 69,500 円/㎡		③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は概ね堅調に推移しているものの取引価格は依然下落基調にある。						
	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 <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] 未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。						
	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（令和 元年地価調査）

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） 5-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳, 印

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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 69,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） 5-2	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	20,700,000 円		1㎡当たりの価格	195,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	155,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加納栄町通3丁目2番1外				②地積 (㎡)	106	⑨法令上の規制等						
	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 (100,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	30 m 県道	交通施設	岐阜駅南 300m	法令規制	商業 (100,400) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は J R 「岐阜」 駅南の既成商業地域で、分譲マンションの建設が可能な大規模用地は高値取引が予測されるが、商業用途としての土地需要は安定的に推移している。												
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	200,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	131,000 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、市内中心市街地の商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となる。J R 岐阜駅周辺の幹線道路沿いにおいては、レンタカー店舗、コインパーキング等が増えており店舗・事務所としての新規出店は少ない。マンション建設が可能な用地については高値の取引が見込まれるが、商業地としての需給動向は安定的に推移している。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は岐阜駅南口に近接し、店舗や事務所等が混在する商業地域であり、まとまった規模については、マンション需要を取り込む可能性も期待されるが、全般に地積は小さく、収益物件の建築を前提に土地取得を目的とする需要者は限定的である。よって、類似地域の信頼性のある取引事例を基に得た比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100			街路	交通	環境	画地	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
	岐阜（県） 5-18	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100	195,000		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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 194,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 都心回帰現象により、岐阜駅に近い商業地は相対的地位が向上していくことが予測される。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] マンション建設が可能な土地は高値取引が認められるが、商業用途としては安定的に推移している。								
	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（令和 元年地価調査）

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. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,100 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31年1月] 路線価又は倍率, (8) 64,000 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 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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）, 5-4, 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, 21,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 令和 元年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 令和 元年 7月 11日, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 令和 元年 7月 2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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, Surroundings, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Standard Use, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Judgment of Most Effective Use), (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land)

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） 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

鑑定評価額	87,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	岐阜市柳津町蓮池2丁目11番外				②地積 (㎡)	1,291	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 (90,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 40 m、北 55 m			②標準的使用	低層店舗用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.4 m 県道	交通施設	柳津駅 北東方 1.1 km	法令規制	近商 (90,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	一定の繁華性を有する路線商業地で、特別な変動要因はなく、当分の間、現状維持で推移していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	39,200 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、岐阜市及び隣接市町を含む郊外の路線商業地域である。需要者の中心は地縁性を有する個人事業者のほか、市内への出店を計画する法人や全国チェーンの企業等である。近隣地域は大型店に隣接する路線商業地域にあり、一定の繁華性を有する地域である。又、事業用借地権によるものが多く、取引事例が少なく、かつ、取引の属性及び規模も様々であり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、自用物件も多く、事業者向け賃貸市場の成熟度は低く、収益価格も低位に求められた。一方、比準価格は、当市の路線商業地の取引価格より求めたものであり、市場の実態を反映しているものである。従って、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.3		
	標準地番号 岐阜 5-17					68,000		交通	0.0	交通	-2.8			
(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	+50.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	+5.0	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 価格形成要因の												
	前年標準価格 68,400 円/㎡	[一般的要因] J R岐阜駅周辺及び一部の路線商業地域を除き、引き続き地価の微減傾向が続く。												
	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] 地域要因に特に大きな変化は認められない。												
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（令和 元年地価調査）

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 I R 総合鑑定. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,660,000 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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 115,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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, (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（令和 元年地価調査）

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）, 5-7, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳, 印.

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, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Valuation Amount), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (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 of Target Standard Land).

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
岐阜（県） 5-8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10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	岐阜市真砂町12丁目16番外				②地積 (㎡)	525	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 準防 (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 600m		
(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	中高層店舗兼事務所併用地			
	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	27m市道	交通施設	岐阜駅 600m	法令規制	商業(100,500) 準防 都市機能誘導区域
⑤地域要因の将来予測	中心市街地内の幹線道路沿いの商業地域であり、今後も熟成しつつ発展的に推移すると予測する。地価水準は概ね横ばい傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所併用地				(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	151,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	102,000 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	同一需給圏は駅前の普通商業地域、路線商業地域を中心に、周辺の既成商住混在地域も含む。主たる需要者は資本力を有する事業者、法人で圏域の内外は問わない。旧来型の普通商業地の衰退に伴いマンション開発等が見られ、新たな土地利用が進んでいる。再開発に伴い新規出店なども見られることから、今後土地需要が喚起され更なる需給の回復が期待される。なお市場の中心となる価格帯は土地のみで坪当たり約50万円前後と推定する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既存の中古ビルが多いものの、賃貸市場は比較的熟成しており、駅近くの商業地域にあって収益性の多寡を検討する需要者も少なくないことから、収益価格は一定の規範性を有していると思料する。一方基準価格は周辺の取引事例から試算された実証的な価格で、主たる需要者の意思決定に際し重視され得る価格として説得力を有する。よって、本件では基準価格を重視し、収益価格を比較考慮し、さらに代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(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	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
	岐阜 5-17	[ 100 ] / 100	100 / [ 105.0 ]	100 / [ 77.7 ]	[ 107.0 ] / 100	148,000		地域要因	街路 -0.7 交通 -5.7 環境 -15.0 行政 -2.4 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
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にあるも、住宅建設は分譲を中心に好調を維持している。					
	前年標準価格 148,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） 5-9	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	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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 (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 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	15 m市道					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15 m市道	交通施設	岐阜駅 北東 700m	法令規制	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	161,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	91,600 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、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、金融、財政等の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、指定標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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	岐阜 5-14	② 時点修正	[ 100.3 ] / 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/㎡)	158,000	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定標準地番号	岐阜 (県) 5-18	② 時点修正	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 90.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	157,000	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	岐阜 (県) 5-18	② 時点修正	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 90.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	157,000	⑦ 内訳	街路 -2.5 交通 -0.6 環境 -9.0 行政 +2.5 その他 0.0
	前年指定標準地の価格	142,000 円/㎡	② 時点修正	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 90.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	157,000	⑦ 内訳	街路 -2.5 交通 -0.6 環境 -9.0 行政 +2.5 その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		前年標準価格	157,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を上回り、生産、及び消費は緩やかに回復しつつある。又、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	-			[地域要因]	名鉄岐阜駅至近の商業地である。駅前再開発により周辺の変化には勢いがある。					
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。						

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） 5-10	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	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	195,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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) 地区計画等 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	岐阜 1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 130m、南 30m、北 20m				②標準の使用	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	市の中心市街地内に所在するアーケード商店街	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 地区計画等 都市機能誘導区域	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	200,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	145,000 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が策定したJR岐阜駅からその北方市立図書館北側までの中心市街地活性化基本計画区域と判定。柳ヶ瀬地区と共に都市再生緊急整備地域に指定されたJR岐阜駅北地区においては駅北口駅前広場の整備に併せた再開発事業の完成によりにぎわいを取り戻しつつある。柳ヶ瀬地区においても高島屋南地区再開発ビル建設に向けた既存建物の取壊、既存店舗地跡に複数棟のマンション建設が開始される等将来に向けて明るい兆しが見受けられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多くの自用の店舗等に介在して商業事業者向けの賃貸用建物も見られるが中心商業地域にふさわしい収益を獲得する状況までには至っておらず賃貸借市場は未だ回復途上にある。他方で近隣地域及び同一需給圏内の類似地域内で顕在化した売買価格は市場の実態を反映したものである。よって本件では市場性を反映した実証的な価格である比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに前年標準価格等から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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は概ね堅調に推移しているものの取引価格は依然下落基調にある。						
	前年標準価格 197,000 円/㎡			[地域要因] 対象基準地が所在する柳ヶ瀬地区は都市再生緊急整備地域に指定されており市を挙げて活性化へ向けての取り組みが進捗している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■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 5-1	公示価格	196,000 円/㎡							
②変動率	年間	-1.0%	半年間	-0.5%						



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） 5-11	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	245,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25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	岐阜市神田町7丁目7番6外				②地積 (㎡)	420	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 (100,600)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、南 30m、北 50m			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 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	特にない	街路	2.5m国道	交通施設	岐阜駅 北東 650m	法令規制	商業 (100,600) 防火 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市の中心市街地の主要幹線道路沿いに位置する商業地域で、近年周辺地域で新規開発が見られるようになり、不動産市場は好転が予想される。新規投資も増加しており徐々に発展傾向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	308,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	230,000 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、柳ヶ瀬地区一帯の岐阜市の中心商業地域一円。主たる需要者は店舗事務所ビルの賃貸目的で土地取得を希望する大手法人、機関投資家等である。近年、地域経済の回復を受け、当地区も県内はもとより県外投資家の需要が増えつつある。一部優良物件については高値取引も散見され、今後は徐々に発展傾向で推移すると予測する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市内で取引された用途的機能的に類似性を有する規範性のある取引事例から比準を行った。当該地域は繁華性の高い商業地域で、大手事業者、機関投資家による賃貸用ビルが連たんする。これら投資家等は収益性も考慮のうえ取引の意思決定を行うことから、比準価格、収益価格それぞれ妥当な価格と判断し、両価格を関連づけて、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) 規準とした価格	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 0.0	地域要因	街路 +0.5			
	岐阜 5-5					300,000		交通 0.0	交通 +11.1					
(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	環境 +69.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	-							画地 +6.7	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。優良物件では需給の均衡が見られる。今後は徐々に好転すると予測する。											
	継続 前年標準価格 300,000 円/㎡		[地域要因] 岐阜市内の中心商業地域内に所在する。収益性が見込まれる優良物件として需要が徐々に増加している。今後の発展が期待しうる。											
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	代表標準地 標準地番号													
	公示価格													
	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

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	205,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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	岐阜市日ノ出町2丁目17番5外				②地積 (㎡)	124	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 (100,600)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	中層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12 m市道	交通施設	岐阜駅 北 1.1km	法令規制	商業(100,600) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	266,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	137,000 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	柳ヶ瀬地区を中心に、駅北の既存商業地からなる同一需給圏を判定した。需要者の中心は、補助金等を活用した小規模の飲食、服飾、宝飾品店舗等である。商店街役員の若返りによりサンビルの成功を既存ビルのリニューアルへと繋げる動きが具現化。今夏にはリノベーションスクールも開催される。分譲マンションの開発が急増している他、既存の中古ビルを活用した若年層による出店が表れ始めた。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格については、直近の賃貸事例が飲食系を中心に増え始めたが、いずれも中古ビルへの入テナントであり、更地上に新築の収益物件を想定し、土地元本も回収する収益モデルは依然厳しい。近傍の取引実態を反映しており信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格は参酌する程度。柳ヶ瀬地区にある代表標準地との均衡にも留意の上、前年からの地価推移も勘案するに、上記のとおり鑑定評価額を調整決定した。										
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 -3.3 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	岐阜 5-1	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 76.2 ]	[ 100 ] 100	256,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] リニア開通に向け名古屋駅前が開発が進行。特に、駅直結のゲートタワーモールは好調で、通勤圏の当市より顧客の流出が加速している。						
	前年標準価格	258,000 円/㎡		[地域要因]		平成30年度末より、高島屋南街区市街地再開発が着工。当該計画建物の他、柳ヶ瀬周辺で分譲マンションの計画・着工が急増している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 I R 総合鑑定. Values include 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.

Table with 4 columns: 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

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 31年 1月] 路線価又は倍率, 91,000 円/㎡, 令和 元年 7月 5日, 正常価格, 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 (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 Valuation Amount), (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).

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	9,660,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	67,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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 (100,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 150m、南 30m、北 25m				②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 12.0m、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	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	51,400 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思考さ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、さらに公示価格を規準とした価格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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 0.0 行政 +4.6 その他 +19.0
	岐阜 5-17	[ 100 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 127.8 ]	[ 100 ] 100	84,200					
(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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は概ね堅調に推移しているものの取引価格は依然下落基調にある。							
	前年標準価格	84,500 円/㎡		[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。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号	-										
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間	-0.6%	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分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	95,500,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市茜部菱野1丁目14番				②地積 (㎡)	1,110	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 (100,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 400m、南 30m、北 70m			②標準的使用	沿道サービス施設地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 35.0m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.9m国道	交通施設	岐阜駅北 500m	法令規制	商業(100,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市の主要幹線道路である国道21号沿いの路線商業地域で交通量も多く繁華性が高い。近年、新規出店が増加しており一定の収益性が見込まれることから今後も発展傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	沿道サービス施設地				(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	88,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	50,800 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	同一需給圏は岐阜市内の主要幹線道路沿いの路線商業地域一円。主たる需要者は沿道サービス店舗を営む大手事業者、法人等である。近年、景気の回復に伴ない、特に収益性が見込まれる主要幹線道路沿いの商業地域は新規出店が増加しており需要が喚起されている。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主要幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の属性は沿道サービス店舗等を営む事業者が中心である。賃貸希望の場合には土地のみの定期借地となるケースが多く土地建物一体としての賃貸需要は弱い。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 <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 5-17	[ 100 ] / 100	100 / [ 105.0 ]	100 / [ 125.3 ]	[ 100 ] / 100	85,900		交通 0.0	交通 +6.3					
(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	環境 +11.0	行政 0.0	行政 +7.3			
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	-		画地 +5.0	画地 +7.3	行政 0.0	行政 +7.3	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	②変動率	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。優良物件では需給の均衡が見られる。今後は徐々に好転すると予測する。 [地域要因] 岐阜市内の主要路線道路沿いの商業地で、近年新規出店も見られ、店舗の集積度が高い。今後は徐々に発展すると予測される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	前年標準価格 85,600 円/㎡	年間 +0.5% 半年間 %	③ 変動状況											
	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/㎡									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 130,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 146,000 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31年1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (6) 地域的特性, (7) 地域要因の将来予測, (8) 最有効使用の判定, (9) 鑑定評価の手法の適用, (10) 市場の特性, (11) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (12) 公示価格, (13) 指定基準地, (14) 対象基準地の検討.

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） 5-17	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	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	71,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	近商 (80,200) 準防  (その他) 都市機能誘導区域 (90,200)		
	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					
	1:2.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗等が建ち並び路線商業地域	東11m国道	水道 ガス 下水	岐阜 6.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 150m、北 150m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、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	11m国道	交通施設	岐阜駅 北東 6.5km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	幹線国道沿い路線商業地域として現状を維持しつつ推移していくものと予測。一定の商業集積はあるが核となる施設や特筆すべき繁華性は認められず類似地域間競争が激しい現状を反映し地価水準は弱含みにて推移と予測。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	46,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内全域に亘る主要及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者は地縁性を有する事業者及び全国・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。周辺路線沿いには形態類似の商業地域が連続し地域間競争が激しく特筆すべき繁華性が認められない地域の現状を反映して需給は弱含み。需要中心価格帯は見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。顧客流動性が比較的良好な路線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思料さ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、さらに公示価格を規準とした価格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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 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 +4.7 環境 0.0 行政 +5.3 その他 0.0
	岐阜 5-4	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 110.2 ]	[ 100 ] 100	70,500					
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 71,400 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は概ね堅調に推移しているものの取引価格は依然下落基調にある。 [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。 [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 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -0.6%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25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	岐阜市美殿町4 2 番				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火 (その他) 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					
	1:1.5	店舗兼住宅 RC 6 F 1 B	中層ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北9m市道	水道 ガス 下水							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 30m				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			
	⑤地域要因の将来予測	柳ヶ瀬地区の東方背後の商業地域で、中小の店舗ビル等が連たんする。近年、柳ヶ瀬地区では市街地再開発事業、マンション建設等の新規開発が増加しており、近隣地域もこれらの影響を受け今後発展が期待される。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	115,000 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、柳ヶ瀬地区を一带とする岐阜市の中心商業地一円の地域。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、景気回復の影響を受け、周辺地域では市街地再開発事業、マンション建設等の開発案件が増加しており、当地区もこれらの影響を受け不動産市況が好転している。今後は徐々に発展傾向で推移すると予測する。											
(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、自己使用の店舗事業者等の利用が中心であり、賃貸目的による不動産投資は限定的で、必要に応じて個別に契約される傾向が強い。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) 規準とした価格	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 0.0 交通 +0.8 環境 +33.0 行政 +2.4 その他 0.0	
	標準地番号	岐阜 5-1	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 137.3 ]	[ 100 ] 100	142,000					
	公示価格	196,000 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	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 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。優良物件では需給の均衡が見られる。今後は徐々に好転すると予測する。 [地域要因] 柳ヶ瀬地区の再開発事業等の影響により近隣地域にも発展の兆しが見られる。不動産市況は徐々に回復しており今後は好転が期待し得る。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	142,000 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	0.0 %	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	1,020,000,000 円	1㎡当たりの価格	615,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	460,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市吉野町5丁目17番外				②地積 (㎡)	1,652	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) 地区計画等 都市機能誘導区域 (100,800)			
(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	640,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	550,000 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。需要者は投資家を中心であり、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。近年、市中心部において、マンション素地の取引が活発であるが、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、岐阜駅至近の商業地に係る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		③ 変動状況		[一般的要因] 金融緩和政策が継続していることから、不動産投資市場は依然として堅調であるが、一部に天井感も見えてきた。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 608,000 円/㎡		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 612,000 円/㎡		[地域要因] 近接する岐阜駅東地区で平成31年1月に再開発ビルが竣工した。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5-5 公示価格 612,000 円/㎡		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5-5 公示価格 612,000 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 +0.5 %								

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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	86,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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 (100,400)
	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
	④地域的要因の将来予測	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。			交通施設	岐阜駅 北西 1.9km	法令規制	商業 (100,400) 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	基準価格	115,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	71,400 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2000万～4000万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 <input 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 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			
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を上回り、生産、及び消費は緩やかに回復しつつある。又、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 標準地番号 岐阜 5-17 公示価格 113,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%					

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
岐阜（県） 5-21	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10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	岐阜市西島町3番8 「西島町3-7」			②地積 (㎡)	1,026	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (100,200)									
	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											
	1:2	店舗 S1	低層の店舗、営業所等が混在する路線商業地域	西23m県道、背面道	水道 ガス 下水	岐阜 4.1km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 75 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用	中規模店舗敷地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡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 23m県道	交通施設	岐阜駅 北西 4.1km	法令規制	近商(100,200) 準防 居住誘導区域									
⑤地域要因の将来予測	店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。地価水準は概ね横ばいにて推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	中規模店舗敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -3.0 二方路 +6.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	42,900 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域を中心とする。主たる需要者は事業者及び法人で圏域の内外を問わない。対象基準地周辺は長良川以北に位置する主要幹線道路の一つであるが、最近では飲食店を中心とした商業店舗の集積が見られ、当該傾向は今後も進捗するものと思料される。なお取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪当たり25万円前後と推定する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を前提に取引参加する需要者は少なく、賃貸市場が未成熟なため収益価格は低位に試算された。一方比準価格は道路の系統連続性が類似する複数の取引事例から試算しており、説得力を有する価格として規範性は高い。よって、本件では比準価格を標準に収益価格を比較考慮し、さらに代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 5-4	②時点修正	[ 99.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 106.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.8 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	74,500	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.7 交通 +3.5 環境 -1.0 行政 +7.2 その他 0.0	
	公示価格	77,700 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	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 74,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にあるも、住宅建設は分譲を中心に好調を維持している。 [地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	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	0.0 %		半年間	%											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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）, 5-22, 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, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 59,000 円/㎡, 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 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） 5-23	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	21,400,000 円		1㎡当たりの価格	249,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	195,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市玉宮町2丁目9番2				②地積 (㎡)	86	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 (100,330)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 65m、北 35m			②標準的使用	中層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0m、奥行 約 20.0m、規模 100㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	近年、飲食店の集積が進み、集客力が増している。	街路	5.5m市道	交通施設	岐阜駅北 500m	法令規制	商業 (100,330) 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て店舗の集積が進む商業地域で、今後も繁華性が高まり、地価は概ね強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	259,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	240,000 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岐阜駅から柳ヶ瀬地区にかけての商業地域だが、特に価格牽連性が認められるのは、玉宮地区からJR岐阜駅にかけて飲食店が集積する商業地域である。近年、玉宮通りへの居酒屋を中心とする飲食店の集積が目覚ましく、空室率も低下傾向にある。需要者の中心は、収益物件として取得する目的の投資家である。今後、地価は強含みで推移していくと見られる。供給件数も少なく、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	近隣地域における、近年の飲食店舗の集積、集客力の向上に伴い、周辺地域においても収益不動産としての取引も散見され、投資採算性に着目した収益価格は説得力を有する。また、比準価格は、JR岐阜駅北口至近の商業地に係る取引事例に基づき求められ、市場性の実態を反映している。よって、比準価格及び収益価格を関連付け、対象基準地の価格推移を踏まえ、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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 金融緩和と政策が継続していることから、不動産投資市場は依然として堅調であるが、一部に天井感も出てきた。										
	前年標準価格 243,000 円/㎡			[地域要因] 飲食店舗を中心とした店舗の集積が進み、そのエリアも拡大している。										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 ■標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号 岐阜 5-31		公示価格 244,000 円/㎡												
②変動率		年間 +2.5%	半年間 +2.0%											

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	59,500,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	25,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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標準的使用		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			
	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		33,300 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		17,300 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的であり、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 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.9
	標準地番号 岐阜 9-3	[ 100 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 131.6 ]	[ 107.0 ] / 100	33,400		交通	0.0	交通	-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	環境	0.0	環境	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			画地	+3.0	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 ■継続 □新規		前年標準価格 33,400 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を上回り、生産、及び消費は緩やかに回復しつつある。又、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 円/㎡		③ 価格形成要因の		[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。					
②変動率		年間	-0.3%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						