別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－１　宅地-1

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）　－1	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　片山　恵津子

鑑定評価額	14,300,000 円	１㎡当たりの価格	72,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	57,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市茜部菱野４丁目１５３番２			②地積（㎡）	198（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200）（その他）居住誘導区域
	1:3.5	住宅 W２	一般住宅、事務所のほか農地も介在する住宅地域	北5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 3.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 ｍ、奥行　約　25.0 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５．５ｍ市道	交通施設	岐阜駅南 3.4km	法令規制	１住居(60,200) 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割安感があることから、周辺地域で小規模開発による宅地供給等が見受けられる。徐々に熟成を深めつつ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　72,000 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の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、茜部及び鶉地区の住宅地域である。需要者は、市内居住者、市内又は周辺市町の勤労者等の一次取得者層が中心である。生活利便施設への接近性が比較的良好で、割安感があるため、地域周辺では小規模開発も見受けられ、宅地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１０００万円～１５００万円程度、新築戸建物件で２８００万円～３８００万円程度と把握する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、自己使用目的の取引が中心である。対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性に見合う共同住宅の建築を想定することが困難であることから収益還元法は適用を断念した。比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、実証的で信頼性が高い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用して、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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 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	地域要因
	公示価格　113,000 円／㎡	[100]／100	100／[100]	100／[157.4]	[100]／100	71,800		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	街路 +3.1 交通 +8.3 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　70,700 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰等もあり住宅建設は弱含み傾向にあるが、交通利便性が良好なＪＲ岐阜駅、西岐阜駅徒歩圏内の地域の需要は堅調である。 ［地域要因］　周辺では小規模開発が継続して行われている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－２　宅地-1

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）　－2	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　安田　聖子

鑑定評価額	8,300,000 円	１㎡当たりの価格	43,700 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和　年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 23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	岐阜市大字岩崎字畑中６９６番８			②地積（㎡）	190（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専（60,200） （その他）居住誘導区域
	1:1	住宅 W２	小規模一般住宅、アパート等が散在する中、農地も残る住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 8.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、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　12.0　ｍ、　奥行　約　16.0　ｍ、　規模　200　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 8.2km	法令規制 ２中専(60,200) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北部の住宅地域であるが、ＪＲ岐阜駅から距離があり、住宅地としての選好性は低い。周辺部も含め不動産取引は少なく、需要は弱いため、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	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　43,700　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北部の住宅地域であり、価格牽連性が強いのは岩野田・岩野田北校区及び周辺の住宅地域である。需要者の中心は市内及び隣接市に居住又は勤務する一次取得者層である。高富街道背後で比較的利便性は良好であるが、駅から距離がある郊外の住宅地域であり選好性は低く、近年は宅地開発も低調に推移している。土地価格は８００万～１０００万円程度、新築戸建分譲は２５００万～３５００万円程度が取引の中心と推定される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は岐阜市北部の住宅地事例を中心に採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +4.1、交通 −6.6、環境 −38.0、行政 −3.0、その他 0.0
	公示価格　26,000　円／㎡	[98.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [58.5]	[100] / 100	43,300		
(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
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　44,600 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−2.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築費高騰や金利上昇により住宅需要が減退する一方、駅徒歩圏や利便性の高い地域の需要は堅調であり、二極化、選別化が進行。 ［地域要因］　周辺に農地も残る住宅地域であるが、建築費高騰により住宅供給は近年低調で、取引は画地条件が劣り価格水準が低いものが多い。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－３　宅地-1

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
岐阜（県）　－3	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真

鑑定評価額	15,400,000 円	１㎡当たりの価格	66,300 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	53,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市宇佐南３丁目１番３４ 「宇佐南３丁目１番２２」			②地積（㎡）	232 （　　）	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） 居住誘導区域内
	1:1.2	住宅 Ｗ２	戸建住宅、事業所、農地等が混在する地域	北8m市道	水道 下水	岐阜 3.8km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　170 m、南　105 m、北　75 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　m、　奥行　約　20.0　m、　規模　200　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　８ｍ市道	交通施設	岐阜駅南西 3.8km	法令規制	準工(60,200) 居住誘導区域内
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市南西部の国道背後に存する混在住宅地域。周辺においては、特段の開発等も見られない地域である。国道利用により生活利便性に優ることから、地価は今後においても、安定的に推移していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　66,300　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南西部の既成住宅地域。主たる需要者は、当該圏域に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。当地域は宇佐南地区の国道南西側に存し、北東側に比し需要が劣る側面を有する。国道による交通利便性が高く、需給は安定的である。取引の中心価格帯は土地で１，３００～１，５００万円程度、新築戸建分譲で３，０００～３，５００万円程度。		
(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、同一需給圏内において規範性のある取引事例を選択し試算した。収益価格は、画地条件の観点から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから非適用とした。本件では、自己の居住目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが通常であることから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、代表標準地との検討も加え、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価格	①■代表標準地　□標準地 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	地域要因
	公示価格 113,000　円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [170.9]	[100] 100	66,100		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	街路 −0.4 交通 +16.7 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　%　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。 ［地域要因］　岐阜市南西部に存する住宅地域であり、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
岐阜（県）　－4	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　山村　寛

鑑定評価額	6,870,000 円	１㎡当たりの価格	38,600 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	31,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 20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	岐阜市大字上土居字中野８１０番２外				②地積（㎡）	178（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１低専（50,80）（その他）
	1.2:1	住宅 W２	農家住宅と一般住宅が混在する地域	西5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6.4km		
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ				②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　180　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北　5 m市道	交通施設	岐阜駅北 6.4km	法令規制　１低専(50,80)
	⑤地域要因の将来予測	市街地外縁の戸建住宅を主体とする住宅地域。未利用地も残っており、徐々に宅地化が進むと推測される。一方で、無秩序に宅地化が進み、街路が複雑で狭く、需要は弱いと予測。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　38,600 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、主に常磐、長良西地区の県道岐阜環状線以北の住宅地域。需要者の中心は、これら圏域に地縁性を有する個人及び市内通勤の一次取得者。岐阜駅への利便性、街路の配置が劣り、相対的に地価が安いことから需要が見られたが、近時の建築費高騰により需要は減少傾向。需要の中心価格帯は土地は約２００㎡で７００万円～９００万円程度と推測される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は停滞傾向にある住宅地域である。対象基準地はその画地規模から経済合理性に適した賃貸建物を建築することができず、収益還元法を適用することはできなかった。近隣地域では自用目的取引を中心とした住宅地であり、利便性、住環境等に着目して価格が形成されている。代替関係にある周辺の取引事例を採用しており、比準価格は市場性を反映している。比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +4.1、交通 -8.7、環境 -31.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　26,000 円／㎡	[98.3]／100	100／[101.0]	100／[65.6]	[100]／100	38,600			
(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　39,200 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　岐阜市の人口は減少傾向が続いている。特に北部郊外の減少が目立ち、増加は南部の一部地域に限られている。 ［地域要因］　無秩序に市街化された住宅地で、周辺の土地区画整理済み住宅地より安いことから需要が見られたが、建築費高騰の影響を受けている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－５　宅地-1

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）　－5	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　塩田　英明

鑑定評価額	11,300,000 円	１㎡当たりの価格	54,300 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	43,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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）
	1:2.5	住宅 W３	区画整理済にて一般住宅を主に共同住宅、農地等も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　120ｍ、南　80ｍ、北　40ｍ				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　200　㎡程度、　形状　長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 6km	法令規制	１住居(70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅を中心に農地も残る住宅地域。周辺地域と比べた割安感から農地を利用した宅地分譲も見られるが、生活利便性にやや欠けることから選好性が劣り、地価は今後もやや下落基調で推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　54,300　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、長良東地区を中心とする岐阜市北部の住宅地域。主たる需要者は、市内及び周辺市町に居住する一次取得者層が中心である。当地域は比較的居住環境が良好な住宅地域であり、農地を利用した宅地分譲も見られるが、小学校からやや距離があることから、周辺地域と比較すると宅地需要はやや弱含みである。取引の中心価格帯は、土地で８００～１，２００万円程度、土地建物一体で３，０００万円前後と思料する。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、長良川と主要地方道岐阜環状線に囲まれた土地区画整理済みの住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的の取引が大半であり、画地規模から見ても収益性に着目した価格形成は一般的ではないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地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価格	①■代表標準地　□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／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,000　円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [162.0]	[100] / 100	54,300		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	街路 -1.5 交通 +5.4 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　駅徒歩圏や生活利便性に優れた地域の住宅需要は依然として堅調であるが、建築費高騰や金利先高感の影響が顕在化しつつある。 ［地域要因］　地域要因に特段の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－６　宅地-1

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
岐阜（県）　－6	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真

鑑定評価額	5,190,000 円	１㎡当たりの価格	23,800 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和　年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市大洞桜台６丁目５２番			②地積（㎡）	218（　　）	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）
	1:1	住宅 W２	丘陵地の環境良好な大規模住宅団地（大洞団地）	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 13km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　225　㎡程度、　形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 14km	法令規制　１低専(50,80)
	⑤地域要因の将来予測	高度成長期に丘陵を造成して開発された住宅団地で、ＪＲ岐阜駅から１０キロ圏域を超えている等、交通利便性に欠け、市場で選好され難い状況が続くものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　23,800　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、岐阜市北東部郊外に存する住宅団地である。主たる需要者は、地縁性を有する個人を中心とする。当該地域は、土地のみでは売りにくい状況となっており、中古建物付きで総額５００～８００万円程度で、バス通り背後、周辺の平坦地では土地９００万円前後であると判断した。中古建物含めて１２００～１３００万円前後の取引も散見され、大洞地区でも立地により価格帯が異なる。		
(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、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は公法上の規制から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、代表標準地との検討も加え、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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－37	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　41,200　円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [183.3]	[105.0] / 100	23,500		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	街路 0.0 交通 -0.9 環境 +35.0 行政 +3.0 その他 +33.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　24,700 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。 ［地域要因］　岐阜市北東部郊外の既成住宅団地であり、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－７　宅地-1

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）　－7	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　塩田　英明

鑑定評価額	13,100,000 円	１㎡当たりの価格	75,900 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	59,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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	岐阜市長良西野前１７番３外			②地積（㎡）	173（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200）準防 （その他）居住誘導区域（70,200）
	1:1	住宅 W２	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　130 m、南　40 m、北　100 m				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　５．５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 6km	法令規制：１住居(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかアパート等も介在する既成住宅地域。生活利便性は良好で比較的安定した宅地需要が見られるが、環状線外側に位置し、周辺と比べた割高感も見られることから、地価はやや下落傾向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　+3.0
(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　／　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、長良東地区を中心とする岐阜市北部の住宅地域。主たる需要者は、市内及び周辺市町に居住する一次取得者層が中心である。当地域は小売店舗や営業所等が建ち並ぶ主要地方道岐阜環状線背後に位置し、生活利便性が比較的良好であることから安定した宅地需要が見られるが、地価はやや下落基調で推移している。取引の中心価格帯は、土地で１，２００～１，７００万円程度、土地建物一体で４，０００万円前後と思料する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、主要地方道岐阜環状線の外側に位置する既成住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的の取引が大半であり、画地規模から見ても収益性に着目した価格形成は一般的ではないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地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価格	①■代表標準地　□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／㎡）	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 +1.5、環境 +18.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　88,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [119.8]	[103.0] / 100	75,700		
(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	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　76,100 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　駅徒歩圏や生活利便性に優れた地域の住宅需要は依然として堅調であるが、建築費高騰や金利先高感の影響が顕在化しつつある。 ［地域要因］　地域要因に特段の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県）　－8	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　亨

鑑定評価額	8,910,000 円	１㎡当たりの価格	35,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	28,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市川部２丁目１３１番１外			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	２中専 (60,200) (その他) (60,176)
	1:2	住宅 W２	農地の中に、一般住宅、アパート等が散在する、郊外の住宅地域	北4.4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　210 m、西　210 m、南　70 m、北　80 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、４．４m市道	交通施設	岐阜駅北西 7km	法令規制 ２中専(60,176)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、農地、戸建住宅、共同住宅等が混在する地域である。西部縦貫道の整備は進むものの、周辺地域は特段の変動要因は見受けられないため、今後暫く現状のまま下落基調にて推移する地域と予測した。						

(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　35,500 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、岐阜市内においても伊自良川以西に存し、本巣郡北方町寄りに存する住宅地域一帯と判断した。当該地域における需要者層は、周辺地域に地縁的選好性を有する個人を中心として、市内及び周辺市町に職場が存する層が考えられる。当該需要者層は居住の快適性、利便性に主眼を置いて物件の選別を行うものと考えられ、土地で７００万円程度、新築戸建住宅で３，０００万円前後の物件が需要の中心となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　26,000 円／㎡	[98.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [73.0]	[100] / 100	34,700		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	街路 +5.8 交通 -1.2 環境 -20.0 行政 -3.0 その他 -10.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　35,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、不足感等の影響か、市内の土地取引、建築着工は引き続き弱含みであり、価格は立地に応じた二極化傾向が顕著である。 ［地域要因］　国道背後に戸建住宅、農地、公共施設等が存する地域である。開発性向もやや鈍く、引き続き現状にて推移する地域である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 9　宅地-1

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

鑑定評価額	17,400,000 円	１㎡当たりの価格	58,700 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	47,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市萱場北町２丁目３０番			②地積（㎡）	296（　　）	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)（その他）
	1:1.5	住宅 W２	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.2km	

(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	交通施設	岐阜駅北西 5.2km	法令規制　２住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は環状線北西側に位置し、区画整然とする中、農地等も残る住宅地域である。周辺地域は特段の変動要因は見受けられないため、今後暫く現状のまま下落基調にて推移する地域と予測した。						

(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　58,700　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、岐阜市内においても長良川以北の環状線外側に存し、環状線と伊自良川に挟まれた住宅地域一帯と判断した。当該地域における需要者層は、周辺地域に地縁的選好性を有する個人を中心として、市内及び周辺市町に職場が存する層が考えられる。当該需要者層は居住の快適性、利便性に主眼を置いて物件の選別を行うものと考えられ、土地で１，０００万円程度、新築戸建分譲で４，０００万円前後の物件が需要の中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□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／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,000　円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [150.0]	[100] / 100	58,700		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	街路 -1.5 交通 -0.1 環境 +27.0 行政 0.0 その他 +20.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　59,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、不足感等の影響か、市内の土地取引、建築着工は引き続き弱含みであり、価格は立地に応じた二極化傾向が顕著である。 ［地域要因］　岐阜環状線西側外縁部に位置し、静態的に推移している地域であり、引き続き現状にて推移する地域である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県）　－10	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　亨

鑑定評価額	8,830,000 円	１㎡当たりの価格	60,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	46,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市大字鷺山字中洙１５４３番６４			②地積（㎡）	146（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専（60,200）準防 （その他）居住誘導区域（70,200）
	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 5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　30 m、北　50 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　m、　奥行　約　14.0　m、　規模　140　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位：北、６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 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	近隣地域周辺は比較的街区が整然とした住宅地であるが、開発時期がやや古く、街路条件等の面で利便性が劣る。周辺地域で変動要因は特段見受けられず、今後暫く現状のまま若干の下落基調にて推移する地域と予測した。						

(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　60,500　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、岐阜市内においても長良川以北の環状線内側に存し、鷺山小学校区内に存する住宅地域一帯と判断した。当該地域における需要者層は、周辺地域に地縁的選好性を有する個人を中心として、市内及び周辺市町に職場が存する層が考えられる。当該需要者層は居住の快適性、利便性に主眼を置いて物件の選別を行うものと考えられ、土地で１，０００万円程度、新築戸建分譲で４，０００万円前後の物件が需要の中心となっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□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／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,000　円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [155.0]	[105.0] / 100	59,600		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	街路 -1.5 交通 +0.9 環境 +30.0 行政 0.0 その他 +20.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　60,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、不足感等の影響か、市内の土地取引、建築着工は引き続き弱含みであり、価格は立地に応じた二極化傾向が顕著である。 ［地域要因］　近隣の「鷺山中洙土地区画整理事業」は令和１１年度完了予定であるが、その他は変動要因に乏しく現状にて推移する地域である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 11　宅地-1

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）　－11	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　片山　恵津子

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 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	53,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 29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
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (60,200) 準防 （その他） 都市機能誘導区域 (70,200)
	1:2	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 5.4km	

(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	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 5.4km	法令規制	２中専(70,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	大規模商業施設に近い区画整然とした住宅地域で、現状を維持しつつ安定的に推移するものと予測する。地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　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	同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは長良川以北の住宅地域である。需要者の中心は、市内居住者、市内又は周辺市町の勤労者等の一次取得者である。大型商業施設への接近性が良好な住宅地域で、需要は概ね安定的である。取引の中心価格帯は土地のみで１０００～１６００万円程度、新築戸建物件で２８００万円～３９００万円程度と把握する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も見受けられるが、居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引が中心である。対象基準地の画地規模で投資採算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。比準価格は類似地域内の取引事例を採用して試算しており、信頼性が高い。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□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／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +2.1 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格　88,000 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[132.8]	[100]/100	66,300					
(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
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100						

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　66,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰等もあり住宅建設は弱含み傾向にあるが、交通利便性が良好なＪＲ岐阜駅、西岐阜駅徒歩圏内の地域の需要は堅調である。 ［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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＩＲ綜合鑑定
岐阜（県）　－12	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　小池　育生

鑑定評価額	18,500,000 円	１㎡当たりの価格	53,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	42,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町丸野２丁目５３番			②地積（㎡）	345（　　）	⑨法令上の規制等
	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
	1:2.5	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東5.3m市道	水道 ガス 下水	柳津 900m	
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　240　㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５．３ｍ市道	交通施設	柳津駅西 900m	法令規制	１住居(60,200) 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	大型商業施設、公共施設に近接し、幹線道路・鉄道駅へのアクセスが良好である等、利便性が優る住宅地域であることから、宅地需要は比較的堅調である。今後しばらくは現状のまま推移していくものと思料される。					

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　53,500　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　16,300　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、岐阜市南西部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、柳津町地区の住宅地域であると判定した。需要の中心は、岐阜市及び隣接市町に通勤する１次取得者層と思料される。宅地需要の好調な茜部・鶉地区に近接するものの、相対的な値頃感、生活利便性の良さ等から、宅地需要は堅調である。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで１０百万円前後、新築戸建住宅で３０～４０百万円と把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺には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、代表標準地と均衡についても留意のうえ鑑定評価額を上記の如く決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格								
①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐南　－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	地域要因
公示価格　57,800　円／㎡	[100.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [106.7]	[101.0] / 100	53,300		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	街路 +2.1 交通 −4.1 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討								
① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　53,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。
		［地域要因］	地域要因に格段の変化は認められない。
		［個別的要因］	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＩＲ綜合鑑定
岐阜（県）　－13	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　小池　育生

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 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	40,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町北塚２丁目１９番			②地積（㎡）	152（　　）	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
	1:1	住宅 Ｗ２	一般住宅のほかアパート等も散見される住宅地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	柳津 600m	
(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　13.0　ｍ、　奥行　約　12.0　ｍ、　規模　150　㎡程度、　形状　ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５．５ｍ市道	交通施設	柳津駅北西 600m	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	旧柳津町中心部の既成住宅地域である。利便施設、幹線道路・鉄道駅へのアクセスが良好であり、利便性が良好な住宅地域であることから、宅地需要は安定している。当面現状のまま推移していくと思料される。					

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　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、岐阜市南西部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、柳津町地区の住宅地域であると判定した。需要の中心は、岐阜市及び近郊市町に通勤する１次取得者層と思料される。宅地需要の好調な茜部・鶉地区に近接するものの、相対的な値頃感、生活利便性の良さ等から、宅地需要は堅調である。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで１０百万円前後、新築戸建住宅で３０～４０百万円と把握される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として、代表標準地と均衡についても留意のうえ鑑定評価額を上記の如く決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐南　－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 −5.3、環境 +17.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　57,800　円／㎡	[100.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [112.5]	[101.0] / 100	50,500		
(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
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　50,700 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。 ［地域要因］　地域要因に格段の変化は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
岐阜（県）　－14	岐阜県	第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　隆吾

鑑定評価額	4,760,000 円	１㎡当たりの価格	23,700 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和　年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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
	1:1	住宅 Ｗ２	中規模住宅が多い住宅団地（加野団地）	南5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 12km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　75ｍ、南　30ｍ、北　35ｍ			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　200 ㎡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　５ｍ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	岐阜市北東部郊外の既成住宅団地に位置する。居住者の高齢化、都心回帰等により地価水準は下落基調で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　23,700 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、岐阜市北東部郊外の丘陵地に存する住宅団地及び周辺の住宅地域である。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。団地全体において、開発時期が古いため、居住者の高齢化が進行すると共に、交通利便性が劣るため空家や売物件が散見される。需給バランスが崩れており、土地総額３００万円～７００万円、中古戸建住宅は築年により総額５００～１５００万円と幅広く存するが、新築分譲は殆ど見られない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市北部の地域的特性が類似する取引事例を選択して試算した。収益価格は公法上の規制及び基準地規模から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くと判断し、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討も加え、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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +4.1、交通 −2.2、環境 +10.5、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　26,000 円／㎡	[98.5]/100	100/[101.0]	100/[112.5]	[105.0]/100	23,700		
(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	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　24,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−2.5％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、金利の上昇等住宅取得コストは不透明感を増しており、需給が緩む要因が増加傾向にある。 ［地域要因］　岐阜市北東部郊外の既成住宅団地であり、供給過多の状況が継続する。その他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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＩＲ綜合鑑定
岐阜（県）　－15	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　小池　育生

鑑定評価額	9,780,000 円	１㎡当たりの価格	87,300 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	69,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 7月 3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
	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） 居住誘導区域内 (70,200)
	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 900m	
(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　9.0 ｍ、　奥行　約　16.0 ｍ、　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 900m	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	ＪＲ西岐阜駅を最寄駅とする岐阜市郊外の住宅地域である。近年、小規模宅地分譲が増加しており、宅地需要も堅調で、しばらくは地価は上昇傾向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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　87,300 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、ＪＲ西岐阜駅を最寄り駅とする住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、鏡島学区内の住宅地域であると判定した。需要の中心は、名古屋市、若しくは岐阜市内に通勤する３０～４０代の１次取得者と思料される。近年、鏡島地区及びその周辺での小規模分譲開発が多くみられる。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで１０百万円前後、新築戸建住宅で３０百万円台半ばと把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	標準地番号　岐阜　－1							街路 0.0	街路 +3.1
	公示価格　105,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [118.4]	[100] / 100	86,900		交通 0.0	交通 −6.6
								環境 0.0	環境 +23.0
								画地 +2.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路	街路
								交通	交通
								環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　86,100 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。 ［地域要因］　地域要因に格段の変化は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＩＲ綜合鑑定
岐阜（県）　－16	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　小池　育生

鑑定評価額	15,800,000 円	１㎡当たりの価格	74,800 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	60,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 7月 3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
	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） 居住誘導区域内 (70,200)
	1:2.5	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	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　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、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 居住誘導区域内
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格段の変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと思料される。					

(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　74,800　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、ＪＲ西岐阜駅を最寄駅とする住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、鏡島学区内の住宅地域であると判定した。需要の中心は、名古屋市、若しくは岐阜市内に通勤する１次取得者層と思料される。近年、鏡島南地区での宅地分譲が多くみられるものの、近隣地域では少ない。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで１０百万円台前半、新築戸建住宅で３０百万円台後半と把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡についても留意の上、鑑定評価額を上記の如く決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－1	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格 105,000　円／㎡	[100] 100	100 [102.0]	100 [137.6]	[100] 100	74,800		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	街路 +3.1 交通 −0.4 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　74,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。 ［地域要因］　地域要因に格段の変化は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 17　宅地-1

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
岐阜（県）　－17	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真

鑑定評価額	6,330,000 円	１㎡当たりの価格	41,100 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	33,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (60,200) （その他） 地区計画等
	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 6.1km	

(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	岐阜市郊外に存する区画整然とした住宅地域であり、周辺農地の宅地化が進行していくものの、未だ農地も多く残っていることから希少性は乏しく、地価は今後もやや下落基調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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　41,100　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、岐阜市東部の日野校区のほか岩、芥見、芥見東や長森東、北、西の各校区などの新興住宅地域、既成住宅地域に及ぶ。市場参加者は市内及び隣接市などの一次取得者で、最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で概ね８００万円～１１００万円、土地建物一体で２８００万円～３５００万円と推定される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、画地条件の観点から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、代表標準地との検討も加え、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価格	①□代表標準地　□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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　/100]	100 [　]	100 [　]	[　/100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　/100]	100 [　]	100 [　]	[　/100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　41,300 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　－ 37 公示価格　41,200 円／㎡ ②変動率　年間　-0.5 %　半年間　-0.2 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。 ［地域要因］　岐阜市東部の住宅地域に存し、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 18　宅地-1

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）　－18	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　荒山　徳統

鑑定評価額	37,800,000 円	１㎡当たりの価格	123,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	95,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 8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
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200）（その他）居住誘導区域
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等のほか農地も介在する住宅地域	東6.6m市道	水道 ガス 下水	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　15.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　300 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	駅徒歩圏の住宅地域	街路	基準方位北　６．６ｍ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
	⑤地域要因の将来予測	居住の利便性を特に重視する需要者の選好性を色濃く反映してＪＲ西岐阜駅徒歩圏内に所在する住宅地域に対する需給は強含み継続、地価も依然上昇傾向推移と予測。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　123,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　32,000 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、市橋小学校校区内住宅地域を中心としたＪＲ西岐阜駅徒歩圏内に所在する住宅地域。主たる需要者は、地縁性を有する個人法人に加えて開発事業者、居住利便性を特に重視する高所得者層の個人を含む。相対的な希少性を有し良好な居住環境に基づく底堅い需要に支えられた需給は強含み継続であるが不動産市場の景気循環状況からみて価格上昇率は鈍化すると予測。需要中心価格帯は坪当たり４０万円超の水準であり県内有数の上位価格帯に位置する。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

ＪＲ西岐阜駅徒歩圏内に所在するため旺盛な賃貸需要に呼応する収益用建物の建設を想定し収益性の観点からの価格検証も行ったが自己使用目的での取引が中心的であることから相対的な規範性は市場性を反映した比準価格が優るものと判断した。よって本件では同一需給圏内の類似地域に存する地域的・価格的牽連性が高い取引事例より算出した比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 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	地域要因
	公示価格　113,000 円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [92.7]	[102.0] 100	124,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -5.4 環境 0.0 行政 0.0 その他 -3.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　120,000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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+2.5%　半年間　%	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て推移。取引件数は増加傾向にあり、取引価格は建築費等の値上がりに起因して上昇傾向にある。 [地域要因]　未利用地に係る宅地利用を前提とする土地利用が引き続き増加傾向にある。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 19　宅地-1

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）　－19	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　塩田　英明

鑑定評価額	6,430,000 円	１㎡当たりの価格	25,600 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和　年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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
	1:1	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	北東7m市道	水道 ガス 下水	岐阜 10km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ			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　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　７ｍ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
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北部郊外にある旧来の住宅団地で人口減少が進行している。住環境は比較的良好であるが、交通利便性に欠けることから選好性が劣り、宅地需要は弱い。引き続き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	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　比準価格　25,600　円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部～北東部にかけての住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは旧来の住宅団地である。主たる需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人や割安な中古物件を求める市内居住者が中心である。当地域は交通利便性が劣る住宅団地で、人口減少が進行しており、需要の弱い状況が続いている。取引の中心価格帯は、土地で５００～８００万円程度、改装後の中古物件で１，０００万円前後と思料する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、第１種低層住居専用地域内の中規模戸建住宅が建ち並ぶ古くからの住宅団地で、自己利用目的又は改装後に再販することを目的とする業者による取引が中心であり、収益性に着目した価格形成は一般的ではないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視して、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価格	①□代表標準地　□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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　／100]	100 [　]	100 [　]	[　／100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　／100]	100 [　]	100 [　]	[　／100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　26,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－ 24 公示価格　26,000 円／㎡ ②変動率　年間　-3.4 %　半年間　-1.5 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　駅徒歩圏や生活利便性に優れた地域の住宅需要は堅調である一方、人口減少の大きい郊外の地価は下落し、二極化が進んでいる。 ［地域要因］　郊外にある旧来の住宅団地に対する需要は弱く、空き家が増加しつつある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 20　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県）　－20	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士　西村　隆

鑑定評価額	5,060,000 円	１㎡当たりの価格	28,600 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	岐阜市岩田坂３丁目６番１１ 「岩田坂３－６－５」			②地積（㎡）	177 （　　）	⑨法令上の規制等
	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中専 (60,200) (その他) 居住誘導区域 (60,160)
	1:2	住宅 Ｗ２	戸建一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北西4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 8.3km	
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　70ｍ、北　25ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　180　㎡程度、　形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　４ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 8.3km	法令規制	１中専(60,160) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の北西側背後に大倉山等をはじめとする林地地域が所在する。これらの圧迫感から近年は人気がなく需要が低迷している。今後も当分の間は地価が下落基調で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　28,600　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市の北東部～東部の郊外に位置する住宅地域である。主な需要者は当市及び周辺市に居住する比較的低予算の住宅を需要するエンドユーザーである。元来より需要の程度が弱く弱含みで推移している。取引の中心価格帯は土地１８０㎡で５２０万円前後、戸建分譲で２３００万円～２６００万円程度。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するが、これらは土地所有者が節税目的で建築したものが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡も検討のうえ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価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－37	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　41,200　円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [144.5]	[100] / 100	28,500		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	街路 +6.0 交通 +1.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　29,100 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	企業収益が回復するなかで、物価高、円安等により消費の減速がみられる。世界情勢が流動的であり今後の見通しは不透明である。
			［地域要因］	比較的市街地に近いものの人気のない地域で、新規の開発は少なく住宅需要は依然として弱い。
			［個別的要因］	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
岐阜（県）　－21	岐阜県	第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　隆吾

鑑定評価額	12,700,000 円	１㎡当たりの価格	95,200 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］ 路線価又は倍率	73,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大黒町３丁目２番			②地積（㎡）	133（　　）	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）
	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　25ｍ、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　7.0 ｍ、奥行　約　20.0 ｍ、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 ６．４ｍ市道	交通施設	岐阜駅東 2.2km	法令規制 ２住居(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地内の既成住宅地域であり、名鉄田神駅徒歩圏内でもあることから、宅地需要は堅調に推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　95,200 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、岐阜市中心市街地に存する住宅地域であり、特に価格牽連性が高いのは、名鉄各務原線沿線の住宅地域。中心となる需要者層は、名古屋市又は岐阜市に通勤する給与所得者等と思料する。熟成した住宅地域であり、比較的需要が高い。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで１０００万円台前半程度と把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市中心部の地域的特性が概ね類似する取引事例を選択して試算した。収益価格は基準地の画地規模から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くと判断し、非適用とした。自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討も加え、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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－1	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　105,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [113.8]	[105.0] / 100	95,000		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	街路 −0.4 交通 +4.8 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　95,000 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　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、金利の上昇等住宅取得コストは不透明感を増しており、需給が緩む要因が増加傾向にある。 ［地域要因］　地域要因については特に大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+0.2％　半年間　％		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 22　宅地-1

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）　－22	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　片山　恵津子

鑑定評価額	22,400,000 円	１㎡当たりの価格	113,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	90,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 29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	岐阜市加納堀田町１丁目１９番３			②地積（㎡）	198（　）	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)
	1:1.5	住宅 ＬＳ２	中規模の一般住宅が多い既成住宅地域	西7.6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　35ｍ、南　50ｍ、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　12.0 ｍ、奥行　約　16.0 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、７．６ｍ市道	交通施設	岐阜駅南西 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	ＪＲ岐阜駅からはやや距離があるが、生活利便施設への接近性や居住環境が概ね良好な地域であるため、地価は安定的に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　0.0
(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　／　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住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは加納地区の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者、市内又は周辺市町への勤労者等の一次取得者である。岐阜駅からやや距離があり、加納地区の中では選好性が高くないが、居住環境が良好な住宅地域であるため、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで１７００万～２８００万円程度、新築戸建物件で３５００万～５１００万円程度と把握する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域で、自己使用目的の取引が中心である。対象基準地の画地規模で事業収支の観点から共同住宅を想定することは非現実的と判断し、収益還元法は非適用とした。比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、市場の実態を反映し、信頼性が高い。以上より比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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　113,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 建築資材の高騰等もあり住宅建設は弱含み傾向にあるが、交通利便性が良好なＪＲ岐阜駅、西岐阜駅徒歩圏内の地域の需要は堅調である。
	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 標準地番号　岐阜　－ 34 公示価格　113,000 円／㎡		［地域要因］ 地域要因に大きな変動は認められず、安定的に推移している。
	②変動率　年間　0.0％　半年間　0.0％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 23　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県）　－23	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士　西村　隆

鑑定評価額	21,300,000 円	１㎡当たりの価格	88,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	70,000 円／㎡
					倍率種別	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 23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

(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
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専（60,200）準防（その他）居住誘導区域（70,200）
	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　５．５ｍ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	旧来からの居住環境良好な住宅地域である。底堅い需要があるものの建築費の上昇等により取引総額が上昇し若干需要の減退がみられる。しばらくは現状維持で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　88,000 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右岸背後の住宅地域で、主な需要者は市内及び周辺市町に居住するエンドユーザーである。長良地区は古くからの住宅地域で底堅い需要が認められ不動産市場もほぼ回復基調にある。市場の中心価格帯は土地２００㎡で１８００万円前後、戸建分譲で３６００万円～３９００万円程度。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するがこれらは土地所有者が節税目的で建築したものが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し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価格	①□代表標準地　□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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　／100]	100 [　]	100 [　]	[　／100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　／100]	100 [　]	100 [　]	[　／100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　88,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 企業収益が回復するなかで、物価高、円安等により消費の減速がみられる。世界情勢が流動的であり今後の見通しは不透明である。
	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　岐阜　－ 2 公示価格　88,200 円／㎡		［地域要因］ 旧来より人気の高い、居住環境良好な地域であり、需給が均衡しつつある。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　-0.2 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 24　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県）　－24	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　亨

鑑定評価額	8,230,000 円	１㎡当たりの価格	39,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	32,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市大字折立字屋敷１２９番			②地積（㎡）	210（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (60,200) (その他) 居住誘導区域 (60,160)
	1:1	住宅 ＬＳ２	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西4m市道	水道 下水	岐阜 6.8km	

(2)近隣地域	①範囲	東　15 m、西　45 m、南　30 m、北　45 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　14.0　m、　奥行　約　14.0　m、　規模　200　㎡程度、　形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、４m市道	交通施設	岐阜駅北西 6.8km	法令規制 ２中専(60,160) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は岐阜市北西部に位置する旧来からの既成住宅地域である。農地を宅地化し分譲する物件も見受けられるが取引価格は安く、地価水準は今後暫くは現状のまま下落基調で推移する地域と予測した。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　39,200　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市北西部の郊外に存する住宅地であり、農地も多く見受けられる中、旧来から存する集落の近隣に位置する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、周辺地域に地縁のある需要者を中心として、新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォームして使用する需要者が存する。需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、土地建物で３，０００万円代前半の需要が多い。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　26,000　円／㎡	[98.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [65.6]	[100] / 100	38,700		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	街路 +7.0 交通 −3.7 環境 −18.0 行政 −3.0 その他 −20.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　39,600 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 建築資材の高騰、不足感等の影響か、市内の土地取引、建築着工は引き続き弱含みであり、価格は立地に応じた二極化傾向が顕著である。 ［地域要因］ 東海環状自動車道の岐阜ＩＣが開通し、周辺地域の活性化が期待されるが、そのほか地域要因に特段の変動はない。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 25　宅地-1

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）　－25	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　塩田　英明

鑑定評価額	10,500,000 円	１㎡当たりの価格	60,800 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	46,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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	岐阜市上土居２丁目１３番４ 「上土居２－１３－３」			②地積（㎡）	172 （　　）	⑨法令上の規制等
	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 (60,100) （その他）
	1:2	住宅 Ｗ２	一般住宅を中心として、共同住宅、空地も見られる住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　150 m、南　100 m、北　100 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 5.5km	法令規制　１低専(60,100)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅やアパートのほか農地も残る住宅地域。農地を利用した宅地分譲が見られるなど徐々に住宅地としての熟成が進むが、周辺優良住宅地と比較した競争力はなお弱く、地価はやや下落傾向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　60,800 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、岐阜市北部を中心とする住宅地域。主たる需要者は、主に岐阜市内に居住する一次取得者層が中心である。当地域は主要地方道岐阜環状線背後にあることから生活利便性が比較的良好であり、また周辺地域と比べた割安感もあって安定した住宅需要が見られるが、やや選好性が劣ることから地価は下落基調で推移している。取引の中心価格帯は、土地で１，０００～１，５００万円程度、土地建物一体で３，０００～３，５００万円程度と思料する。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、第１種低層住居専用地域にある一般住宅を主体とする住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的の取引が大半であり、画地規模から見ても収益性に着目した価格形成は一般的ではないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地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価格	① ■代表標準地　□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／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 −1.5、交通 +1.3、環境 +48.0、行政 +3.0、その他 0.0
	公示価格　88,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [152.1]	[105.0] / 100	60,700		
(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	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　61,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　駅徒歩圏や生活利便性に優れた地域の住宅需要は依然として堅調であるが、建築費高騰や金利先高感の影響が顕在化しつつある。 ［地域要因］　地域要因に特段の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 26　宅地-1

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）　－26	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　安田　聖子

鑑定評価額	14,000,000 円	１㎡当たりの価格	54,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	42,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市蔵前６丁目５番３４ 「蔵前６－５－１９」			②地積（㎡）	257 （　　）	⑨法令上の規制等
	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 (70,160)
	1:2.5	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　90ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ			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、４ｍ市道	交通施設	岐阜駅南東 5km	法令規制	１住居(70,160) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市街地から距離がある各務原市境に近い既成住宅地域であるが、名鉄各務原線手力駅から徒歩圏で、ショッピングモールにも近く、値頃感があり、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　54,500　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東部の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは名鉄各務原線沿線の手力、高田橋駅等を最寄りとした住宅地域である。需要者の中心は３０代以上の市内及び各務原市内居住者を主体とする一次取得者である。既成の住宅地域で相対的な人気は劣るが、岐阜各務原ＩＣやショッピングモール、私鉄駅等に近く、利便性が良好で需給関係は安定している。土地は８００万～１５００万円程度、新築戸建は２５００万～３５００万円程度が取引の中心である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は岐阜市東部の住宅地事例を中心に採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－37	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +6.4、交通 −3.6、環境 −24.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　41,200　円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [78.0]	[103.0] / 100	54,300		
(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
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築費高騰や金利上昇により住宅需要が減退する一方、駅徒歩圏や利便性の高い地域の需要は堅調であり、二極化、選別化が進行。 ［地域要因］　周辺に農地も残る住宅地域で、宅地供給が継続して見られ、利便性が比較的良好なことから、住宅地需要も安定的に推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 27　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
岐阜（県）　－27	岐阜県	第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　隆吾

鑑定評価額	14,700,000 円	１㎡当たりの価格	69,200 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	55,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市則武中１丁目２０番１７ 「則武中１－２０－１５」			②地積（㎡）	213（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (60,200) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (70,200)
	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 4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　300 m、南　120 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　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 4km	法令規制	２中専(70,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	長良川以北に位置する区画整理済の新興住宅地域であり土地需給は安定的に推移する。今後も住宅地域として熟成していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　69,200 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の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは岐阜市北部の区画整理済の新興住宅地域。主たる需要者は市内に居住する一次取得者が中心であるが、市外からの転入者需要も見込まれる。当地域は区画整然とした居住環境が良好な住宅地域で、生活利便施設への接近性も良好であるため、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で１２００～１５００万円程度、新築戸建分譲で３５００～４０００万円程度。		
(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主体とする住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的が大半で、画地規模から見ても収益想定には合理性に欠けるため、収益価格は非適用とした。自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。よって、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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□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／㎡）	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 −0.2、環境 +29.5、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　88,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [127.3]	[100] / 100	69,100		
(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　69,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、金利の上昇等住宅取得コストは不透明感を増しており、需給が緩む要因が増加傾向にある。 ［地域要因］　地域要因については特に大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 28　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県）　－28	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士　西村　隆

鑑定評価額	19,200,000 円	１㎡当たりの価格	85,800 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	69,000 円／㎡
					倍率種別	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 23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

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市万代町１丁目９番			②地積（㎡）	224（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専（60,200）準防（その他）都市機能誘導区域（70,200）
	1:3	住宅 W２	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　120 m、南　80 m、北　30 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0 m、奥行　約　26.0 m、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	基準方位北、５．５m市道	交通施設	岐阜駅北 5.1km	法令規制 ２中専(70,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした居住環境良好な住宅地域で熟成度が高い。人気の地区であるが建築費の上昇等により取引総額が上昇し若干需要の減退がみられる。しばらくは現状で推移と予測する。						

(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　85,800 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	同一需給圏は長良川以北の住宅地域で、主な需要者は市内及び周辺市町に居住するエンドユーザーである。近隣地域は古くからの住宅地域で底堅い需要が認められ、不動産市場もほぼ回復基調である。市場の中心価格帯は土地２００㎡で１７００万円前後、戸建分譲で３４００万円～３７００万円程度。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するがこれらは土地所有者が節税目的で建築したものが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡も検討のうえ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価格	①■代表標準地　□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／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [103.2]	[100] / 100	85,300		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	街路 0.0 交通 +8.6 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　85,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　企業収益が回復するなかで、物価高、円安等により消費の減速がみられる。世界情勢が流動的であり今後の見通しは不透明である。 ［地域要因］　旧来より人気の高い、居住環境良好な地域で需給が均衡しつつある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 29　宅地-1

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）　－29	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　安田　聖子

鑑定評価額	12,300,000 円	１㎡当たりの価格	59,100 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	47,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市則武西２丁目２８番１５ 「則武西２－２８－１４」			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	２中専 (60,200) (その他) 地区計画等
	1:2	住宅 ＬＳ２	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 5.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、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　10.0　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６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 5.4km	法令規制	２中専(60,200) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	区画整理された住宅地域であるが、岐阜環状線内側の住宅地域に需要が流れる傾向があり、地価はやや下落基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　59,100　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長良川以北の住宅地域であり、価格牽連性が強いのは則武・鷺山校区及び周辺の住宅地域である。需要者の中心は市内及び隣接市に居住又は勤務する一次取得者層である。小学校への接近性が比較的良好な街区整然とした住宅地域であるが、岐阜環状線内側の住宅地に需要は流れ、地価はやや弱含みである。土地は１０００万円～１５００万円程度、新築戸建は２７００万円～３８００万円程度が取引の中心である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は岐阜市長良川以北の住宅地事例を中心に採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□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／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,000　円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [149.4]	[100] / 100	58,900		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	街路 -1.5 交通 +1.1 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　59,400 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築費高騰や金利上昇により住宅需要が減退する一方、駅徒歩圏や利便性の高い地域の需要は堅調であり、二極化、選別化が進行。 ［地域要因］　農地も介在する住宅地域であるが、より利便性が良好な岐阜環状線内側の住宅地域に比べ、宅地供給、需要共に少ない状況にある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 30　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県）　－30	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　亨

鑑定評価額	20,700,000 円	１㎡当たりの価格	105,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	82,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市八ツ梅町１丁目５番			②地積（㎡）	197（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２住居（60,300）準防 （その他）都市機能誘導区域（70,240）
	2:1	住宅 W２	一般住宅のほか事務所等も見られる住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	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	特にない	街路	基準方位：北、６m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	近隣地域は岐阜市中心市街地外縁に位置する旧来からの住宅地域である。一定の需要はあるものの新陳代謝が乏しく、市街地として固定化しつつあり、地価水準は今後暫くは現状のまま静態的に推移する地域と予測した。						

(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　105,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　43,100 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地外縁に存する住宅地域であり、旧来からの既成住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、中心市街地や周辺地域に地縁のある需要者を中心として、新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォームして使用する需要者が存する。需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、新築の土地建物で５，０００万円程度となる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の画地はいずれも規模が小さく単体での収益性は乏しいため、収益価格は低位に求められた。想定される需要者も単体の土地のみで収益物件を建築する可能性は低いと考えられ、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、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参考として鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　／100]	100 [　]	100 [　]	[　／100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　／100]	100 [　]	100 [　]	[　／100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　105,000 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　－ 1 公示価格　105,000 円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　0.0 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、不足感等の影響か、市内の土地取引、建築着工は引き続き弱含みであり、価格は立地に応じた二極化傾向が顕著である。 ［地域要因］　市街地外縁に存するが、旧来からの住宅地が建ち並ぶ、新陳代謝の乏しい静態的な地域である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 31　宅地-1

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）　－31	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　荒山　徳統

鑑定評価額	13,900,000 円	１㎡当たりの価格	88,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	71,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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）
	1:1.2	住宅 W2	中小規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80m、西　60m、南　60m、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　11.0 m、奥行　約　14.0 m、規模　150 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 2.3km	法令規制	２住居(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心に共同住宅も見られる閑静な既成住宅地域として現状維持にて推移と予測。居住の快適性が良好で安定した需要が見込まれることから需給は概ね均衡状態にあり地価は横這いにて推移と予測。						

(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　88,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　41,000 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	同一需給圏は岐阜中央中学校校区内の住宅地域で価格的な牽連性を有する周辺の住宅地域も含む圏域。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高所得者層の一次取得者、画地規模によっては開発事業者も含む。岐阜駅をターミナル駅として利用可能な地理的位置にある居住の快適性が良好な住宅地域として安定した需要が認められ需給は概ね均衡状態にあり地価は横這いにて推移と予測。需要中心価格帯は土地坪当たり３０万円程度と推定する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内の既成市街地に所在するため市場性の観点から戸数分の駐車場を確保しない収益用建物の建設を想定し収益性の観点からの価格検証も行ったが自己使用目的での取引が中心的であることから相対的な規範性は市場性を反映した比準価格が優るものと判断した。よって本件では同一需給圏内の類似地域に存する地域的・価格的牽連性が高い取引事例より算出した比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格									
①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－1	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
公示価格　105,000 円／㎡	[100] 100	100 [102.0]	100 [117.1]	[100] 100	87,900		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	街路 0.0 交通 +7.4 環境 0.0 行政 0.0 その他 +9.0

(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	地域要因
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] 100	100 [　]	100 [　]	[　] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　88,000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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0%　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	物価・建築費の高騰が続き、金利に先高感がみられる中、トランプ関税の影響が懸念される。
		［地域要因］	土地利用の熟成した既成住宅地域として概ね安定的に推移している。
		［個別的要因］	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 32　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
岐阜（県）　－32	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　山村　寛

鑑定評価額	24,200,000 円	１㎡当たりの価格	120,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	91,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 20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）
	1:2	住宅 W２	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.4km	

(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　10.0 ｍ、奥行　約　20.0 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 2.4km	法令規制 ２住居(70,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。市役所や図書館に近く、居住環境は良好で、宅地需要は堅調に推移している。一方で、岐阜駅徒歩圏外であり、現状維持のまま、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　120,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　65,200 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、ＪＲ東海道本線以北で長良川以南のＪＲ岐阜駅勢圏の熟成した住宅地域。主たる需要者は、市内在住の個人による自用が中心である。岐阜駅の徒歩圏内ではないが周辺には市役所や図書館等の公共施設があり、市街地中心部の住宅地として一定の評価を得ている。地価は概ね安定的に推移しており、中心価格帯は、地積にバラツキはあるが、２００㎡程度の土地で２，５００万円前後と思料される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例を収集、信頼性の高い資料を選択、採用して試算しており実証的である。収益価格は、相続税対策や遊休地を活用したアパート等が見られる程度で、土地建物一体の純粋な不動産投資とは言い難い。このため土地を含めた総元本に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低く試算された。よって市場の実態を反映した比準価格を採用し、更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。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－1	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　105,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [90.1]	[105.0] / 100	120,000		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	街路 0.0 交通 +4.8 環境 −14.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　120,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　岐阜市の人口は減少傾向が続いている。特に北部郊外の減少が目立ち、増加は南部の一部地域に限られている。 ［地域要因］　人口は減少しているが世帯数に大きな変化はなく、地域要因に特段の変動要因は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 33　宅地-1

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）　－33	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　塩田　英明

鑑定評価額	58,700,000 円	１㎡当たりの価格	184,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	140,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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	岐阜市加納本町３丁目７番１外			②地積（㎡）	319（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防 （その他）都市機能誘導区域（90,360）
	1:3.5	住宅 W３	低層住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 600m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、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　15.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　300　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　６ｍ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
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ岐阜駅徒歩圏で居住環境にも優れた希少性の高い住宅地域。堅調な需要に対して供給が限定的であることから地価上昇が続いており、名古屋圏と比べた割安感もあって、底堅い宅地需要が継続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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　184,000　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　127,000　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、加納地区を中心とするＪＲ岐阜駅徒歩圏の既成住宅地域。主たる需要者は、市内及び周辺市町に居住する比較的所得水準の高い個人が中心であるが、比較的規模を有する土地に対しては投資目的の需要も認められる。当地域は交通アクセスに優れ、居住環境にも恵まれていることから相対的希少性が高く、名古屋圏と比べた割安感もあって需要は引き続き堅調に推移している。需要者の属性や取引形態も多様であるため、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	近隣地域は交通利便性に優れた住宅地域であり、周辺では賃貸住宅等の収益物件も散見されるため収益性の検証も可能であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格はやや低めに査定された。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、標準地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価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　岐阜　－4	②時点修正	③標準化補正	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 -1.4、環境 -16.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　143,000　円／㎡	[101.1] / 100	100 / [100]	100 / [82.8]	[105.0] / 100	183,000		
(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　181,000 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　－ 61 公示価格　182,000 円／㎡ ②変動率　年間　+1.7 %　半年間　+1.1 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　駅徒歩圏や生活利便性に優れた地域の住宅需要は依然として堅調であるが、建築費高騰や金利先高感の影響が顕在化しつつある。 ［地域要因］　周辺では賃貸住宅の建設が散見され、賃貸住宅が建設可能な規模の土地に対しては高額での取引も見られる。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 34　宅地-1

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
岐阜（県）　－34	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真

鑑定評価額	4,480,000 円	１㎡当たりの価格	18,300 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和　年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市大字安食字志良古２６番１６２			②地積（㎡）	245（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,100)（その他）
	1:1	住宅 W２	一般住宅を主体とする調区内の中規模住宅団地（安食団地）	東6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 12km	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　80ｍ、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　16.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　240　㎡程度、　形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 11km	法令規制 「調区」(60,100)
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北西部郊外の中規模住宅団地で、現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。郊外に位置することから生活利便性等で劣るため選好性は弱く、地価は引き続き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	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　18,300　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、岐阜市郊外の市街化調整区域に存する住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは岐阜市北西部の住宅地域である。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。交通利便性等で劣る郊外の住宅団地は居住者の高齢化等もあり、静態的で需要は弱含みである。取引が少なく、需要の中心価格帯を見出すのは困難な状況であるが、土地のみで坪６～７万円程度と推定する。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内において規範性のある取引事例を選択し試算した。収益価格は、行政的条件の観点から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから非適用とした。本件では、自己の居住目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが通常であることから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、標準地との検討も加え、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価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　岐阜　－69	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　28,200　円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [157.3]	[102.0] / 100	18,200		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	街路 -5.4 交通 +3.3 環境 +61.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　18,600 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。 ［地域要因］　岐阜市北西部郊外の既成住宅団地で、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 35　宅地-1

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）　－35	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　片山　恵津子

鑑定評価額	9,480,000 円	１㎡当たりの価格	25,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和　年 1月］ 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 29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	岐阜市大字次木字清西２５２番２外			②地積（㎡）	376 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)（その他）
	1:1.2	住宅 ＬＳ２	農地が広がる中に一般住宅が散在する住宅地域	東4.6m市道	水道 下水	西岐阜 3.6km	
(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　200 m、南　200 m、北　250 m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　300 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、４．６ｍ市道	交通施設	西岐阜駅南西 3.6km	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市南西部郊外の市街化調整区域内の住宅地域である。農地を中心に一般住宅等が散在する静態的な地域である。地域要因に特段の変動要因は見受けられず、地価は下落傾向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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　25,200 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、岐阜市内の市街化調整区域内の住宅地域を中心として、羽島市、瑞穂市、笠松町等の市街化調整区域内の住宅地域を含む。需要者は地縁的選好性を有する個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。静態的な住宅地域で、需要は弱い。取引は散発的で、需要の中心となる価格帯の把握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	比準価格は、岐阜市の市街化調整区域内の取引事例を選択して試算したもので、市場の実態を反映しており、信頼性が高い。公法上の規制の観点から共同住宅の想定は困難であるため、収益還元法は非適用とした。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるため、比準価格を採用して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地 ■標準地 標準地番号 岐阜　－67	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +3.0、行政 0.0、その他 0.0 / 地域要因：街路 -0.6、交通 -7.1、環境 +36.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 32,800 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [125.6]	[100] / 100	25,300		
(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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　25,600 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 建築資材の高騰等もあり住宅建設は弱含み傾向にあるが、交通利便性が良好なＪＲ岐阜駅、西岐阜駅徒歩圏内の地域の需要は堅調である。 ［地域要因］ 市街化調整区域内の住宅地で、地域要因に特段の変化は認められない。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 36　宅地-1

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
岐阜（県）　－36	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真

鑑定評価額	10,800,000 円	１㎡当たりの価格	22,600 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和　年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市岩滝東２丁目２４４番外			②地積（㎡）	477（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) (その他) 居住誘導区域外(60,160)
	台形 1:1.2	住宅 Ｗ１	農家住宅が多い中に一般住宅が混在する地域	北西4m市道	水道	岐阜 11km	

(2)近隣地域	①範囲	東　160 m、西　50 m、南　80 m、北　160 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0　m、　奥行　約　20.0　m、　規模　300　㎡程度、　形状　台形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　４ｍ市道	交通施設	岐阜駅東 12km	法令規制　「調区」(60,160)
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市郊外に存する市街化調整区域内の農家集落地域。静態的な地域であり、今後も現状維持にて推移するものと思料する。周辺での取引は少なく、地価水準はやや下落基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　22,600　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、岐阜市郊外に存する市街化調整区域の農家集落地域。主たる需要者は地縁性を有する個人を中心とする。市街化調整区域においては公法上の規制等から宅地取引は限定的且つ静態的となる傾向にある。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ため、市場の中心となる価格帯の把握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	比準価格は、同一需給圏内において規範性のある取引事例を選択し試算した。収益価格は、行政的条件の観点から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから非適用とした。本件では、自己の居住目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが通常であることから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、標準地との検討も加え、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価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　岐阜　－69	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　28,200　円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [126.8]	[100] / 100	22,200		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	街路 +0.6 交通 +2.5 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　22,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。 ［地域要因］　岐阜市郊外に存する市街化調整区域内の農家集落地域であり、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 37　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
岐阜（県）　－37	岐阜県	第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　隆吾

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

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］ 路線価又は倍率	42,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市細畑塚浦３９番３			②地積（㎡）	172（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工（60,200）準防（その他）居住誘導区域（70,200）
	1:2	住宅 W２	一般住宅が多い中、共同住宅、農地等も介在する住宅地域	北5.3m市道	水道 ガス 下水	岐阜 3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　130 m、西　15 m、南　30 m、北　30 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	基準方位北 ５．３m市道	交通施設	岐阜駅南東 3km	法令規制 準工(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市東部の旧中山道背後に位置する住宅地域である。名鉄各務原線細畑駅に近接し、一定の需要が認められる地域である。今後も現状を維持しながら推移していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　52,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは岐阜市東部の住宅地域。主たる需要者は市内に居住する一次取得者が中心であるが、市外からの転入者需要も見込まれる。当地域は細畑駅に至近の住宅地域で、生活利便施設への接近性も比較的良好であるため、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で９００～１５００万円程度、新築戸建分譲で３０００～３５００万円程度。			
(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、岐阜市東部の地域的特性が概ね類似する取引事例を選択して試算した。収益価格は基準地の画地規模から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くと判断し、非適用とした。自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討も加え、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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－37	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　41,200 円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [79.0]	[100] / 100	52,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.1 交通 −2.0 環境 −21.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　52,000 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　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、金利の上昇等住宅取得コストは不透明感を増しており、需給が緩む要因が増加傾向にある。 ［地域要因］　地域要因については特に大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　0.0％　半年間　％		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 38　宅地-1

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）　－38	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　片山　恵津子

鑑定評価額	253,000,000 円	１㎡当たりの価格	332,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	200,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 29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	岐阜市金町６丁目１７番１			②地積（㎡）	762（　　）	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）
	不整形 1:2	共同住宅 ＲＣ１５	中高層のマンション、事務所ビルが混在する地域	東36m県道、南側道	水道 ガス 下水	岐阜 600m	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	高層共同住宅地		
	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　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３６ｍ県道	交通施設	岐阜駅北 600m	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	ＪＲ岐阜駅徒歩圏内の利便性が良好な幹線道路沿いの地域である。規模の大きな土地に対する需要は底堅いが、新築分譲マンションはやや供給過剰傾向にあり、地価上昇幅は縮小傾向にある。						

(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0 形状 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 332,000 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 300,000 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市の中心市街地及びＪＲ岐阜駅徒歩圏の生活利便性が良好なマンション立地が可能な地域である。需要者はマンション開発業者が中心である。駅徒歩圏内のまとまった土地については希少性があり、需要は堅調である。取引は少なく、画地規模や個別の事情等が様々であるため、需要の中心価格帯を把握すること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	比準価格はマンション素地となり得る取引事例も採用して求めており市場の実態を反映した実証的な価格である。開発法による価格は、マンション分譲を想定した投資採算性に着目した価格であるが、想定要素が多く、昨今の建築費高騰の影響を受け、やや低位に求められた。以上より、比準価格を重視し、開発法による価格を比較考量して、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価格	①□代表標準地　□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　329,000 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　－ 70 公示価格　331,000 円／㎡ ②変動率　年間　+0.9 %　半年間　+0.3 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰等もあり住宅建設は弱含み傾向にあるが、交通利便性が良好なＪＲ岐阜駅、西岐阜駅徒歩圏内の地域の需要は堅調である。 ［地域要因］　柳ケ瀬地区の百貨店の解体工事が行われており、跡地利用の検討が進められている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5－1　　宅地-1

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
岐阜（県）　5－1	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真

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

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	68,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市千代田町１丁目３１番２外			②地積（㎡）	735（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防 （その他）（100,400）
	不整形 2:1	店舗 Ｓ２	小売店舗等が連担する普通商業地域	東20m国道、南側道	水道 ガス 下水	岐阜 4.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0　ｍ、　奥行　約　25.0　ｍ、　規模　500　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	２０ｍ国道	交通施設	岐阜駅北 4.7km	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	岐阜市中心市街地北部に存する幹線道路沿いの商業地域である。幹線道路沿いの店舗、事業所等に変化等は認められない。今後においても、現状程度を維持していくものと思料する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +7.0 形状 −5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	61,100 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に存する幹線道路沿いの商業地域を中心として、市内の幹線道路沿いの商業地域である。市場参加者は、自己の業務用不動産として選好する中小の法人及び個人が中心であるが、纏まった画地規模を有する場合には、マンション用地としての需要も有する。土地取引件数が少なく、取引規模、取引形態により個別性が強いため、市場の中心価格帯の把握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	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も加え、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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－4	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格 72,800 円／㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [82.3]	[101.7] / 100	89,800		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	街路 −2.5 交通 +2.4 環境 −3.0 行政 −15.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　86,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。 ［地域要因］　近隣地域周辺の店舗、事業所等については新規供給に乏しく、特段の変動要因は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 2　　宅地-1

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

鑑定評価額	21,300,000 円	１㎡当たりの価格	201,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	160,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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）
	1:3	事務所兼住宅 ＲＣ５	中低層店舗、事務所等の混在する駅南の商業地域	西30m県道	水道 ガス 下水	岐阜 300m	

(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	中層店舗事務所兼住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　120 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３０m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	ＪＲ岐阜駅南口の目抜き通りに存する商業地域であり、低層の建物や駐車場が徐々に中高層の建物へと変わっていく中、駅徒歩圏という立地の希少性から、高い需要を維持し続けるものと予想される。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　203,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　157,000 円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地の商業地ほぼ全域であるが、中でも主要幹線道路沿いに存する物件との代替競争関係が強い。主たる需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となるが、交通至便を活かした予備校や飲食店、共同住宅、規模の大きい物件に関しては分譲マンション、ホテル用地としての利用が見受けられる。周辺における取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の画地はいずれも規模が小さく単体での収益性は乏しいため、収益価格は低位に求められた。想定される需要者も単体の土地のみで収益物件を建築する可能性は低いと考えられ、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、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　岐阜　5－29	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　263,000 円／㎡	[101.1] / 100	100 / [104.8]	100 / [124.5]	[100] / 100	204,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.8 行政 0.0 その他 0.0	街路 −0.2 交通 +3.1 環境 +10.0 行政 0.0 その他 +10.0

(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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　137,000 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [67.7]	[100] / 100	201,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 −4.5 交通 −14.6 環境 −10.0 行政 +2.5 その他 −10.0

(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　197,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+2.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、不足感等の影響か、市内の土地取引、建築着工は引き続き弱含みであり、価格は立地に応じた二極化傾向が顕著である。 ［地域要因］　岐阜駅から南部へと繋がる目抜き通り沿いに存し、土地の集約化により中高層の建築物の進出が見受けられる地域。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
岐阜（県）　5－3	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　塩田　英明

鑑定評価額	28,400,000 円	１㎡当たりの価格	72,800 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	58,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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	岐阜市早田栄町４丁目２０番１			②地積（㎡）	390（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防 （その他）居住誘導区域（90,400）
	1:1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ４	中小規模の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	北西15m市道	水道 ガス 下水	岐阜 3.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	中層店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.0　ｍ、　奥行　約　22.0　ｍ、　規模　400　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 3.6km	法令規制 商業(90,400) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、共同住宅等が混在する準幹線道路沿いの商業地域。周辺の商業集積力が弱く、新規出店需要も限定的であることから、地価はやや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	中層店舗兼住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	37,800 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、岐阜市北部の幹線道路及び準幹線道路沿いを中心とする商業地域。主たる需要者は、地元の中小法人や全国規模のロードサイド型事業者が中心である。当地域は店舗や事務所のほか共同住宅等も混在する商業地域で、現在拡幅工事が進む忠節橋通りと比較して商業集積が劣ることから、商業地需要は弱含みで推移している。なお、周辺での商業地取引は少なく、需要者の属性や取引規模も多様であることから、中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小規模の店舗、事務所のほか住宅も混在する路線商業地域。自用の店舗、事務所が中心で商業事業者向けの賃貸物件は少なく、賃貸市場の熟成度が低いため、収益価格は低く求められた。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、代表標準地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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－4	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格 72,800 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [99.7]	[100] / 100	72,900		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	街路 −1.5 交通 +1.2 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　73,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−0.3％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市街地周辺や郊外にある交通量の多い路線商業地では飲食店や小売店などの安定した需要が見られる。 ［地域要因］　地域要因に特段の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5－4　　宅地-1

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）　5－4	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　　安田　聖子

鑑定評価額	19,800,000 円	１㎡当たりの価格	72,700 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	58,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市島栄町１丁目１３番			②地積（㎡）	273（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防 （その他）都市機能誘導区域（90,400）
	1:3	店舗兼共同住宅 ＲＣ４	中小規模の店舗、事務所等が混在する商業地域	北11m市道	水道 ガス 下水	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　10.0　ｍ、　奥行　約　25.0　ｍ、　規模　250　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 3.1km	法令規制 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、店舗の入れ替え等を伴いながら、一定の商業集積は維持されているものの、岐阜環状線沿いと比較して商業地としての需要は弱含みで、引き続き若干の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　74,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　37,800 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及び周辺市町の商業地域で、特に価格牽連性が強いのは長良川以北の幹線道路及び準幹線道路沿いの地域である。需要者の中心は地縁性を持つ個人事業者及び法人企業である。周辺のスーパーマーケット等の集客は比較的良好であるが、まとまった規模の土地が少なく、商業地取引は低調に推移している。取引は散発的で、画地規模や個別の事情等が多様であるため取引の中心となる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	近隣地域は中小規模の店舗、事務所等が混在する商業地域であり、比準価格の試算では商業地特有の要因について十分に比較考量した。一方、近隣地域周辺は高度利用が不十分でありテナント需要も弱いため、収益価格は低位に求められた。以上から、岐阜市の商業地事例を採用して市場の実勢を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格は比較考量して、地域の変動状況等を考慮の上、鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □代表標準地　□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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　／100]	100 [　]	100 [　]	[　／100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　／100]	100 [　]	100 [　]	[　／100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　72,900 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　72,800 円／㎡ ②変動率　年間　-0.3％　半年間　-0.1％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　駅周辺の商業地域の需要は堅調であるが、立地性、個別性による格差が拡大。建築費高騰や人手不足等が、再開発や出店計画に影響。 ［地域要因］　店舗等の立地状況は入れ替えを伴いながら現状維持で推移しており、地域要因に特に目立った変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5－5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
岐阜（県）　5－5	岐阜県	第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　隆吾

鑑定評価額	84,300,000 円	１㎡当たりの価格	65,300 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	52,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町蓮池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）
	1:1.2	店舗 ＲＣ２	県道沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北14m県道	水道 ガス 下水	柳津 1.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　150ｍ、南　40ｍ、北　55ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	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	１４ｍ県道	交通施設	柳津駅北東 1.1km	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	岐阜市南西部に位置する柳津地区の路線商業地域。地域要因に大きな変動はないが、路線商業地としての繁華性は良好である一方建築費高騰、金利上昇等の経済環境の変化で、地価は横ばい。						

(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　66,600 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　36,100 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及び隣接市町を含む路線商業地域及び周辺の住商混在地域。需要者は市内への出店を計画する法人や全国チェーンの企業のほか地元事業者等が主である。近隣地域は大型商業施設に隣接する路線商業地域で、比較的繁華性を有する地域であることから需要は安定的に推移している。なお、事業用借地権による利用が大半で取引が少ないことから中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は岐阜市郊外に位置する路線商業地域で、事業用借地権による土地利用が多く、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、類似地域における信頼性が高い取引事例を基に得られた比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　112,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.8]	100 / [165.3]	[100] / 100	65,300		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 −3.8 環境 +57.0 行政 +7.3 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　65,300 円／㎡ ①−2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　集客力が強い中心商業地域では、地価が上昇に転じているものの、郊外商業地域における需要はやや弱い。 ［地域要因］　地域要因については特に大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　0.0％　半年間　％		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5－6　　宅地-1

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）　5－6	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　塩田　英明

鑑定評価額	8,360,000 円	１㎡当たりの価格	123,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	99,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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	岐阜市弥八町２４番			②地積（㎡）	68（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,600）防火（その他）都市機能誘導区域（100,360）
	1:1.5	店舗兼住宅 ＲＣ５Ｆ１Ｂ	各種店舗、飲食店、一般住宅等が建ち並ぶ商業地域	北6m市道	水道 ガス 下水	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	中層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0　ｍ、　奥行　約　12.0　ｍ、　規模　100　㎡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
	⑤地域要因の将来予測	スナックやバーなどの飲食店を主体とする既成商業地域。ライフスタイルの変化や周辺地域の衰退により、商業地需要は引き続き弱含みの状況にあり、地価は当面下落基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	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	126,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	72,800 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、岐阜市中心市街地の商業地域で、特に代替・競争関係が認められるのは柳ケ瀬地区及びその周辺の商業地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する地元事業者が中心である。当地域は、小規模飲食店が入居するテナントビルを中心に駐車場も混在する歓楽街であるが、近年におけるライフスタイルの変化や物価高騰の影響を受け、全般的に衰退傾向が続いている。なお、需要者の属性や取引規模も多様であることから、中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、小規模飲食店が入居するテナントビルが主体の既成商業地域であるが、全体的に小規模画地が多く、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、更に代表標準地及び指定基準地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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－1	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格 167,000 円／㎡	[98.8] / 100	100 / [100]	100 / [134.4]	[100] / 100	123,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.7 交通 +0.8 環境 +23.0 行政 +4.5 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　岐阜（県）　5－ 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 137,000 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [110.5]	[100] / 100	123,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.7 交通 +1.9 環境 +1.0 行政 +3.5 その他 0.0

(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　124,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.8％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　中心市街地の商業地需要は依然として堅調であるが、建築費高騰や人手不足による影響が顕在化しつつある。 ［地域要因］　地域要因に特段の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5－７　　宅地-1

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）　5－7	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　荒山　徳統

鑑定評価額	55,600,000 円	１㎡当たりの価格	75,800 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	61,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市金園町１０丁目６番外			②地積（㎡）	734（　　）	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）
	1:1	店舗 S-1	低層店舗を主に、中層の共同住宅等も混在する商業地域	北25m国道	水道 ガス 下水	岐阜 2.7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30m、西　180m、南　30m、北　45m			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　25.0 m、奥行　約　30.0 m、規模　750 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５ｍ　国道	交通施設	岐阜駅北東 2.7km	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	低層店舗を中心に中層共同住宅等も見られる路線商業地域として漸次熟成しつつ推移している。店舗等の集積の状況及び安定した顧客流動の状況からみて需給は概ね均衡状態にあり地価も横這い傾向にて推移と予測する。						

(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　77,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　54,500 円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は市内、隣接市町の地域的、価格的牽連性を有する商業地域であり圏域は広域に亘る。主たる需要者は地縁性を有する個人法人、ロードサイドに新規出店を目論む商業事業者が中心となる。安定した顧客流動を誇る幹線国道沿いに位置し同種別地域間競争力は高く安定した需要に基づき需給は概ね均衡状態、価格は横這い傾向にて推移と予測。土地取得に基づく出店は少数であるが需要中心価格帯は土地坪当たり２５～２６万円程度と推定する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。顧客流動性の高い主要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少数で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、さらに公示価格等との検討を踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　112,000 円／㎡	[100] 100	100 [103.8]	100 [142.6]	[100] 100	75,700		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	街路 +0.2 交通 +3.1 環境 0.0 行政 +4.6 その他 +32.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] 100	100 [　]	100 [　]	[　] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　75,800円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③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て推移。取引件数は増加傾向にあり、取引価格は建築費等の値上がりに起因して上昇傾向にある。 [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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5－8　　宅地-1

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）　5－8	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　塩田　英明

鑑定評価額	81,900,000 円	１㎡当たりの価格	156,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	115,000 円／㎡
					倍率種別	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市真砂町１２丁目１６番外			②地積（㎡）	525（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,500）準防 （その他）都市機能誘導区域（100,500）
	1:1.2	店舗 ＲＣ４Ｆ１Ｂ	中低層事務所、店舗のほか、一般住宅も混在する商業地域	東27m市道、三方路	水道 ガス 下水	岐阜 700m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、北　80ｍ			②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	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	２７ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 700m	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	中層店舗兼事務所ビルを主体とする既成商業地域。ＪＲ岐阜駅徒歩圏で比較的需要は安定しているが、周辺で見られたマンション素地の旺盛な需要は弱まり、地価は上昇基調を維持しつつも上昇幅は縮小傾向と予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地		(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　159,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　103,000　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地の商業地域で、特に代替・競争関係が認められるのはＪＲ岐阜駅徒歩圏の商業地域。主たる需要者は比較的資本力を有する事業者や法人が中心である。当地域及びその周辺では飲食店等の新規出店も散見されるなど比較的安定した需要が見られるが、マンション素地需要の減少や駅前再開発事業の延期・縮小による影響が顕在化しつつある。なお、需要者の属性や取引規模も多様であることから、中心価格帯の把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、店舗兼事務所ビルを中心に住宅も見られる既成商業地域で、周辺では素地取得を伴うマンションも見られるが、本件では、現実の土地利用に鑑み、店舗兼事務所ビルの賃貸想定を行った。一方、比準価格は類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた実証的な価格で、説得力が高い。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較衡量して、更に代表標準地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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	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 +3.8、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 0.0、交通 −5.4、環境 −20.0、行政 −2.4、その他 0.0
	公示価格　112,000　円／㎡	[100] / 100	100 / [103.8]	100 / [73.9]	[107.0] / 100	156,000		
(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　155,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　中心市街地の商業地需要は依然として堅調であるが、建築費高騰や人手不足による影響が顕在化しつつある。 ［地域要因］　駅前再開発事業の延期・縮小による今後の影響に留意が必要である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5－9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
岐阜（県）　5－9	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　山村　寛

鑑定評価額	30,300,000 円	１㎡当たりの価格	171,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	135,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 20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（㎡）	177 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 （その他） 居住誘導区域 (90,400)
	1:3	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ７	中層ビル、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	北15m市道	水道 ガス 下水	岐阜 700m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　0ｍ			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　22.0　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	１５ｍ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
	⑤地域要因の将来予測	名鉄岐阜駅周辺で、再開発事業構想が発表されたが、建築費の高騰等から計画が遅れている。地価は上昇傾向にあるが、この影響で今後上昇率の鈍化が予測される。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　177,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　117,000 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心部、名鉄岐阜駅、ＪＲ岐阜駅に近い商業地域である。需要者は、岐阜市及び近郊の事業者が中心で、分譲マンション用地としての需要も想定される。市街地の熟成した商業地で比較的小規模な中層建物が多い地域である。テナント需要は低層階が中心で、利便性が良いことから中層階以上は住宅利用も見られる。取引の中心となる価格帯は、画地規模にバラツキがあり、把握が困難な状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺地域には賃貸ビルが多いものの、中層階の需要は弱く、収益価格はやや低く試算された。一方で、比準価格は、名鉄、ＪＲの岐阜駅徒歩圏に位置している場所的優位性を反映した市場性を的確に表しており、取引の規範となる。比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 岐阜　5－14	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格 161,000 円／㎡	[101.3] / 100	100 / [100]	100 / [95.1]	[100] / 100	171,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -3.0 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 岐阜（県）　5－ 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 137,000 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [79.6]	[100] / 100	171,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.5 交通 -5.2 環境 -16.0 行政 +2.5 その他 0.0

(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 167,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。
	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 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 名鉄岐阜駅周辺で再開発構想が発表され、近隣地域への波及が期待されるが、計画より遅れ、閉鎖した店舗を再開する等迷走している。
	②変動率　年間 +2.4 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県）　5－10	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士　西村　隆

鑑定評価額	13,900,000 円	１㎡当たりの価格	166,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	135,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市柳ケ瀬通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）都市機能誘導区域 地区計画等（100,540）
	1:4	店舗兼住宅 Ｓ５Ｆ１Ｂ	中低層の小売店舗等が建ち並ぶ繁華な商業地域	南9m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　130ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	中層店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　160　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	令和６年７月３１日に岐阜高島屋が閉店	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
	⑤地域要因の将来予測	令和６年７月３１日の岐阜高島屋が閉店の影響が未だに及んでいる。顧客の減少等により収益性の低下もみられる。地価は下落基調と予測される。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地	(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　171,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　84,500 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の商業地域で、主たる需要者はこれらに地縁性を有する地元法人や個人事業者が中心である。令和６年７月３１日の岐阜高島屋の閉店による影響が未だに及んでおり収益性の低下が見られる。取引は必要に応じて行われる傾向があり中心価格帯の把握は困難であるが、仮に取引があれば㎡あたり１７万円を切ると思われる。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は柳ケ瀬商店街の飲食店や店舗を中心とする地域である。近年若干の新規出店も見られるが、長期的には需要の減退が進んでおり新規投資の気運は弱い。本件においては周辺地域における信頼性の高い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価格	①□代表標準地　□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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　／100]	100 [　]	100 [　]	[　／100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　／100]	100 [　]	100 [　]	[　／100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討				
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　168,000 円／㎡		③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 企業収益が回復するなかで、物価高、円安等により消費の減速がみられる。世界情勢が流動的であり今後の見通しは不透明である。
	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　岐阜　5－1 公示価格　171,000 円／㎡			［地域要因］ 令和６年７月３１日の岐阜高島屋閉店の影響が残り、地域の衰退がみられる。
	②変動率　年間　-1.2％	半年間　-2.9％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県）　5－11	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　亨

鑑定評価額	132,000,000 円	１㎡当たりの価格	314,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	250,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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）
	不整形 1:1.5	店舗 ＲＣ６	各種専門店、金融機関等が建ち並ぶ商業地域	西25m国道	水道 ガス 下水	岐阜 650m	
(2)近隣地域	①範囲	東　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：２５ｍ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	近隣地域は岐阜市の主要な幹線道路である神田町通り沿いに位置する従来からの商業地域である。周辺の商業地の繁華性の高まりに応じて地域の状況も好転する兆しを見せている。					

(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　319,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　223,000 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地のほぼ全域であるが、中でも主要幹線道路沿いに存する物件との代替競争関係が強い。主たる需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となるが、旧来の金融関連店舗としての利用は減少し、交通至便を活かした予備校や飲食店、ホテル用地としての利用が見受けられる。周辺における取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の画地はいずれも規模が小さく単体での収益性は乏しいため、収益価格は低位に求められた。想定される需要者も単体の土地のみで収益物件を建築する可能性は低いと考えられ、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、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +6.7、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +0.5、交通 +25.8、環境 +20.0、行政 +5.0、その他 +30.0
	公示価格　707,000 円／㎡	[100.4]/100	100/[106.7]	100/[207.1]	[98.0]/100	315,000		
(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　307,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+2.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、不足感等の影響か、市内の土地取引、建築着工は引き続き弱含みであり、価格は立地に応じた二極化傾向が顕著である。 ［地域要因］　近隣での取引が散見され、新規のホテルの開業を間近に控え、周辺地域の活性化が期待される地域。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県）　5－12	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士　西村　隆

鑑定評価額	14,000,000 円	１㎡当たりの価格	212,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	170,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市徹明通２丁目１番４			②地積（㎡）	66（　　）	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 地区計画等（100,480）
	1:3	店舗兼住宅 Ｓ５	百貨店、店舗、商業ビル等が建ち並ぶ繁華なアーケード街の商業地域	東8m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1km	
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　15ｍ、南　10ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　5.0　ｍ、　奥行　約　12.0　ｍ、　規模　60　㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	令和６年７月３１日に岐阜高島屋が閉店	街路	８ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 1km
		法令規制	商業（100,480）防火 都市機能誘導区域 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	令和６年７月３１日の岐阜高島屋の閉店の影響が未だに及んでいる。顧客数が減少し繁華性の低下が見られる。地価は下落基調で推移している。					

(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 219,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格 138,000 円／㎡	
	原価法	積算価格 ／ 円／㎡	
	開発法	開発法による価格 ／ 円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地の商業地域で、主たる需要者はこれらに地縁性を有する地元法人や個人事業者が中心である。令和６年７月３１日の岐阜高島屋の閉店による影響が未だに及んでおり収益性の低下が見られる。取引は必要に応じて行われる傾向があり中心価格帯の把握は困難であるが、仮に取引があれば㎡あたり２１万円程度と予測される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧岐阜高島屋を核とした商業地域であったが、同店の閉店により大幅な繁華性の低下が見られる。現在のところ新規投資等は見込まれず収益性を前提とした取引はほぼ見当たらない。以上の検討を踏まえ本件においては周辺地域における信頼性の高い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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－1	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格 167,000 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [78.6]	[100] / 100	211,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +0.5 交通 −3.8 環境 −2.0 行政 −17.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　216,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−1.9％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　企業収益が回復するなかで、物価高、円安等により消費の減速がみられる。世界情勢が流動的であり今後の見通しは不透明である。 ［地域要因］　令和６年７月３１日の岐阜高島屋閉店の影響が残り地域の衰退がみられる。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県）　5－13	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士　西村　隆

鑑定評価額	23,000,000 円	１㎡当たりの価格	112,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	90,000 円／㎡
					倍率種別	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 23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

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市東金宝町４丁目１０番			②地積（㎡）	205（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防（その他）（100,400）
	1.5:1	事務所兼住宅 ＲＣ５	店舗、事務所を中心に一般住宅も見られる商業地域	北25m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.3km	
(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　120ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	中層店舗事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.0　ｍ、　奥行　約　11.0　ｍ、　規模　200　㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 1.3km	法令規制	商業(100,400) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市中心市街地東部に位置する幹線道路沿いの路線商業地域で、格別の変動要因がなくほぼ現状で推移している。しばらくは横ばいで推移と予測する。					

(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	ない
(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	86,400 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、岐阜市中心部の幹線道路沿いの商業地域である。地元の個人法人による自己利用目的の取引が中心と予測される。またある程度の規模を有する場合にはマンション用地の需要も見られる。必要に応じて個々に取引されるため市場の中心価格帯の把握は困難であるが、仮に取引があった場合は㎡あたり１１万円程度と推定する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	岐阜市内に存する路線商業地の取引事例を選択して試算した。近隣地域においては自己の業務用目的の取引が中心で、収益性に着目した投資目的の取引は低調である。以上の検討を踏まえ本件においては、比準価格を重視し収益価格を比較考量し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価格	① □代表標準地 ■標準地 標準地番号 岐阜　5－3	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格 127,000 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [113.4]	[100] / 100	112,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 −0.3 交通 −3.7 環境 +39.0 行政 −15.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 112,000 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 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0％ 半年間 ％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 企業収益が回復するなかで、物価高、円安等により消費の減速がみられる。世界情勢が流動的であり今後の見通しは不透明である。 ［地域要因］ 幹線道路沿いの店舗、事務所等についての新規供給が少なく、大きな地域要因の変動もないため、現状で推移している。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　５－14　宅地-1

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
岐阜（県）　5－14	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真

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 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	66,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8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
	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） 駐車付置義務 居住誘導区域内 (100,300)
	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　10.5　ｍ、　奥行　約　12.0　ｍ、　規模　130　㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	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	岐阜市内の準幹線道路沿いに存する商業地域である。商業集積の程度はやや弱いものの、一定の需要を有し、現状程度を維持していくものと思料する。					

(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　86,000　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　43,500　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の準幹線道路沿いに存する路線商業地域である。主な需要者には沿道サービス店舗を展開する事業者のほか地元の個人事業主も見られる。店舗の集積の程度が弱いが、一定の需要を有し、現状程度を維持していくことが予想される。取引の中心価格帯は坪２５万円～３０万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	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も加え、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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	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 +0.3 交通 +0.4 環境 +20.0 行政 +4.6 その他 0.0
	公示価格 112,000 円／㎡	[100] 100	100 [105.0]	100 [126.4]	[100] 100	84,400					
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100						

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　82,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。 ［地域要因］　岐阜市内の準幹線道路沿いの商業地域であり、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 15　宅地-1

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）　5－15	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　塩田　英明

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 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	68,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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）
	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	岐阜 2.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200 m、西　100 m、南　30 m、北　70 m			②標準的使用	低層店舗地		
	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	国道の立体化事業が進められている。	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低層店舗等が連担する路線商業地域。一部に新規出店も見られるなど需要は安定している。現在、国道の立体化事業が進められており、今後の地価への影響に留意が必要である。						

(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　87,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　49,200 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、岐阜市及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域で、特に価格牽連性が認められるのは国道等の主要幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は、物販店舗や飲食店を中心とする地元企業や全国規模のロードサイド事業者である。当地域は交通量が多く、比較的繁華性の高い地域であり、需給は安定的に推移している。なお、周辺では事業用定期借地権による店舗が中心で取引が少ないことから中心価格帯の把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、低層店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域。事業用定期借地権の活用が中心で、土地の取得を含む収益物件への投資は限定的であり、事業者向け賃貸市場の熟成度が低いため、収益価格は低位に求められた。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、代表標準地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価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	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 +3.8、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 −0.3、交通 +2.3、環境 +15.0、行政 +7.3、その他 0.0
	公示価格　112,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.8]	100 / [125.9]	[100] / 100	85,700		
(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	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　85,200 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市街地周辺や郊外にある交通量の多い路線商業地では飲食店や小売店などの安定した需要が見られる。 ［地域要因］　国道２１号の立体化事業による地価への影響に留意が必要である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 16　宅地-1

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）　5－16	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　安田　聖子

鑑定評価額	134,000,000 円	１㎡当たりの価格	150,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	115,000 円／㎡
					倍率種別	倍
(2)実地調査日	令和 8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

(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）
	1:1.5	店舗 ＬＳ１	沿道サービス関連の店舗が建ち並ぶ路線商業地域	西32m県道、南側道	水道 ガス 下水	西岐阜 1.2km	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、北　120ｍ			②標準的使用	低層店舗地	
	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	市内外を結ぶ幹線道路沿いの路線商業地域	街路	３２ｍ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	背後に大型スポーツ用品店、ＳＣ等を配する県道沿いの商業地域である。ＪＲ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　153,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　86,500　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商業地域で、特に価格牽連性が強いのは幹線道路沿いの地域である。需要者の中心は、ロードサイド型店舗需要者である。顧客誘引力のある店舗が建ち並び、店舗需要が旺盛で、当市においては繁華性の程度が高い地域で、地価は堅調に推移しているものと思料する。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	近隣地域は沿道サービス関連の店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、比準価格の試算では商業地特有の要因について十分に比較考量した。一方、近隣地域周辺は事業用定期借地権による自用の店舗が中心となっており、事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。以上から、岐阜市の商業地事例を採用して市場の実勢を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格は比較考量して、代表標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	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 +3.8、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 −0.3、交通 +2.1、環境 −26.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　112,000　円／㎡	[100] / 100	100 / [103.8]	100 / [75.3]	[105.0] / 100	150,000		
(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　149,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　駅周辺の商業地域の需要は堅調であるが、立地性、個別性による格差が拡大。建築費高騰や人手不足等が、再開発や出店計画に影響。 ［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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 17　**宅地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
岐阜（県）　5－17	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　山村　寛

鑑定評価額	16,800,000 円	１㎡当たりの価格	68,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	55,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 20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	岐阜市八代１丁目１６番１９ 「八代１－１６－１７」			②地積（㎡）	245 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） 駐車付置義務 都市機能誘導区域 (90,200)
	1:2.5	店舗兼住宅 Ｓ３	小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	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　10.0　ｍ、　奥行　約　25.0　ｍ、　規模　250　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１ｍ国道	交通施設	岐阜駅北 6.5km	法令規制	近商(90,200) 準防 駐車付置義務 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	郊外の路線商業地域として現状維持で推移と予測。金融機関や飲食店等一定の商業集積は見られるが、背後の住宅地の人口減少や高齢化から、需要は停滞。地価は大きな変化はないが将来的には下落すると予測する。						

(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	70,500 円／㎡
収益還元法	収益価格	36,400 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	近隣地域は、店舗等の需要は停滞傾向。同一需給圏は、長良川以北の幹線街路及び準幹線街路沿いの路線商業地のほか、広く岐阜市内の路線商業地域。需要者は、岐阜市内の小売事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映している比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格								
①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－4	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
公示価格　72,800 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [106.1]	[100] / 100	68,500		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	街路 0.0 交通 +0.9 環境 −2.0 行政 +7.3 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	地域要因
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　68,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。
		［地域要因］	周辺の人口の減少及び高齢化が進んでおり、新規出店は鈍く、特段の繁華性向上は見られない。
		［個別的要因］	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 18　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県）　5－18	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　亨

鑑定評価額	21,100,000 円	１㎡当たりの価格	136,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	110,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	岐阜市美殿町４２番			②地積（㎡）	155（　　）	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）防火 （その他）都市機能誘導区域（100,500）
	1:1.5	店舗兼住宅 ＲＣ６Ｆ１Ｂ	中層ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北9m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　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	近隣地域は柳ケ瀬の東方に位置し、幹線道路背後に店舗ビル等が連担する商業地域である。テナントの入替が徐々に進むものの、依然として旧来からの店舗も多い。比較的規模の小さな店舗が多く、人気店も多い。						

(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　139,000　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中心市街地のほぼ全域であるが、中でも柳ケ瀬地区の外縁に存する物件と代替競争関係が特に強い。主たる需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となるが、旧来からの商業地のため小規模な区画が多く、閉鎖店舗も見受けられ、建物が取り壊された後暫定利用で駐車場として残置される土地も見られる。取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の画地はいずれも規模が小さく単体での収益性は乏しいため、収益価格は低位に求められた。想定される需要者も単体の土地のみで収益物件を建築する可能性は低いと考えられ、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、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－1	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格 167,000　円／㎡	[99.4] 100	100 [100]	100 [123.1]	[100] 100	135,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 −1.1 環境 +12.0 行政 +1.0 その他 +10.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　137,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建築資材の高騰、不足感等の影響か、市内の土地取引、建築着工は引き続き弱含みであり、価格は立地に応じた二極化傾向が顕著である。 ［地域要因］　旧来からの商業地であり、底堅い需要が存する。しかし、柳ケ瀬地区近接の地域のため、その動向に対する影響は少なからず受けている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 19　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＩＲ綜合鑑定
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

鑑定評価額	1,170,000,000 円	１㎡当たりの価格	710,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 12日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	530,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 7月 3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）
	不整形 3:1	事務所兼店舗 Ｓ１２Ｆ１Ｂ	中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南(駅前広場) 県道、三方路	水道 ガス 下水	岐阜 駅前広場接面	

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　35ｍ、南　0ｍ、北　25ｍ			②標準的使用	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	特にない	街路	駅前広場（県道）	交通施設	岐阜駅駅前広場接面	法令規制	商業(100,800) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ岐阜駅北口における複数の再開発計画事業は、建築費高騰の影響を受け、計画変更（完成時期の延期及び計画規模の縮小）が決定した。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	形状 -3.0 三方路 +10.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　740,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　579,000 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。需要者は投資家が中心であり、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ったが、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、小規模な土地取引が中心であるが、ホテル用地の取得等も一部にみられる。岐阜駅周辺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て鑑定評価額を上記の如く決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　/100]	100 [　]	100 [　]	[　/100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　/100]	100 [　]	100 [　]	[　/100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　701,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－ 5 公示価格　707,000 円／㎡ ②変動率　年間　+1.3％　半年間　+0.4％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。 ［地域要因］　ＪＲ岐阜駅北口における複数の再開発事業は、建築費高騰の影響を受け、計画変更（完成時期の延期及び規模の縮小）が決定した。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5－ 20　宅地-1

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）　5－20	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　荒山　徳統

鑑定評価額	56,200,000 円	１㎡当たりの価格	112,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	86,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 8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	岐阜市都通４丁目２番外			②地積（㎡）	502（　　）	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）
	台形 1:1.5	店舗 S-1	店舗、事務所からなる幹線道路沿いの商業地域	西27m県道、三方路	水道 ガス 下水	岐阜 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　25m、西　50m、南　100m、北　60m			②標準的使用	低層店舗地		
	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	２７m県道	交通施設	岐阜駅北西 1.5km	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	店舗、事務所からなる幹線道路沿いの商業地域として概ね現状維持にて推移と予測。立地の希少性と豊富な顧客流動に基づく底堅い需要を反映して需給は概ね均衡状態にあり地価は横這い傾向にて推移と予測。						

(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	三方路 +7.0 形状 -3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 114,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 62,100 円／㎡		
	原価法	積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格 ／ 円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は市内、隣接市町の地域的、価格的牽連性を有する商業地域であり圏域は広域に亘る。主たる需要者は地縁性を有する個人法人、ロードサイドに新規出店を目論む商業事業者が中心となる。豊富な顧客流動を誇る幹線県道沿いに位置し同種別地域間競争力は高く安定した需要に基づき需給は概ね均衡状態、価格は横這い傾向にて推移と予測。土地取得に基づく出店は少数であるが需要中心価格帯は土地坪当たり４０万円程度と推定する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。顧客流動性の高い主要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少数で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、さらに分科会における議論を踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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　112,000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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0%　半年間　%	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て推移。取引件数は増加傾向にあり、取引価格は建築費等の値上がりに起因して上昇傾向にある。 [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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5－21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
岐阜（県）　5－21	岐阜県	第２分科会	氏名	不動産鑑定士　水野　隆吾

鑑定評価額	74,400,000 円	１㎡当たりの価格	72,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	56,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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
	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） 居住誘導区域 (100,200)
	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　120 m、西　75 m、南　50 m、北　200 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25.0 m、奥行　約　40.0 m、規模　1,000 ㎡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	岐阜市北西部に位置し、店舗や事業所のほか住宅等も見られる路線商業地域。商業地としての実需は低迷しているが、景気が回復傾向のなかで、地価は横ばいで推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地	(4)対象基準地の個別的要因	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　73,800 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　34,300 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	同一需給圏は岐阜市の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域。主たる需要者はロードサイド店舗を展開する全国規模の企業や岐阜市内外の法人が中心と考えられる。近隣地域は長良川以北に位置する主要幹線道路沿いの路線商業地域で、郊外型飲食店を中心とした店舗の集積が見られるものの、新規の店舗進出は少なく、地価は概ね横這いで推移する。路線商業地域では事業用借地権の活用が中心であることから、中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層店舗や営業所を主体とする路線商業地域で、事業用借地権の活用が中心であり、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－4	②時点修正	③標準化補正	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	地域要因
	公示価格　72,800 円／㎡	[99.9]/100	100/[100]	100/[103.1]	[102.8]/100	72,500		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	街路 −2.7 交通 +2.3 環境 −3.5 行政 +7.3 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　72,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　集客力が強い中心商業地域では、地価が上昇に転じているものの、郊外商業地域における需要はやや弱い。 ［地域要因］　地域要因については特に大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 22　**宅地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
岐阜（県）　5－22	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　山村　寛

鑑定評価額	15,400,000 円	１㎡当たりの価格	72,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	58,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市城東通６丁目４０番２			②地積（㎡）	214（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工（60,200） 準防 （その他） 居住誘導区域（70,200）
	1:2.5	工場兼住宅 Ｗ２	店舗、事務所、作業所等が混在する路線商業地域	東15m県道	水道 ガス 下水	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　10.0 ｍ、奥行　約　23.0 ｍ、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 特別用途地区 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	準幹線道路沿いの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。店舗のほか倉庫、作業所等業種が多岐にわたっている。地価に大きな変化はなく横這いが続くと予測する。						

(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　74,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　40,400 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東海道本線以南の幹線街路及び準幹線街路沿いの路線商業地のほか、広く岐阜市内の路線商業地域。需要者は、岐阜市内の小売事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。画地規模が大きな土地への需要が見られる中、取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々で、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映している比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	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 +3.8、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +1.7、交通 +2.3、環境 +31.0、行政 +10.3、その他 0.0
	公示価格　112,000 円／㎡	[100]／100	100／[103.8]	100／[150.3]	[100]／100	71,800		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　72,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況 ［一般的要因］　市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。 ［地域要因］　特に大きな地域要因変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 23　**宅地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
岐阜（県）　5－23	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　山村　寛

鑑定評価額	22,500,000 円	１㎡当たりの価格	262,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	205,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 20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）
	1:4	店舗 ＲＣ３	飲食店舗を中心に各種店舗が建ち並ぶ商業地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 500m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　65ｍ、北　35ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　5.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　100　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	市内有数の飲食店舗が集積する商業地域	街路	５．５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 500m	法令規制　商業(100,330) 防火 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜駅から北方に伸びる若者を中心にした各種店舗の集積が進む飲食店街である。週末の客足は好調に回復しており、地価は上昇基調にあるが、今後は経費の高騰分を客単価に転嫁可能か否かが課題である。						

(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　270,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　153,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、ＪＲ岐阜駅北側の柳ケ瀬地区にかけての中心市街地の商業地域である。需要者の中心は、個人事業者及び小規模飲食店を多店舗展開する事業者等である。市内中心部の商業地域は、全体的には繁華性の低下傾向が見られるものの、基準地が存する玉宮地区及びその周辺は飲食店舗を中心に集積が進み繁華性が高まっている。しかし、借家が多く実際の取引件数自体はあまり多くないため、取引の中心となる価格帯を見出せない状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、事業用賃貸市場の成熟度は高く、不動産投資市場において重視される収益価格についても一定の説得力を有している。但し、他用途から店舗に転用したような、築年数の古い建物が多く、新築物件の投資に対応した十分な賃料水準とは言い難い。よって、岐阜駅周辺の商業地の取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に半年間の地価推移にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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　254,000 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－ 31 公示価格　258,000 円／㎡ ②変動率　年間　+3.1 %　半年間　+1.6 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　光熱費や食材、人件費の高騰が飲食店舗の経営を圧迫しており、今後価格に転嫁できるかが課題である。 ［地域要因］　週末を中心に特に若者の利用が増えている一方で、遅い時間帯の利用者の回復が遅れており、業態による優劣が鮮明になっている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。