

鑑定評価書（令和3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IR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, 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 52,000 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 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.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,000 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) [令和 3年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 39,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 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.

鑑定評価書（令和3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 (5,980,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,600 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. 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) 規格外の価格, (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3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 (7,330,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝哲郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,500 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 46,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和3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分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 22,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (岐阜市大洞桜台6丁目52番), area (218 ㎡), and various valuation factors like market characteristics and adjustment reasons.

鑑定評価書（令和3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） - 7 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, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,800 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 61,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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 data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 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 (9,440,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,600 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 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) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 3 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. Row 1: 岐阜（県）, -9, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 50,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 8 main rows: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 8 columns: (8) 規準とした価格, (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討, (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の比準価格, (7) 内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
岐阜（県） - 10	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	9,020,000 円	1㎡当たりの価格	61,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月7日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字鷲山字中湊1543番64				②地積 (㎡)	146	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)準防 (その他)居住誘導区域内(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	住宅W2	戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 4.9km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 30m、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 10.0m、奥行 約 14.0m、規模 140㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	岐阜駅北4.9km	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	戸建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。地価水準はやや弱含みで推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,800 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市の長良川以北の既成住宅地域を中心とする。主たる需要者は一次取得者である個人が多い。戸建住宅を主体とする熟成した既成住宅地域であるが、地縁性により市場参加する需要者が多いため取引はやや限定的である。新型コロナによる直接的な影響は見られないものの長期化に伴い景気の減速が懸念される。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで坪当たり20万円程度と思考する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく、収益建物の想定は経済合理性を欠くため収益還元法の適用を見送った。当該地域において土地取引は専ら自用目的が中心となっている。また比準価格は実際に生じた取引事例を基に試算しており市場の実態を反映している。以上から、本件においては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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 - 2	②時点修正	[98.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [153.4]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	61,800	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 +0.5 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	91,400 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 62,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 人口減少、高齢化はやや落ち着きつつある。土地取引件数は前年をやや下回る水準で推移している。										
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 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	-0.3%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 印. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, インティ不動産鑑定, and 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 53,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Annual Standard Price Review).

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
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	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	53,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	岐阜市柳津町丸野 2 丁目 5 3 番				②地積 (㎡)	345	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他) 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
	⑤地域要因の将来予測	大型店舗に近く、生活利便性の高い既成の住宅地域であるが、鶉地区や茜部地区との競合関係によりやや弱含みで推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	53,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格	14,200 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、柳津地区を中心とする岐阜市南部の住宅地域である。需要者は当該圏域に地縁性を有する一次取得者が中心である。近隣にカラフルタウンがある等生活利便性が比較的高い地域で、需給範囲は広がっており、特に鶉地区や西部地区との代替性が強くなっている。需要の中心となる価格帯は、地積は 200 ㎡前後で、土地は 1,000 万円程度、新築戸建分譲で 2,500 万円程度と思料される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大型店舗に近く、生活利便性の高い既成住宅地域である。周辺地域では賃貸物件も見られるが、自己使用目的の住宅取得が大半であることから、同一需給圏の類似地域における多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性が高い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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 +2.1		
	岐阜南 - 2	[100.4] 100	100 [103.0]	100 [97.7]	[101.0] 100	53,700		交通 0.0	交通 -3.8				
(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 -0.5	行政 0.0	行政 0.0		
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 住宅用地需要は新型コロナの影響により先行き不透明感があるものの、生活利便性の高い住宅地域では持ち直しの動きも見られる。 [地域要因] 特段の地域要因の変動は認められないが、鶉地区や茜部地区との競合関係によりやや弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	前年標準価格											54,500 円/㎡	
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-											
公示価格	円/㎡												
② 変動率	年間	-1.5 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所	
岐阜（県） - 13	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印

鑑定評価額	7,710,000 円	1㎡当たりの価格	50,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	岐阜市柳津町北塚2丁目1番				②地積 (㎡)	152	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 500m	(その他) 都市機能誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 180m、西 100m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 12.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	柳津駅北西 500m	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	基準価格	50,700 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部の茜部、鶉地区、柳津地区及び羽島郡笠松町等を中心とする住宅地域である。駅への接近性が良好な既成住宅地域であるが、需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。取引の中心となる価格帯は、土地のみで800万円～1000万円前後、新築戸建住宅で2300万円～2500万円前後と把握する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅への接近性が良好な地域であるため、アパート等も見受けられるが、基準地の画地規模で経済合理性に見合う共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。居住の快適性を重視する住宅地域であるため、市場性を反映し、信頼性が高い比準価格を採用して、代表標準地との均衡にも留意し、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	岐阜南 - 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.5 交通 -5.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	53,300 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [103.2]	[101.0] / 100	50,800					
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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		50,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況					
	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		-		[一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好な地域では住宅地の需要は堅調である。					
	公示価格		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	-0.2%	半年間	%								

鑑定評価書（令和 3 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, 鑑定事務所. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,400 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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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) 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	不動産鑑定評価エリアオフィス
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	9,120,000 円	1㎡当たりの価格	81,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市鏡島南1丁目6番22外「鏡島南1-6-35」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)準防 (その他)居住誘導区域(70,200)						
(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	1住居(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	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,400 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。新型コロナ禍にあっても居住利便性が良好な新興住宅地域に対する需要は底堅く推移していることから弱含みであった需給も均衡状態へと好転した。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり27万円程度、標準的な新築戸建て総額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) 公示価格とした	①代表標準地	<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	地域要因	街路	+3.1
	標準地番号	岐阜 - 1		[99.0] 100	100	[102.0] 100	[100] 100	81,100		交通	0.0	環境	0.0	行政
(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	+3.1		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100	[] 100	[] 100	[] 100		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
(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価格変動要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格も依然として下落基調にある。								
	前年標準価格		81,400 円/㎡			[地域要因] 新型コロナ禍においても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。								
	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3年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ギフカンテイ, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 60,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns including: (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 3 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. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝哲郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,680,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,400 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 35,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (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 Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所	
岐阜（県） - 18	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
鑑定評価額	32,800,000 円		1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	岐阜市今嶺2丁目1番4 「今嶺2-1-3」				②地積 (㎡)	307	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	西岐阜 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 150m、南 200m、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 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	駅に近い住宅地域	街路	基準方位北 6m市道	交通施設	西岐阜駅南西 600m	法令規制	1住居 (60,200) 居住誘導区域			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	107,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	51,700 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR西岐阜駅徒歩圏内を中心とする住宅地域である。需要者は市内居住者のほか、市内、周辺市町や名古屋方面へ勤務するサラリーマン等の一次取得者が中心である。生活利便施設への接近性も良好な地域で、周辺では宅地分譲等も見受けられ、需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は土地のみで1500万円～2700万円程度、新築戸建物件で3000万円～4200万円程度と把握する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的での取引が支配的な地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。基準価格は類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。居住の快適性を重視する住宅地域であるため、実証的な基準価格を標準として、収益価格を参考に留め、代表標準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	岐阜 - 34	②時点修正	③標準化補正	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 +1.0 交通 -8.5 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	107,000 円/㎡	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [102.6]	[102.0] / 100	107,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好な地域では住宅地の需要は堅調である。							
	前年標準価格	105,000 円/㎡			[地域要因] 駅徒歩圏でミニ開発による宅地分譲が見受けられ、需要は堅調に推移している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	+1.9%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
岐阜（県） -19	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	7,530,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月]	24,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市三田洞東3丁目8番6 「三田洞東3-8-6」				②地積 (㎡)	251	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80) (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 10km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 16.0 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、7 m 市道	交通施設	岐阜駅北東 10km	法令規制	1低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	30,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部の郊外住宅地域全域で、なかでも岩野田・岩野田北校区において代替競争関係が強い。代表的な需要者層は、エンドユーザーであるが、地価の全般的な低下、都心回帰、人口減少等が相俟って住宅地需要、特に郊外部においては低迷状態にあり需給関係は総じて弱い。土地価格は2万円台後半から3万円台前半程度が需要の中心で、建物を含めた総額は粟野地区で2,500万円前後が多くみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法については別記記載の理由から非適用とした。比準価格は対象基準地と類似する戸建住宅用地の取引事例価格に比準して求めたもので、市場の実勢を反映した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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対年前標準価格等の検討	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] 生産活動は着実に持ち直しているものの、個人消費には、弱さがみられる。又、雇用情勢は弱い動きが続いている。							
	前年標準価格 30,900 円/㎡			[地域要因] 高齢化が進行している住宅団地で地域要因は静態的であり、特段の変動要因は認められない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 - 24 公示価格 30,500 円/㎡			[個別的要因] 特にない。							
②変動率		年間 -2.9%	半年間 -1.6%								

鑑定評価書 (令和 3 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 (5,540,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,300 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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IR総合鑑定. Values include 岐阜(県) -21, 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, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 70,000 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, (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 3 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, 端元不動産鑑定事務所. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 108,000 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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 86,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 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) 規格外の公示価格, (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3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 (21,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (90,300 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data for the subject land in Gifu City.

鑑定評価書（令和3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, 8,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,400 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 34,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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） - 25 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 (10,800,000 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 48,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 justification), (8) 公示価格 (Public price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年の検討 (Previous year review)

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,000 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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	68,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月]	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市則武中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	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 3.4km	法令規制	2中専 (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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	68,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市内長良川以北の既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一次取得者を含む。低層住宅中心の新興住宅地域であり居住快適性及び利便性の向上に起因した安定的な需要に基づき需給は概ね安定的に推移している。需要の中心価格帯は土地坪当たり22~23万円程度、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	岐阜 - 2	②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	68,000	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 -1.5 交通 -2.3 環境 0.0 行政 0.0 その他 +38.0
	公示価格	91,400 円/㎡	[98.8 / 100]	[100 / 100]	[100 / 132.8]	[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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 68,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生産活動は着実に持ち直しているものの、個人消費には、弱さがみられる。又、雇用情勢は弱い動きが続いている。 [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。									
	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 -0.7%	半年間 %							

鑑定評価書（令和3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 (19,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (86,400 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification 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) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,400 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) 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) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m), (9) 法令上の規制等. Includes details about the plot location and regulations.

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

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

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

Table with 2 columns: (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, (9) 指定基準地からの検討. Includes comparison of public prices and designated standard plots.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討. Includes comparison of public prices and designated standard plots.

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

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	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月7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) 駐車付置義務 都市機能誘導区域 (70,240)	
	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 (70,240) 準防 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地に位置する熟成した既存住宅地域であり今後も現状維持にて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	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	64,600 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。官庁や駅への利便性に優る住宅地域で近年分譲マンションを中心に住宅地供給が急増している。新型コロナによる直接的な影響は見られないが長期化に伴い景気の減速が懸念される。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで坪当たり35万円程度と史料する。									
(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。一方比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。よって比準価格を標準に、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		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化はやや落ち着きつつある。土地取引件数は前年をやや下回る水準で推移している。						
	前年標準価格 103,000 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。						
	標準地番号	岐阜	- 1							
	公示価格	102,000 円/㎡								
	②変動率	年間	-1.0%	半年間	0.0%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） - 31	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	82,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5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	岐阜市北野町32番				②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 60 m、北 100 m				②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	岐阜駅北 2.3 km	法令規制	2住居 (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	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	82,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	45,600 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	同一需給圏は中心市街地の既成住宅地域と思路する。1次取得を主に、一部に買い替え需要も見込まれる地域である。中心部への接近性に優れ、居住環境も概ね良好な住宅地域であるが、学区の外縁に位置しており、小学校の配置はやや劣る。近隣の岐阜小校区で、築浅の中古住宅付き2860万円、隣接学区である明郷まで含めた需給圏において、新築建売で3650万円という取引が認められ、堅調な住宅需要が伺われる。									
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成住宅地であることから隣地買取あるいは街路条件の悪い画地等の安値取引も混在するが、隣接学区まで広げ、信頼性のある取引事例を収集できた。取引事例比較法はこれらの事例を採用して指標性に優る比準価格を求めた。他方、対象基準地は画地規模が手狭で収益性の発揮に難があるため、収益価格は低位に試算された。本件では指標性に優る比準価格を標準とし、収益価格については参考程度、代表標準地との価格均衡にも留意して、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 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 0.0 交通 +7.7 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 102,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [120.6]	[100 / 100]	82,900			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③価格変動要因	[一般的要因] コロナ禍にかかわらず、優良住宅地の不動産取引は堅調に推移している。					
	前年標準価格	82,900 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。					
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	%						

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） - 32	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印
鑑定評価額	23,200,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5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	岐阜市柳町1番5				②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60,200) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (70,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 50 m、北 20 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、6 m 市道	交通施設	岐阜駅北 2.3 km	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	115,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	66,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地北部の住宅地域。需要の中心は、圏内及び周辺地域の自用の住宅需要者若しくは一部法人である。南西側にぎふメディアコスモスが所在。図書館が文化拠点となり、周辺住環境を向上させてきたが、この程、南側に新市庁舎が開庁。周辺に一部飲食店の出店もみられる。これらの影響を受け取引は増加しており、地域は発展傾向にある。対象基準地南側メディアコスモスに隣接する住商混在地域では40万円/坪の更地取引も収集された。											
(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、岐阜駅徒歩圏と異なり、更地から購入した賃貸投資は今の所顕在化していない。自用の住宅地需要が中心の地域であるため、比準価格を採用し、収益価格は参考程度、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調整決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.4 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	岐阜 - 1	[100] 100	100 [102.0]	100 [91.9]	[105.0] 100	114,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] コロナ禍にかかわらず、優良住宅地の不動産取引は堅調に推移している。								
	前年標準価格	113,000 円/㎡			[地域要因] メディアコスモス南側に令和3年5月岐阜市役所新庁舎が開庁。周辺住環境は良化している。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間	+1.8 %	半年間	%							
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 53,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 167,000 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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 125,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,900 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 3 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, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,200 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation. Includes sub-sections like (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和3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） -36	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	24,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市岩滝東2丁目244番外				②地積 (㎡)	477	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他) (60,160)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜10km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 50 m、南 80 m、北 160 m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	岐阜駅東 10km	法令規制	「調区」(60,160)								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	24,100 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市郊外の農家住宅地域である。需要者層の中心は地域内に地縁、血縁関係を有する地元関係者等が大半で、地域外からの転入は極めて少ない。取引は必要に応じて個別に形成される傾向が強く取引件数も少ない。中心価格帯は土地取引が400㎡～600㎡で、1000万円～1500万円程度、新築分譲で2500万円～3000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする地域でエンドユーザーによる自己使用が中心であるため基準価格を妥当と認め、標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお収益還元法については、地域の実情、賃貸市場の熟成の程度、対象基準地の画地の状況等から適用しなかった。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	岐阜 -69	②時点修正	[99.3] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [119.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.6 交通 +2.9 環境 +15.0 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											
(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	24,500 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生産活動は着実に持ち直しているものの、個人消費には、弱さがみられる。又、雇用情勢は弱い動きが続いている。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡			[地域要因]	岐阜市郊外の農家住宅地域で、市街化調整区域の規制下にあり、地域要因の変動は緩やかで格別の変動要因はない。							
②変動率	年間	-1.6%	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 3 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, 端元不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） -37 岐阜県 第二分科会 氏名 不動産鑑定士 端元 常真 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,000 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) 路線価又は倍率. Includes date: 令和 3 年 7 月 1 日, 令和 3 年 7 月 12 日, 令和 3 年 7 月 9 日, 正常価格, 42,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated price), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書（令和3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, 63,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,800 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, [令和3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 multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 192,000 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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 150,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和3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. 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 深貝哲郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 29,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,500 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (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	株式会社不動産鑑定北川事務所	
岐阜（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
鑑定評価額	20,400,000 円		1㎡当たりの価格	74,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	岐阜市島栄町1丁目13番				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (90,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 3.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 35m、南 30m、北 0m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 11m市道	交通 岐阜駅北西 3.1km	法令 商業 (90,400) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	長良川以北の商業地域で、近隣地域周辺にはスーパー、ドラッグストア等も見られるが、繁華性にやや欠ける地域であるため、地価は下落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	75,900 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	同一需給圏は長良川以北の幹線道路沿い及び準幹線道路沿いを中心とする路線商業地域である。需要者の中心は圏内に地縁性を有する個人事業者、ロードサイド型店舗事業者等である。幹線道路沿いの土地利用は事業用定期借地権によるものも多く見られ、土地売買の需要は弱含み傾向にある。取引は散発的で、画地規模や個別の事情等様々であるため、需要の中心価格帯を見出すのは困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用の店舗、事務所等も見受けられるが、取引は自己使用目的のものが中心的地域である。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。比準価格は、類似地域内に所在する事例を採用して求めたもので、説得力を有する。以上より、市場の実態を反映して信頼性が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、地域の変動状況等を考慮の上、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、飲食業、観光業は厳しい状況にある。							
	前年標準価格 76,000 円/㎡	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 5-4 公示価格 75,200 円/㎡							[地域要因] 長良川以北の既成商業地域で、地域要因に特段の変動は認められない。	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
② 変動率		年間 -1.7%	半年間 -0.7%								

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes address: 岐阜（県） 5-5 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 丸山 正樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 83,800,000 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, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 52,000 円/㎡, (9) 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) 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, (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	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県） 5-6	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	8,840,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市弥八町24番				②地積 (㎡)	68	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,360)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.4km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	中層店舗敷地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 12.0m、規模 120㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	岐阜駅北 1.4km	法令規制	商業(100,360) 防火 都市機能誘導区域										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	133,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	78,400 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、岐阜市中心市街地内の主に若宮町通沿い周辺からJR岐阜駅付近までの商業地のほか、これに隣接する幹線道路沿い商業地である。市場参加者は、地元店舗経営者や各種企業のほか、全国展開する事業経営法人と見込まれる。なお、最多価格帯は、取引規模や事業経営形態が多様であるため範囲の特定は困難である。																		
(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、各種テナントビルを中心に自用のサービス店舗・飲食店等が混在する商業地域であり、転出入等に伴う取引が一般的である。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量したうえで代表標準地との検討・指定標準地からの検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	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 +3.7	交通 +3.9	環境 +21.3	行政 +6.1	その他 0.0
	標準地番号 岐阜 5-1	[98.9] 100	100 [100]	100 [138.7]	[100] 100	130,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	公示価格 183,000 円/㎡					
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +0.6	環境 +4.5	行政 0.0	その他 0.0
	岐阜（県） 5-18	[100] 100	100 [100]	100 [107.2]	[100] 100	130,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	前年指定標準地の価格 139,000 円/㎡					
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象標準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症が経済活動に大きな影響を与えており、個人消費が落ち込む中で、今後の土地需要が懸念される。															
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	136,000 円/㎡		[地域要因] 中心市街地内の飲食店・物販店舗等の混在した商業地域だが、新型コロナの影響で顧客流動は大きく低下した。														
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-																
	公示価格	円/㎡																	
	②変動率	年間	-4.4%	半年間	%														

鑑定評価書（令和3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, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 岐阜（県）, 5-7, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,000 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)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） 5-8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	76,700,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5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		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防 (その他) 駐車付置義務 都市機能誘導区域 (100,500)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 40m、南 50m、北 50m				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 20.0m、奥行 約 25.0m、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	岐阜駅北西 600m	法令規制	商業(100,500) 準防 都市機能誘導区域	
(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	比準価格	152,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	101,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は駅近の普通商業地域、幹線街路沿いの既存商業地を中心に、周辺の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。周辺において近年マンション開発等による新たな土地利用が進んできたが、コロナ禍においても低金利を背景に投資意欲は衰えていない。尚、周辺のワンルーム賃貸共同住宅の建設を目的とした素地の取得価格は坪50~60万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既存の中古ビルが多いものの、賃貸市場は成熟。東隣の街区において素地取得を伴う賃貸共同住宅の供給がみられるが、本件では、現実の土地利用に鑑み、店舗・事務所ビルの賃貸想定を行った。一方比準価格は市街地幹線街路沿い等から選択した取引事例をもとに、試算された実証的な価格で、需要者の類似性が認められる。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量。更に、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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.7 交通 -6.9 環境 -14.0 行政 -2.4 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 5-17	[99.1] 100	100 [105.0]	100 [77.6]	[107.0] 100	144,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] コロナ禍にあって、飲食・宿泊業は甚大な影響を受ける一方、低金利を背景に、都心部への不動産投資は堅調である。						
	前年標準価格 146,000 円/㎡			[地域要因] 忠節橋通りを隔てて、東隣に位置する街区では、分譲・賃貸とも共同住宅の供給が顕著にみられる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格								
	②変動率	年間 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） 5-9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	27,600,000 円	1㎡当たりの価格	155,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5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	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	159,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	118,000 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、中心市街地の商業地域及びその背後の混在地域等と解する。名鉄岐阜駅への接近性に優れ、県内外に及ぶ需要者が認められる。新型コロナによる飲食の時短制限が溶けたとはいえ、予断を許さない状況が続くも、低金利を背景に、駅近、賃貸共同住宅への投資意欲は旺盛で、近隣地域対面、駐車場用地を不動産業者が高値で取得した他、東方至近雑居ビルについては、ワンルーム賃貸共同住宅へのリフォームを前提に業者間で転売されたと世評される。																
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗を中心として形成される商業地であり、比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、規範性が高い。従って、比準価格を標準に、比較可能な標準地、指定基準地との均衡にも留意の上、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 5-3	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [81.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	155,000	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 +1.2 交通 -4.1 環境 -18.0 行政 +2.5 その他 0.0	
	公示価格	128,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 / [90.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	154,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.5 交通 -5.9 環境 -4.0 行政 +2.5 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	139,000 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	155,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] コロナ禍にあって、飲食・宿泊業は甚大な影響を受ける一方、低金利を背景に、都心部への不動産投資は堅調である。										
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-			[地域要因]	近隣地域内の服地・インテリア布地向け大型専門店はコロナ禍の在宅需要を背景に売上を伸ばしている。									
	公示価格						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
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	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	181,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3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			
	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 (100,540)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 130m、南 30m、北 20m			②標準的使用	中層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 20.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	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	183,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	85,200 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が策定した中心市街地活性化基本計画区域と判定。都市再生緊急整備地域に指定されたJR岐阜駅北地区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賑わいを取り戻した。柳ヶ瀬地区においても高島屋南地区再開発事業の進捗、複数マンション竣工等将来に向けて明るい兆しが見え始めているが賑わいを取り戻したはずのJR岐阜駅北地区と共に人流制限を伴う度重なる緊急事態宣言発令の影響から多くの店舗収益の減少が続いている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多くの自用店舗等に介在して商業事業者向け賃貸用建物も見られるが新型コロナによる店舗収益減少は回復途上の賃貸借市場に悪影響をもたらした中心商業地域にふさわしい収益の獲得が困難となる懸念がある。一方近隣地域及び同一需給圏内類似地域内で顕在化した売買価格は市場実態を反映したものである。よって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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 187,000 円/㎡		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。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格も依然として下落基調にある。					
	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 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 岐阜 5-1 公示価格 183,000 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。					
	②変動率		年間	-3.2%		半年間	-1.1%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和3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） 5-11, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 124,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 295,000 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) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 240,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況.

Table with 9 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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 9 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 9 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

Table with 9 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued).

Table with 9 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued).

Table with 9 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued).

鑑定評価書 (令和 3 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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address: 岐阜 (県) 5-12 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 豊田 真弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 245,000 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, [令和 3年 1月] 路線価又は倍率, 195,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, etc.)

鑑定評価書（令和3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, 端元不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） 5-13 岐阜県 第二分科会 氏名 不動産鑑定士 端元 常真 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (111,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 91,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 8 columns: (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

Table with 8 columns: (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 price changes and factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
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	9,430,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3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	近商 (80,300) 準防 (その他) 居住誘導区域 (100,300)		
	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					
	1:1.2	店舗兼住宅 RC3	店舗、事務所のほかに一般住宅も見られる商業地域	北24m県道	水道 ガス 下水	岐阜 1.8km					
(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	近商(100,300)準防 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに商業施設がまばらに所在する繁華性が乏しい商業地域として概ね現状維持にて推移していくものと予測する。新型コロナがもたらした需要減少の悪影響は続いており価格水準は下落傾向にある。									
(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	84,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	49,900 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。もともと減退傾向にあった需要は新型コロナの悪影響を受けて減退しており需給は弱含みにて推移していくものと予測する。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店舗等経営目的が大半である。幹線道路沿いの商業地域ではあるが収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって相対的に信頼性が高いと見られる市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.4 交通 +0.3 環境 0.0 行政 +4.6 その他 +23.0
	標準地番号	岐阜 5-17	[99.1] 100	100	[100] 100	81,500					
	公示価格	111,000 円/㎡	[105.0]	[128.5]	[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	[]	[]						
	前年指定基準地の価格	[] 100	[]	[]	[]						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <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] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格も依然として下落基調にある。 [地域要因] 主要幹線道路沿いの商業地域であるが特段の繁華性上昇は見受けられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	83,000 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	-1.2%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県） 5-15	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	94,800,000 円	1㎡当たりの価格	85,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市茜部菱野1丁目14番				②地積 (㎡)	1,110	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 (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	岐阜 2.6km				
	1:1	店舗 S1	沿道サービス店舗が建ち並ぶ路線商業地域	北49m国道	水道 ガス 下水						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 400 m、南 30 m、北 70 m				②標準的使用	店舗				
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	49m国道	交通施設	岐阜駅南 2.6km	法令規制	近商(100,200) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市南部の国道沿いに形成された路線商業地域である。新規出店も多く見られ、発展傾向にあると予測する。一方で新型コロナウイルスの影響で利用客の減少が続けば、店舗用地需要の低下が懸念される。									
(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	87,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	54,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市南部及び岐南町を中心とした比較的広域に及ぶ幹線道路沿い商業地域と見込まれる。市場参加者は、物販店舗・飲食店を中心とする各種事業者と判断する。最上価格帯は、取引規模・事業形態・取引の種別（売買・定期借地権）等が多岐に渡るため、範囲の特定は困難である。										
(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、ロードサイドショップとしての各種物販店舗、飲食店を中心に立地しており、転出入のほか、更地への新規出店等に伴う取引が多い。よって本件では、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.2 環境 +10.9 行政 +7.3 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 5-17	[99.1] 100	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [122.8]	[<u>100</u>] 100	85,300					
(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	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	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 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] 新型コロナウイルス感染症が経済活動に大きな影響を与えており、個人消費が落ち込む中で、今後の土地需要が懸念される。								
	前年標準価格 85,800 円/㎡		[地域要因] ロードサイド型商業地域として大きな変化はない。								
	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 <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 -0.5 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
岐阜（県） 5-16	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	130,000,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	110,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3 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	岐阜市江添1丁目5番14外「江添1-5-15」				②地積 (㎡)	891	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 50m、西 100m、南 150m、北 15m				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 30.0m、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	市内外を結ぶ幹線道路沿いの路線商業地域	街路	3.2m県道	交通施設	西岐阜駅南東 1.2km	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	県道沿いに各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域である。西岐阜駅への接近性が良好であるため、背後地も住宅地として需要は堅調であり、地価は安定的に推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	低層店舗用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	97,500 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市の幹線道路沿い等の商業地域である。需要者の中心は、ロードサイド型店舗需要者である。大型のスポーツ用品店やS C、自動車販売店、飲食店等が建ち並び、店舗需要が旺盛な地域であるため、地価は堅調に推移しているものと見られる。幹線道路沿いの土地利用は事業用の定期借地権によるものも多く見られ、土地取引は散発的で、画地規模や個別の事情等様々であるため、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	沿道型店舗を中心とした商業地域であるが、事業用の定期借地権によるものが主流となっており、収益物件の取引はほとんどなく、賃貸市場の成熟の程度は低い。比準価格は周辺類似地域に所在する事例を採用して試算しており、信頼性が高いものと判断した。本件は取引の実態を反映し、相対的に規範性が高い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て、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 5-17	② 時点修正	[99.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [105.0]	④ 地域要因の比較	100 / [77.1]	⑤ 個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	143,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +11.2 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 146,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的な要因]		商業地は収益性、繁華性、店舗の種類等の差異により、新型コロナの影響も異なっているが、全般的に下落傾向にある。									
	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		<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ず、現状維持で推移している。									
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3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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Includes address details for Gifu Prefecture.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (69,200 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（令和3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） 5-18	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市美殿町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				
(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 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m市道	交通施設	岐阜駅北東 1.3km	法令規制	商業 (100,500) 防火 都市機能誘導区域		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	142,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	89,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳ヶ瀬地区に近傍する岐阜市の在来商業地域。主たる需要者は店舗の取得を希望する主に地縁性を有する事業者等である。インフレ誘導のための低金利政策のもと、周辺地域では市街地再開発事業、マンション建設等が活発である。旧来型の店舗街として街路狭小であるが、当地区もこれらの周辺開発の影響を受け不動産利用の好転が期待される。										
(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、賃貸目的のための新たな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。よって本件では基準価格を標準として収益価格を関連づけ、標準地との検討を加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	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 +25.0 行政 +2.4 その他 0.0
	岐阜 5-1	[97.2] 100	100 [100]	100 [129.0]	[100] 100	138,000					
(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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 生産活動は着実に持ち直しているものの、個人消費には、弱さがみられる。又、雇用情勢は弱い動きが続いている。							
	前年標準価格 139,000 円/㎡			[地域要因] 昔からの在来商業地。柳ヶ瀬地区の再開発事業が進行しており、近傍に2棟のマンションが竣工した。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間 0.0%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR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	618,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	470,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	岐阜市吉野町5丁目17番外				②地積 (㎡)	1,652	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 都市機能誘導区域 (100,800)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜駅前広場接面				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 35 m、南 0 m、北 25 m				②標準的使用	中高層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 65.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,650 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	複数の再開発事業によりインフラが整備された。	街路	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	623,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	511,000 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、JR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	JR岐阜駅北口に近接した高度商業地域においては、近年、マンション素地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、説得力を有すると思料する。よって、比準価格及び収益価格を関連づけ、指定基準地としての価格推移についても留意のうえ鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 現在のところ、新型コロナがオフィス市場に与える影響については限定的である。							
	前年標準価格	618,000 円/㎡		[地域要因] 地域要因に変動はない。							
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号		岐阜 5-5		公示価格		618,000 円/㎡			
②変動率		年間	0.0%	半年間	0.0%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） 5-20	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	44,300,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	85,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月5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	岐阜市都通3丁目1番2				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 20m、西 50m、南 100m、北 50m			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 20.0m、奥行 約 20.0m、規模 400㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 20m県道	交通施設	岐阜駅北西 1.9km	法令規制	商業(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	比準価格	112,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	77,400 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、岐阜市中心部外縁幹線街路沿いを中心に、商住混在地域を含めて判定した。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。総額的な中心価格帯は見出しづらいが、単価的には坪30万～40万円弱が需要の中心と解する。									
(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、中心市街地外縁の路線商業地域で、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、駅徒歩圏からは外れており、更地取得を前提とした収益投資までは見出しづらい地域である。よって、本件では比準価格を重視し、事務所兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を比較考量。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調整決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 112,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 県内6市は7月より時短制限を解除。郊外型の店舗については、在宅需要によりむしろコロナ前より賑わっている店舗もみられる。				
	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 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 111,000 円/㎡			[地域要因] 対象地が更地化された他、特段の変化はない。				
	②変動率		年間 -1.8%	半年間 -0.9%		[個別的要因] 地上建物が取り壊され、空地になった。				

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	74,900,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月7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)居住誘導区域内(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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 75m、南 50m、北 200m				②標準的使用	中規模店舗敷地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 30.0m、規模 750㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	23m県道									
	④地域的要因の将来予測	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。地価水準はやや弱含みにて推移すると予測する。				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									
(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										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,600 円/㎡			二方路		+6.0										
	収益還元法	収益価格	35,800 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。長良川以北に位置する主要幹線道路で、近年郊外型飲食店を中心とした店舗の集積が見られる。新型コロナウイルスによる影響は業種により様々で長期化すれば消費者行動に伴い土地利用形態も変容する可能性がある。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、本件では市場の実勢を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考慮し、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	[99.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [103.8]	⑤個別的要因の比較	[102.8] / 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	74,000	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 -2.7 交通 +1.5 環境 -2.0 行政 +7.3 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	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	73,500 円/㎡														
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間	-0.7%	半年間	%													
	③価格形成要因の変動状況	<p>[一般的要因] 人口減少、高齢化はやや落ち着きつつある。土地取引件数は前年をやや下回る水準で推移している。</p> <p>[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
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

鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	72,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月14日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和3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	岐阜市城東通6丁目40番2				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他) 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 40m、西 30m、南 130m、北 70m			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 23.0m、規模 230㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 15m県道	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	73,600 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となる。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。画地条件如何では底堅い需要が認められるものの新型コロナがもたらした需要減少の影響は続いており需給は弱含み推移である。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。熟成度の高い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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	岐阜 5-17	② 時点修正	[99.1] / 100	③ 標準化補正	100 [105.0]	④ 地域要因の比較	100 [145.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	72,200	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.8 環境 0.0 行政 +10.3 その他 +28.0
	公示価格	111,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 []	④ 地域要因の比較	100 []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	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	73,200 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格も依然として下落基調にある。										
	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	-			[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。										
	公示価格	円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率	年間	-1.2%	半年間	%											

鑑定評価書（令和 3 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） 5-23, 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, 18,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 217,000 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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 180,000 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, (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.