

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 1 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘	印
鑑定評価額	12,900,000 円				1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡			

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市茜部菱野 4 丁目 1 5 3 番 2				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 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 8.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5 m 市道	交通施設	岐阜駅 南 3.4 km	法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農地、未利用地も残る事業所等も見られる住宅地域であり、今後も分譲住宅を中心とした住宅地利用が漸増していくものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	基準価格	65,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市南部地区の圏域である。需要者は岐阜市内及び周辺市町の居住者である。従来からの事業所、一般住宅及び共同住宅等が混在する地域であり、土地取引が活発であるとはいえないが、交通アクセスが比較的良好であることから、宅地分譲による一般住宅を中心とする土地利用は漸増している。取引の中心価格帯は、更地で 10000～15000 万円程度、新築の戸建物件で 2000～3000 万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は共同住宅も散見されるが、基準地は規模小、間口が狭い戸建住宅で、賃貸アパートによる賃貸想定に基づく収益価格の試算は現実性・合理性に欠けるため収益還元法は適用しなかった。当該地域は快適性を重視する住宅地域のため、規範性・信頼性の高い比準価格を標準に、代表標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.1			
	岐阜 - 34					65,000		交通 0.0	交通 +20.1					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +28.0	行政 0.0	行政 0.0			
	-							その他 0.0	その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	街路 +3.1	交通 0.0	交通 +20.1			
	前年標準価格 円/㎡							環境 0.0	環境 +28.0	行政 0.0	行政 0.0			
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地								その他 0.0	その他 0.0				
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]		景気回復基調の中、地価下落幅は縮小傾向にある。												
[地域要因]		宅地分譲による一般住宅を中心とする土地利用は漸増している。												
[個別的要因]		特にない。												

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
岐阜（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 小島正三, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 9 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 42,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 3 宅地-1

基準地番号	岐阜（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	寺崎博男	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	7,100,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字黒野字溝西502番7				②地積(㎡)	151	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 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、6 m 市道	交通施設	岐阜駅北西方 7.7 km	法令規制	2中専(60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	市北西部郊外に位置する既成範疇の一般住宅地域である。共同住宅も見られる。今後とも現況の住環境が継続すると予測する。地価は当市の全般的な経済・不動産情勢下、弱含みから脱却していないとみる。																
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	47,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	18,200 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市北西部を中心とする一般住宅地域と捉える。主たる需要者は当圏域に地縁性等を有する勤労者層の個人を中心とするが、圏外からの転入者もある。不況から脱却したとは言いがたく、消費マインドは回復していない。市内の一部では需給に明るさが戻りつつあること及び周辺においても新規の戸建分譲が少なからず見られることから、今後、土地需要は持ち直すものと予測する。なお、土地取引の中心価格帯は、坪当たり15万円程度の動きと認識する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域及びその周辺は戸建住宅等の取引を中心とするが、アパート等の収益物件も一部介在し収益価格も求めた。賃貸経営は旧来からの土地所有者の資産運用、節税目的を主としており、投資効率は悪い。取引では収益性よりも住宅地としての利便性、快適性が重要視されている。よって、本件では実際の経済行為に基づく比準価格を重視し、代表標準地の価格との価格形成要因の比較検討を踏まえた結果、比準価格をもって鑑定評価額とするのが妥当と決定した。																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	岐阜 -24	② 時点修正	[98.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [75.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	46,900	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 +1.0 交通 -4.4 環境 -19.0 行政 -3.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格(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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格	48,000 円/㎡	③ 価格形成要因の	[一般的要因]	県都である当市の人口は概ね横ばいである。景況は回復・改善傾向の範疇と言いつても、実感に乏しいと言うのが率直な感想である。											
	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	標準地番号	-		[地域要因]	安定した様相下、特に変化は認められない。											
	②変動率	年間	-2.1%	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 4 宅地-1

基準地番号	岐阜（県）	- 4	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	8,050,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6)路線価	[平成 25 年 1 月]	36,000 円 / m ²
(2)実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	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 8 1 0 番 2 外				地積 (m ²)	178	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	1.2:1	住宅 W 2	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 (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 m ² 程度、形状 長方形										
	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)			
	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、農地も残る中、戸建住宅地として成熟しつつある住宅地域であるが、成熟のスピードはさほど強くないため、地価水準は景気の影響を受け、今後暫く現状のまま弱含み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	ない						
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	45,200 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	19,600 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6)市場の特性	同一需給圏は、県道岐阜環状線外延部に存し、区画整理が未了の地域内において戸建住宅を中心として形成され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、総額で 2, 0 0 0 万円前後の物件が需要の中心となる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地であり、賃貸収入による収益を目的として土地を購入し、共同住宅を建築する需要者は見受けられないため、収益価格の規範性は低い。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、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、比準価格を標準に代表標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)規格外標準地としての価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.1
	標準地番号	岐阜 - 24					45,500		交通 0.0	環境 -17.0	交通 -9.5	環境 -17.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路 +1.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100		交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	環境 0.0
(10)対象基準地の前年の検討	-1対象基準地の検討		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 46,100 円 / m ² -2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		[]		100		100		[]		100	
	変動率	年間 -2.0 %	半年間	%	[一般的要因] 岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、不動産の取引価格・件数の下落、開発動向の低迷は引続き続くものと考えられる。 [地域要因] 農地も多く残り、在来の農家住宅も見られる住宅地域である。暫くは大きな変化は考えられず、地価は下落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。							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 5 宅地-1

基準地番号	岐阜（県）	- 5	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	北村修一	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字長良雄総字上ノ段102番4外				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	岐阜駅 北東 6.3km	法令規制	1 中専 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	長良雄総地区の既成住宅地域で地域要因は静態的であり、今後とも現状維持的に推移するものと予測する。当面の地価動向は景気好転の実感に乏しい地域事情を背景として若干弱含みのまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	57,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	28,300 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	同一需給圏は当市北部住宅地域のほぼ全域であり、なかでも長良東、長良学区の住宅地域において代替競争関係が特に強い。需要層は30才代後半以降の1次取得者層が中心であるが、緩やかな景気回復がみられる経済環境にあるものの当地区の住宅地の需給関係は依然として弱含みである。需要の中心となる価格帯は新築建売分譲が総額2500万円～2800万円、土地価格は総額1500万円～2000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地区における共同住宅は、遊休地活用・節税対策に依るものが多く、傾向的には供給過多で投資効率が低く収益価格は低めに算出されている。他方、比準価格は取引の実態を反映し実証的であり、以下のとおり代表標準地（岐阜-24）との価格均衡が得られ信頼度が高い。従って、相対的規範性に優る比準価格を採用して収益価格は参考にとどめ、適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格を	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.1
	標準地番号	岐阜 -24				57,200		標準化補正	交通	0.0	環境	交通
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	+1.0	行政	環境	-33.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			画地	0.0	行政	行政	-3.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 57,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	デフレ脱却を掲げる経済政策（アベノミクス）効果により景気は着実に持ち直し、住宅地需要の先行きには改善の兆しがみられる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -			[地域要因]	地域要因が静態的な既成住宅地域にあり、特段の変動要因は認められない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-1.0%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 6 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 6, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 7,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 13日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 27,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 7 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 7, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (13,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,000 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の比準価格, (7) 内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 4 columns: (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 価格形成要因の

鑑定評価書 (平成 25 年地価調査)

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜 (県) - 8 宅地 - 1

基準地番号	岐阜 (県) - 8	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨	印
-------	--------------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	10,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	34,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市川部 2 丁目 1 3 1 番 1 外				地積 (m ²)	251 ()	法令上の規制等													
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況															
	1:2	住宅 W 2	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	(その他) (60,176)														
(2) 近隣地域	範囲	東 210 m、西 210 m、南 70 m、北 80 m	標準的使用	低層住宅地																	
	標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形																			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.4 m 市道	交通施設	J R 岐阜駅 北西 7km	法令規制	2 中専 (60,176)												
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。特段の変動要因は見受けられないため、景気低迷の影響を受け、地価水準は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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	42,300 円 / m ²																		
	収益還元法	収益価格	21,100 円 / m ²																		
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²																		
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²																		
(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、周辺地域に地縁の嗜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、総額で 2,000 万円弱の物件が需要の中心となっており、中古住宅の流通も散見される地域である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地であり、賃貸収入による収益を目的として土地を購入し、共同住宅を建築する需要者は見受けられないため、収益価格の規範性は低い。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、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、比準価格を標準に代表標準地、指定標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参考に鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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 +6.1	交通 -1.9	環境 -17.0	行政 -3.0	その他 0.0
	公示価格	岐阜 - 24	[98.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [83.8]	[100] / 100	42,400														
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	岐阜 - 19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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 +6.1	交通 -1.9	環境 -17.0	行政 -3.0	その他 0.0
	前年指定標準地の価格	37,000 円 / m ²	[97.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [83.8]	[100] / 100	42,400														
(10) 対象標準地の前	-1 対象標準地の検討		継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格		43,300 円 / m ²		価格変動状況の要因	[一般的要因] 岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、不動産の取引価格・件数の下落、開発動向の低迷は引続き続くものと考えられる。											
	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号		-			[地域要因] 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。新規の宅地分譲も見受けられるが、暫くは現状にて推移する地域である。											
変動率		年間	-2.3 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
岐阜（県） - 9 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 9, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 小島正三, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,500,000 円, 1 m²当たりの価格, 66,000 円/m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 9 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 54,000 円/m², (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of valuation methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格の算出 (Calculation of announced prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of target standard land from previous year).

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 10 宅地-1

Table with 9 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 10, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加藤 修, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,560,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 13日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 53,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Standards, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格の標準とした (Standardization of Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討 (Review of Previous Year's Standard Prices, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 11 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 11, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 北村修一, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 16,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 16日, (6) 路線価, [平成 25年 1月], 55,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 2日, (5) 価格の種類, 正常価格, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with multiple rows and columns containing detailed appraisal information, including location (岐阜市正木中4丁目8番12), area (241㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 12 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 12	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之	印
鑑定評価額	20,400,000 円				1㎡当たりの価格	59,200 円/㎡			

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町丸野 2 丁目 5 3 番				②地積 (㎡)	345	⑨法令上の規制等														
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)														
	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		(その他)														
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地																
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 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、5.3 m 市道	交通施設	柳津駅 西 900m	法令規制	1 住居 (60,200)													
	⑤地域要因の将来予測	大型店舗に近く、利便性の高い住宅地域として推移してきた。しかし、合併などを契機に、地価の二極化などが浸透、買い手需要はやや「弱含み」で、地価も下落傾向が強い。																				
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0																
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	59,200 円/㎡																			
	収益還元法	収益価格	20,800 円/㎡																			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																			
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧「羽島郡柳津町」を中心に岐阜市南部の住宅地域全般。需要者の中心は旧「柳津町」内の居住者が中心であるが、「合併」に伴い岐阜市への勤労者世帯も含まれる。近隣に S、C カラフルタウンがある利便な地域であるが、「岐阜市」への編入に伴い、地価の平準化が浸透しつつあり、需給は以前に比べ弱含みにある。取引の中心となる価格帯も地積 200 ㎡前後で、土地で 1、200 万円弱、土地建物一体で 2、400 万円前後と見られる。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集し、比準価格を求めた。他方、周辺の賃貸住宅の事例を基に、収益価格を求めたが、自用の住宅取得での取引が大半なことから、収益価格は参考とするのが相当と考えられる。従って、比準価格を重視し、収益価格は参考とし、前年価格との推移、代表標準地との価格検討などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																					
(8) 公示価格とした	①代表標準地	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地	<input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.1	交通 -3.5	環境 -10.3	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	54,100 円/㎡	[98.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [88.4]	[101.0] / 100	59,100	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.1	交通 -3.5	環境 -10.3	行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100	[] / 100	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 円安、株高を背景としたアベノミクス効果も中古住宅を中心に取引の回復傾向は見られるも、地価の上昇には至らない。															
	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		[地域要因] 「合併」を契機に、旧岐阜市内との地価の平準化及び二極化の浸透が広がる。																
	代表標準地	<input type="checkbox"/> 代表標準地	<input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	[個別的要因] 特にない。																
	公示価格	円/㎡		②変動率	年間 -2.6%	半年間 %																

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 13 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 13	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修	印
鑑定評価額	8,160,000 円			1㎡当たりの価格			53,700 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	1 住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 100 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 13.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡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、5.5 m市道	交通施設	柳津駅 北西 500m	法令規制	1 住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	53,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	35,500 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	同一需給圏の範囲は、旧柳津町を中心とする岐阜市南部、笠松町等を含む住宅地域全域である。需要者の属性は旧柳津町を中心にその周辺地域に居住する一次取得層と推定される。市場の需給動向としては、幹線道路背後の住宅地域であるが、需給は弱含みにある。需要の中心価格帯は、土地は800万円～1000万円前後、新築戸建住宅は2,500万円～3,000万円前後と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧柳津町の県道背後の住宅地域に所在し、柳津地域振興事務所や名鉄竹鼻線の柳津駅への接近条件はよく、アパート等の収益物件も散在する。自用目的での取引が多いことから、比準価格を標準とし収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.5
	岐阜南 -2					53,300		交通 0.0	交通 -5.3		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	行政 0.0
	-							画地 +3.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] アベノミクスの影響でマインドの回復の期待は高まっているが、雇用情勢は依然厳しく、不動産市況は模様眺めの状況。							
	前年標準価格 55,200 円/㎡			[地域要因] 北方の市立柳津保育所が24年3月31日付で廃止された。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -2.7%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 14 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 14, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 6,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 13日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1日, (5)価格の種類, 正常価格, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 15 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 15, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 寺村 建一郎, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,500 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 74,000 円 / ㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格, etc.), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc.), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (1-1対象基準地の検討, etc.)

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 16 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 16	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤 一成	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項						
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市鏡島西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)					
	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 50 m、西 80 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	J R 西岐阜駅 北西 1.5km	法令規制	1 住居 (60,200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	鏡島地区は居住環境が比較的良好な既成の住宅地域でほぼ熟成しており、現状のまま推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用に同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法		比準価格		77,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		30,100 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、岐阜市西部の居住環境が比較的良好な住宅地域。J R 岐阜駅・店舗への接近性が比較的良好であり住宅需要は堅調である。需要者の中心は、岐阜市及びその周辺市町の所得水準がやや高い層が需要者と推定される。需給バランスは比較的良好であるが空地は少なく、土地取引水準にはばらつきがある。土地は 1 2 0 0 ~ 1 8 0 0 万円程度の取引が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は低位に試算された。自用目的の取引が中心であり、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、代表標準地との比較検討の後、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.1
	岐阜 - 1		[98.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [138.8]	[100] / 100	76,700		街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	交通環境行政その他	+5.2 +28.0 0.0 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路
	-		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0	交通環境行政その他	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 雇用情勢は厳しい状況にあるものの、消費、生産とともに概ね横ばいとなっている。経済対策の効果などを背景に持ち直しが期待される。 [地域要因] J R 西岐阜駅に比較的近く、かつ、小中学校や S C 等の施設も整っていることから、住宅地として人気が比較的高い。 [個別的要因] 特にない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		② 価格形成要因の									
	前年標準価格 77,000 円/㎡		前年標準価格 77,000 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		② 変動率		年間 0 %		半年間 %						
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡				

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 17 宅地-1

基準地番号	岐阜（県） - 17	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	北村修一	印
-------	------------	-----	-----	--------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	7,560,000 円	1㎡当たりの価格	49,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市日野南1丁目16番9「日野南1-16-6」				②地積(㎡)	154	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	岐阜駅北東 5.9km	法令規制	2中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	街区が整然とした東部の住宅地域で地域要因は安定的に推移。中学校やスーパーにやや遠く潜在需要は総じてやや弱い、今後はR156号岐阜東バイパスの一部供用開始による波及効果が期待される。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	49,100 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住宅地域のほぼ全域、なかでも日野、長森北、長森西、長森東学区において代替競争関係が強い。主たる需要者は30才代後半に代表される1次取得者層であるが、景気の先行き不透明感や将来不安のほか文教施設、利便施設へやや遠い地域事情から当地区の住宅地需要は総じて弱い。新築建売分譲で2200万円~2500万円程度、土地価格は総額800万円程度が需要の中心になっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も散見されるものの総じて投資効率が低い地域事情にあり、加えて画地規模が小さな対象基準地において共同住宅建設を想定すること自体が現実性がないので収益還元法については非適用とした。他方、比準価格は日野地区における類似不動産の取引価格に比準して求めたもので、当地区取引市場の実態を反映し実証的で信頼度が高い。従って、規範性に優る比準価格をそのまま採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] デフレ脱却を掲げる経済政策（アベノミクス）効果により景気は着実に持ち直し、住宅地需要の先行きには改善の兆しがみられる。				
	■継続 □新規 前年標準価格 50,500 円/㎡				[地域要因] R156号岐阜東バイパスが岩田西地区まで今年度供用開始の見込みであり、今後はこれに伴う間接的波及効果が期待される。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	■代表標準地 □標準地	標準地番号	岐阜	- 37					
	公示価格	49,400 円/㎡							
	②変動率	年間	-2.8%	半年間	-0.6%				

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 18 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 18	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤 一成	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	91,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市今嶺 2 丁目 1 番 4 「今嶺 2-1-3」				②地積 (㎡)	307	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)						
	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 6m 市道	水道 ガス 下水	西岐阜 600m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	未だ農地も残存する住宅地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	西岐阜駅 南西 600m	法令規制	1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	J R 西岐阜駅を中心に、宅地需要は依然旺盛である。地主による納税猶予との関連で農地転用の促進が抑制されているが、供給不足の解消は今後の相続次第と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	91,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	62,300 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、J R 西岐阜駅徒歩圏に位置する。名古屋へのアクセスに優れ、安定的な人気を維持している。需要者は 1 次取得者の他、地縁性のある熟年層による住み替え需要も認められる。マンションは未だ数棟のみで戸建住宅の需給が主体。需要の中心となる価格帯は、土地 1800~2000 万円程度。サンピア跡地については、土地のみで 3000 万円、建物付で 6000 万円強という高額取引も認められた。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が大半であることから本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌程度、代表標準地価格との均衡、周辺の住宅分譲の販売動向及び前年価格等よりの時系列にも充分考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	岐阜 - 34	[99.5] 100	100 [103.0]	100 [113.1]	[101.0] 100	90,600		交通	0.0	交通	-4.3	環境	+17.0
(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	環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 90,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 雇用情勢は厳しい状況にあるものの、消費、生産とともに概ね横ばいとなっている。経済対策の効果などを背景に持ち直しが期待される。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 岐阜自動車学校跡地に続き、サンピア跡地等のほか、住宅分譲が好調に推移している。								
	② 変動率	年間 +1.1 %	半年間 %		[個別的要因] 特にない。								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 19 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 19	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤 一成	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	9,010,000 円	1㎡当たりの価格	35,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項						
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市三田洞東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)		
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	北東7m市道	水道 ガス 下水	岐阜 10.3km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 120 m、南 180 m、北 200 m		②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、7 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 10.3km	法令規制	1 低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は昭和40年頃に開発された古い戸建住宅団地で高齢化が進行しており地域要因は静態的。先行き不透明な経済環境を反映し当地区の住宅地は総じて需要不足、地価は下落基調で推移するものと予測。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法		比準価格		35,900 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡					
	原価法		積算価格		/ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部の郊外住宅地域全域で、なかでも岩野田・岩野田北校区において代替競争関係が強い。代表的な需要者層は、30才代後半以降の1次取得者層であるが、将来不安、雇用不安と相俟って住宅地需要は低迷状態にあり需給関係は総じて弱い。土地価格が35000円/㎡前後で建売分譲で2300万円～2500万円程度が需要の中心になっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法については別記記載の理由から非適用とした。比準価格は対象基準地と類似する戸建住宅用地の取引事例価格に比準して求めたもので実証的で説得力が強い。従って、取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を採用し、当地区の需給動向、前年以降の地域要因の変動状況等に留意のうえ適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	標準地番号		-							
(9) からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格		[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 雇用情勢は厳しい状況にあるものの、消費、生産とともに概ね横ばいとなっている。経済対策の効果などを背景に持ち直しが期待される。			
	前年標準価格		37,000 円/㎡		[地域要因]		高齢化が進行している住宅団地で地域要因は静態的であり、特段の変動要因は認められない。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]		特にない。			
	標準地番号		岐阜 - 24		②変動率		年間 -3.0%		半年間 -1.6%	
	公示価格		36,500 円/㎡							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 20 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 20, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 寺崎博男, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 6,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 14日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 27,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

Table with columns: (1) 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(m²), 177, ⑨法令上の規制等, 1中専(60,200), ③形状, 1:2, ④敷地の利用の現況, 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 戸建一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域, ⑥接面道路の状況, 北西4m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道、ガス、下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 岐阜8.3km, (その他)(60,160)

Table with columns: (2) ①範囲, 東 40m、西 120m、南 110m、北 25m, ②標準的使用, 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 9.0m、奥行 約 20.0m、規模 180㎡程度、形状 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路, 基準方位北、4m市道, 交通施設, 岐阜駅北東方 8.3km, 法令規制, 1中専(60,160), ⑤地域要因の将来予測, 市東部郊外に位置する成熟した住宅団地であり、特に地域要因の変動は認められない。古い住宅団地は道路幅員等から人気がないため、弱含みの地価を脱却するには時間を要すると予測する。

Table with columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法 比準価格 34,100 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、岐阜市東部及び北東部一円の一般住宅地域と把握する。主たる需要者は、岐阜市及びその周辺市町の所得水準が中位の一次取得者と推定する。当市の幹線道路の一つである国道156号線の背後近接に位置する岩田坂は昭和40年前後に開発された古い住宅団地で、道路が狭く、諸利便施設との接近に優位性が認識できないこと等から人気に欠け、静態的な様相である。取引の中心となる価格帯は土地60坪程度で7百万円前後と判定する。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成の閑静な住宅団地であり、有効な貸家に対する需要や供給が見られないため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は価格牽連性が高い市東部の一般住宅地事例を採用しており、市場の実態を適切に反映できたと思考する。よって、市場実証度が高く、説得性に優れる比準価格を標準とし、代表標準地との価格均衡に留意した結果、鑑定評価額は比準価格とするのが適当と決定した。なお、単価と総額とのバランスにも留意した。

Table with columns: (8) ①代表標準地 標準地番号, 岐阜 -37, ②時点修正, [99.4/100], ③標準化補正, [100/100], ④地域要因の比較, [100/143.5], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 34,200, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +6.4, 交通 +1.0, 環境 +33.5, 行政 0.0, その他 0.0

Table with columns: (9) ①指定基準地番号, -, ②時点修正, [/ 100], ③標準化補正, [100 /], ④地域要因の比較, [100 /], ⑤個別的要因の比較, [/ 100], ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡), 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with columns: (10) ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格, 34,900 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] 経済・金融政策等によって、当市の景況は改善傾向とみられるも、本格的ではない。これを反映して不動産需要は回復していない。 [地域要因] 安定した様相下、特に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。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 21 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号 (岐阜(県) - 21), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (中分科会), 氏名 (田中 雅之), 不動産鑑定士 (田中 雅之), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (12,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (91,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成 25年 7月 1日), (4)鑑定評価日 (平成 25年 7月 13日), (6)路線価 (路線価又は倍率: 75,000 円/㎡), (2)実地調査日 (平成 25年 7月 1日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価方式等の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)年標準価格等の前年標準価格の検討

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 22 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 22	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	寺村 建一郎	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	--------	--------	---

鑑定評価額	34,200,000 円	1㎡当たりの価格	106,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線 価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	82,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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2番1				地積 (㎡)	323	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の 状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)			
(2) 近隣 地域	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅の多 い既成住宅地域	西7.6m市道、 北側道	水道 ガス 下水	岐阜 1.4km					
	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 30m	標準的使用	中低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 18.0m、規模 320㎡程度、形状 正方形									
地域的特性	特記 事項	利便性に富んだ閑静な住宅 地域		街 路	基準方位北 7m 市道	交通 施設	岐阜駅 南 1.4km	法令 規制	1住居 (60,200) 準防		
地域要因の 将来予測	人気学区である加納西校下であり、加納高校に近い文京地区でもある。高齢世帯の空家化が懸念されるが、富裕層を中心とした底堅い需要があり、地価は今後とも安定的に推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の 個別的要因	方位 角地	0.0 +3.0				
(5)鑑定評価方式等 の適用	取引事例比較法	比準価格	106,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	90,600 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6)市場の特性	J R岐阜駅以南、加納小・加納西小校区のうち、徒歩圏周辺地域からなる同一需給圏を判定した。所在地は南よりにて西部地区にも隣接することから近傍の西部大野等にも事例の収集範囲を拡げた。特に価格牽連性が高いのは主要地方道「岐阜南濃線」以南と解する。本来、富裕層による堅調な需要が見込める地域であるが、近年は3000万円台後半の建売事例が比較的多く認められる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には、自用の建物のほか、アパート等の賃貸物件も散見され、収益価格は比準価格の85%水準に求められた。但し、加納地区にあっても節税目的以外の賃貸共同住宅向け投資は駅徒歩圏のみしか成り立たないものと解する。よって、比準価格を採用し、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時 点 修 正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比 較	対象基準地 の規 準 価 格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-									
(9) から の 検 討	指定基準地番号	時 点 修 正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比 較	対象基準地 の比 準 価 格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[100]	[100]	[100]	[100]						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		106,000 円 / ㎡		価格 変 動 状 況 の 成 因	[一般的要因] アベノミクスによる低金利政策が功を奏し株高・円安基調が景気好転を促進。労働分配率の向上が今後の経済を左右しそうな気配である。			
	-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		岐阜 - 34			[地域要因] 高齢世帯の居宅が空家化事例が散見される。			
	公示価格		105,000 円 / ㎡		[個別的要因] 特に変化はみられない。						
変動率	年間	0%	半年間	+1.0%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 23 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 23	提出先	岐阜県	所属 分科会名	岐阜中	氏名	不動産鑑定士	中園 真一	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	-----	----	--------	-------	---

鑑定評価額	22,400,000 円	1㎡当たりの価格	92,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市長良若葉町2丁目4番				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	岐阜駅 北東 5.5 km	法令規制	2 中専 (60,200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	92,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	48,300 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	同一需給圏は当市長良川以北の住宅地域。主な需要者は市内居住の1次取得者で転入者及び買替え需要もあり。市場は戸建住宅に関連する新築分譲・中古住宅の取引が中心。近年発展傾向の長良地区東小校下は、岐阜環状線の開通、商業施設の出店等により熟成度が増し人気地区の一つにあげられる。ただ、近隣地域周辺は既成住宅地で売物件が少なく市況はやや弱い。取引の中心価格帯は土地で1.5～2.5千万円程度、戸建分譲で3.2～3.7千万円程度。										
(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主体の既成住宅地域。周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、これは節税を主目的とする資産運用のケースが多く、土地の収益稼得を期待したものではない。通常、土地取引では自用目的の取引が大半であり、投資目的で購入することは皆無に近い。以上から、本件では実際の市場価格から試算した比準価格を標準とし収益価格も参酌して、直近の代表標準地価格からの変動状況も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景況はアベノミクスにより明るい兆しがあるも未だ判然としない。取引件数は増加し、新設住宅は減少。住宅地価の下落幅は縮小傾向。					
	前年標準価格		92,600 円/㎡			[地域要因] 長良地区は人気地区であるが、近隣地域は既成住宅地域で変動性に乏しい状況が続いている。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地			[個別的要因] 個別的な変動要因は見当たらない。					
標準地番号	岐阜	- 2	公示価格		92,500 円/㎡						
② 変動率	年間	-0.1%	半年間	0%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 24 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 24, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横幕輝俊, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,560,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 1 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 36,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格とした (Official Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Target Standard Land)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 25 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 25, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横幕輝俊, 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 1日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 26 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 26, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横幕輝俊, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 15,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 1日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 51,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

Main evaluation table with multiple rows and columns including: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積, (9)法令上の規制等, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価方式等の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 27 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 27, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横幕輝俊, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 19,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 87,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 1日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 69,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

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

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 28 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 28	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	寺崎博男	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	81,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市津島町5丁目16番				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200) 準防	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 m 市道	交通施設	岐阜駅 北方 3.6km	法令規制	2 中専 (60,200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	長良川上流部の北側に位置する、ほぼ熟成した既成の住宅市街地である。快適性、利便性に恵まれた住環境の下、堅調な住宅地需要を見る。一般経済は回復基調にあるも、地価はやや弱含みを脱していないと把握する。								
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	81,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	39,300 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、当市のいわゆる長良川以北の川北地区で、生活快適・利便性において良好な一般住宅地条件を保有する圏域とみる。住宅需要者の主体は、30歳代後半以上の1次取得者及び買換え需要者等と把握する。昨今の需給状況は、相対的に堅調な需要に支えられ、供給と需要は拮抗している状況と察知し、底堅い地価形成の動向と予測する。土地は200㎡程度で16百万円強程度、新築の戸建物件は35百万円程が取引の中心価格帯と把握する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の需要者層は、快適性、利便性を重視する自己居住目的の勤労者層が中心で、賃貸用のアパートも見受けられるが、旧来から自己保有していた土地の節税目的が主である。投資目的に基づく賃貸物件の取引は稀である。つまり、収益性の認識度が希薄で、客観的な収益価格の把握は困難である。よって、現実の市場行動行為に基づく比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地価格との均衡に留意して鑑定評価額を上記の如く決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.5
	標準地番号 岐阜 -2	公示価格 92,500 円/㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 114.0]	[100 / 100]	81,100	交通 0.0	環境 +12.5	交通 -0.2
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 81,500 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 当市の景況も回復傾向にあるも、力強さに欠ける。その影響下、土地取得意欲は回復せず、地価の下方圧力は解消していないと把握する。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -			[地域要因] 特に目立った変化は認められない。				
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -0.5%	半年間 %							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 29 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 29	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	北村修一	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市則武西 2 丁目 2 8 番 1 5 「則武西 2-28-14」				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	2 中専 (60,200)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 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 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、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北西 5.1km	法令規制	2 中専 (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	街区が整然と整備された新興住宅地域で今後とも安定的に推移するものと予測。潜在的な供給過多に加えて景気回復の実感に乏しく住宅地需要は総じて低調、地価は当面弱含みのまま推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	64,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	36,500 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	同一需給圏の範囲は、長良川以北の住宅地域のほぼ全域であるが、なかでも則武・島・城西学区等において、代替競争関係が強い。代表的な需要者は若年層の 1 次取得者を中心に買替需要層も含まれる。周辺地区には広大な土地区画整理地区を擁し慢性的な供給過多の地域事情にあり、需給関係は全体に弱い。需要の中心となる価格帯は新規建売分譲で 2700 万円～3000 万円程度、土地価格は総額 1200 万円～1500 万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は快適性重視の住宅地であるので自己使用目的の取引が通常であり、アパート経営のための土地需要は少ない。周辺には賃貸マンション等も散見されるが、大半は節税対策等によるもので傾向的には供給過剰で投資効率が総じて低く、収益価格は低めに算出されている。従って、取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を中心に収益価格を参考とし、代表標準地（岐阜-2）との価格均衡に留意のうえ、適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	岐阜 -2	② 時点修正	[100 / 100]	③ 標準化補正	100 [/ 100]	④ 地域要因の比較	100 [/ 144.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	63,900	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +2.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	92,500 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-		② 時点修正	[/ 100]	③ 標準化補正	100 [/]	④ 地域要因の比較	100 [/]	⑤ 個別的要因の比較	[/ 100]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 今年に入り安倍政権の経済政策への期待を背景に円安・株高が進行、個人消費が好転、住宅地需要にも改善の兆しがみられる。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 区画整理が完了した新興住宅地域であるが、新規の宅地開発も比較的少なく変動要因は特に認められない。					
② 変動率		年間	%	半年間	%							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 30 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 30	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘	印
鑑定評価額	21,500,000 円			1㎡当たりの価格		109,000 円/㎡			

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	88,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(6) 路線価 倍率種別						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市八ツ梅町1丁目5番				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	2 住居 (60,300) 準防								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.7km	(その他) (60,240)									
(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 長方形															
	④地域的特性	特記事項	中心商業地、公共施設等に近接する混在地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 1.7km	法令規制	2 住居 (60,240) 準防								
	⑤地域要因の将来予測	小中学校の統廃合、みんなの森ぎふメディアコスモス事業の進捗により住宅地としての地位が向上しているものの、加納地区、長良地区に比して相対的に住宅地需要が弱く地価は下落基調である。															
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0										
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	標準価格	109,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	84,200 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	岐阜市中心街柳ヶ瀬地区の北西方に近接する一般住宅のほか事務所等も混在する地域である。同一需給圏は岐阜市中心市街地の範囲である。需要者は市内の比較的年齢層の高い個人が大半を占めている。取引の中心価格帯は更地で1500～2000万円前後である。岐阜市中心市街地においては土地需要が低迷していたが、小中学校の統廃合により教育環境が向上、みんなの森ぎふメディアコスモス事業の進捗の影響を受けて住宅地としての地位の向上が認められる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	岐阜市中心部に近く、諸施設への接近性に恵まれているため、賃貸需要も比較的多く賃貸マンションも存在している地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に求められた。居住の快適性を重視する住宅地域のため、相対的に信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 - 1	② 時点修正	[99.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [100]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	109,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	110,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 111,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気回復基調の中、地価下落幅は縮小傾向にある。										
	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 岐阜 - 1 公示価格 110,000 円/㎡			[地域要因] 明德小及び本郷小の統合で、旧本郷小跡に明郷小が、京町小跡地に岐阜中央中学校が平成24年4月開校した。										
	②変動率	年間	-1.8%	半年間	-0.9%		[個別的要因] 特にない。										

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 31 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 31	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	寺崎博男	印
鑑定評価額	13,500,000 円				1㎡当たりの価格		85,700 円/㎡			

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市北野町32番				②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) 準防								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 60 m、北 100 m				②標準の使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北方 2.3 km	法令規制	2住居 (60,200) 準防								
	⑤地域要因の将来予測	市役所等と近く、利便性に恵まれており、共同住宅も見られる。今後とも現況の住環境が継続すると予測する。地価は相対的に高位の部類に入ること等から、緩和しているも弱含み持続と把握する。															
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	85,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	46,200 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	同一需給圏の範囲は、市内の古くからの既成住宅地域を中心とし、JR東海道本線岐阜駅を主要ターミナルとする住宅地域全域である。需要者の属性は、岐阜市内の居住者が大半を占める。市場の需給動向としては、熟成した住宅地域であり、利便性等から堅実、安定的な様相で推移しているが、全般的な景況下、下落基調となっている。取引における需要の中心価格帯は、土地は1,300万円前後、新築戸建住宅は3,500万円前後と推定する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市中心機能地と近接であること等からアパート等の収益物件も散在し、その他の収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるのが散見される。自己居住目的の勤労者層の取引が中心である。つまり、取引では収益性よりも住宅地としての利便性、快適性が重要視されていると把握する。よって、有用性、説得性に優れる比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、代表標準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	岐阜 -1	②時点修正	[99.1 / 100]	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [124.6]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	85,800	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.3 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	100 [/]	④地域要因の比較	100 [/]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	100 [/]	④地域要因の比較	100 [/]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	87,200 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 景気はアベノミクス等から改善しつつあるが、雇用情勢、デフレ状況等の解消には至っていない。地価は上方圧力とはなっていない。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡		[地域要因]	安定的な地域展開と見る。								
	②変動率	年間	-1.7%	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 32 宅地-1

基準地番号	岐阜（県）	- 32	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	寺村 建一郎	印
-------	-------	------	-----	-----	--------	------	----	--------	--------	---

鑑定評価額	20,800,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6)路線価	[平成 25年 1月]	77,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳町1番5				地積 (㎡)	202	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60,200) 準防				
	1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び既成住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.3km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	中低層住宅地					
	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									
	地域的特性	特記事項	南西方至近で岐阜大学医学部等跡地整備が進行中。	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 2.3km	法令 規制	2住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	「みんなの森ぎふメディアコスモス」については今夏にも着工し、並木道を整備。2015年度には(仮)中央図書館を含む施設が開館予定で、住環境の向上が期待される。									
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	85,000 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	岐阜市中心市街地周辺の利便性の高い住宅地域からなる同一需給圏を判定した。「ぎふメディアコスモス」の整備が今夏着工予定で、本体西側に並木道が整備されるのは周辺住環境の向上に寄与する。主たる需要者は、比較的高所得の市内在住者及び市内通勤者である。中心価格帯は土地のみで2000~2200万円前後。但し、土地のみ、中古建物付きを問わず、近年は100㎡前後の小規模取引も多く認められる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格対比で、収益価格は約8割水準に試算された。中規模の戸建住宅を主体とした地域であるが、各行政機関にも程近く生活利便性が高いことから、ファミリータイプ2戸による賃貸想定を試みた。両試算価格は比較的均衡しているが、地域の標準的使用を鑑みるに、戸建指向の強い地域であり、比準価格を重視して収益価格を斟酌するとともに指定基準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)価格公示標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-									
(9)指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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
	岐阜 - 30									0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 +7.4 -3.0 0.0 0.0
(10)対象基準地の前年の標準価格等の検討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	102,000 円 / ㎡		価格形成要因の	変動状況	[一般的要因] アベノミクスによる低金利政策が功を奏し株高・円安基調が景気好転を促進。労働分配率の向上が今後の経済を左右しそうな気配である。			
	-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	-				[地域要因] 岐阜大学医学部等跡地については、遅れていた建築工事も早ければ夏頃着工予定。本体の西側に南北240mの並木道が整備される。	[個別的要因] 特になし。		
	標準地番号	公示価格		円 / ㎡		変動率	年間	+1.0 %	半年間	%	

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 33 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 33	提出先	岐阜県	所属 分科会名	岐阜中	氏名	不動産鑑定士	中園 真一	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	-----	----	--------	-------	---

鑑定評価額	44,300,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加納本町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			
	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 500m		(その他) (80,360)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.5 m、奥行 約 33.5 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 6 m市道	交通施設	岐阜駅 南東 500m	法令規制	商業 (80,360) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	J R岐阜駅に近接する人気学区内の住宅地域。富裕層を中心に需要の強いエリアで、今後徐々に品等が優る住宅地として熟成度を増してゆくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	139,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	88,200 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J R・名鉄両岐阜駅の徒歩圏に所在する住宅地ないし混在地。主な需要者は住替え等の2次取得者で、マンション立地可の面大地は開発分譲業者。周辺は加納天満宮近くの早からの住商混在地で、近時出物が少なく静態的に推移している。近くの大型分譲マンションの建設予定地は未着工で塩漬け状態。加納地区は利便性がよい文教地区で供給く需要の市場であり、市内人気地区の一つ。取引の中心価格帯は土地で3.0~4.0千万円前後と思われる。										
(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J R・名鉄両岐阜駅の徒歩圏に在って、居住用の収益物件が立地可能な地域である。ただ、対象基準地程度の規模で、土地を投資目的で購入しその稼得を得ているケースは少ないと思われ、実際の取引は自用目的で行われるのが大半である。以上から、本件では成約事例から求めた比準価格を標準とし収益価格も参考にして、直近の代表標準地価格からの変動状況も考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規格外標準とした公示価格を	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景況はアベノミクスにより明るい兆しがあるも未だ判然としない。取引件数は増加し、新設住宅は減少。住宅地価の下落幅は縮小傾向。					
	前年標準価格 140,000 円/㎡				[地域要因]	岐阜駅に近くマンション適地であるが、出物がなく近時やや静態的に推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 ■標準地				[個別的要因]	個別の変動要因はない。					
	標準地番号	岐阜	- 61								
	公示価格	139,000 円/㎡									
	②変動率	年間	-0.7%	半年間	0%						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） - 34 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	- 34	提出先	岐阜県	所属 分科会名	岐阜中	氏名	不動産鑑定士	中園 真一	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	-----	----	--------	-------	---

鑑定評価額	5,950,000 円	1㎡当たりの価格	24,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字安食字志良古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 10.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 80 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北西 10.8km	法令規制	「調区」(60,100)	
	⑤地域要因の将来予測	郊外調区内に所在する熟成した住宅団地で、最近では静態的安定的に推移している。現状では特筆すべき変動要因が見当たらないことから、ここ暫くの間は現状推移してゆくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	24,300 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	同一需給圏は北部ないし西部の調区内の住宅地域。主な需要者は市内居住の1次取得者で、圏外からの転入者もみられる。調区内の住宅地は既存住宅地の要件を充たすか、又は近隣地域のような住宅団地内の宅地か、否かによって取引価格が大きく異なる。地価下落に伴って回帰現象を呈する市況下において、調区内では再建築の可否が土地価格に決定的に影響を及ぼす。従って、再建築可の住宅団地を除いて、調区内の市場は限定的で把握しづらいというのが実態である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地で、アパート等の収益物件は見当たらない。また、公法規制の改正により、調区内において貸家住宅の建設は原則出来ず、従って、本件では収益還元法を非適用とした。以上より、本件では成約した取引価格から試算した比準価格を採用して、前年からの価格形成要因の変動状況も踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[] 100	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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
	岐阜 - 36	[97.9] 100	100 [100]	100 [115.2]	[102.0] 100	24,300		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +10.4 +11.0 0.0 0.0	-6.0 +10.4 +11.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景況はアベノミクスにより明るい兆しがあるも未だ判然としない。取引件数は増加し、新設住宅は減少。住宅地価の下落幅は縮小傾向。						
	前年標準価格 25,200 円/㎡			[地域要因] 既設住宅の増改築や中古住宅の取引が見られる程度で、特段の変動要因は見られない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因の変動は特になし。						
	標準地番号	-								
	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間 -3.6%	半年間 %							

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 35 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 35, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加藤 修, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 13日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 1.1 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） - 36 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 岐阜（県）, - 36, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横幕輝俊, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 1日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25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

Table with columns: (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(m²), 477, ⑨法令上の規制等, 「調区」(60,200), ③形状, 台形 1:1, ④敷地の利用の現況, 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 農家住宅が多い中に一般住宅が混在する地域, ⑥接面道路の状況, 北西4m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 岐阜 10.8km, (その他) (60,160)

Table with columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東 160m、西 50m、南 80m、北 160m, ②標準的使用, 低層住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形, ④地域的特性, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位北、4 m市道, 交通施設, 岐阜駅 東方 10.8km, 法令規制, 「調区」(60,160), ⑤地域要因の将来予測, 当該地域は旧来からの集落地域で、市街化調整区域であることから、農地の宅地転用は制限されており、今後も発展性は認めらず、地価は弱含みで推移するものと予測される。

Table with columns: (3)最有効使用の判定, 低層住宅地, (4)対象基準地の個別的要因, 方位 0.0, (5)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 27,400 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは岐阜市郊外東部・北東部方面の市街化調整区域。需要者層は当該地域に地縁性を有する個人層で、市街化調整区域であり新規参入者は極めて少ない。なお、市街化調整区域内宅地は既存宅地制度の廃止等の影響で、不動産業者の需要は激減しており、一般個人間の売買も低調に推移しており、中心価格帯の把握には困難性を有する。

Table with columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 比準価格は市街化調整区域内宅地の取引が極めて少ない為、周辺部の市街化区域の事例も採用したが、対象基準地の同一需給圏内の地位を適正に反映したと思考する。なお、原則調区内においては、貸家住宅の建設は不可の為収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を採用して、地価公示標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。

Table with columns: (8)公示価格とした, ①代表標準地 岐阜 -72, ②時点修正, [98.3]/100, ③標準化補正, 100/[101.0], ④地域要因の比較, 100/[152.4], ⑤個別的要因の比較, [100]/100, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 27,400, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +5.1, 交通 +6.2, 環境 +36.5, 行政 0.0, その他 0.0

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

Table with columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 28,000 円/㎡, ①-2基準地が共通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 -2.1%, 半年間 %, ③変動状況要因, [一般的要因] 岐阜市の総人口は横ばい傾向、生産年齢人口は減少している。なお、平成24年上期の景気は円安・株高等を背景に回復基調にある。 [地域要因] 調整区域内宅地の取引は依然として低調に推移している。 [個別的要因] 特にない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
岐阜（県） 5 - 1 宅地-1

基準地番号	岐阜（県）	5 - 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	66,200,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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 3 1 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					
	不整形 1:2	店舗 SRC3	小売店舗等が連担する商業地域	東20m国道、南側道	水道 ガス 下水	岐阜 4.9km		(その他) (90,400)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 250 m、北 100 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記 特になし		街路 20m国道	交通 岐阜駅 北東 4.9km	法令 規制	商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いの路線商業地域で変動要因に乏しく、商業地需要が引き続き低調であること等から当面は弱含みのまま推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地形状	+7.0 -5.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法		比準価格		92,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		64,300 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、岐阜市内幹線街路沿いの路線商業地域及び旧来からの小売商店街で比較的広範囲な商業地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁性をもつ小売事業者を中心にロードサイド型店舗業者等も見受けられる。ただし、店舗経営者の高齢化、営業不振などから供給圧力が強い一方で、需要は全般に弱く、需給は弱含みの状態にある。取引される価格帯は立地条件等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗が中心となっており、賃貸物件は閉鎖した店舗を賃貸したケース等に限定され商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、本評価においては、比準価格を標準に、収益価格を関連づけ前年価格との相対的意義及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.2 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 85,300 円/㎡	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [93.2]	[101.7] / 100	91,200							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 91,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は、円高是正とデフレ早期脱却等の財政運営により持ち直しており、地価もしばらくの間は回復基調で推移するものと予想される。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因の変化に乏しい既成商業市街地で、郊外大型店舗の攻勢により顧客流出・収益性の低下が認められる。								
② 変動率		年間 -1.1 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） 5 - 2 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	5 - 2	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	北村修一	印
鑑定評価額	20,600,000 円			1㎡当たりの価格			194,000 円/㎡			

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加納栄町通3丁目2番1外				②地積 (㎡)	106	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 300m	(その他) (90,400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.0 m 県道	交通施設	岐阜駅南 300m	法令規制	商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	J R岐阜駅南の普通商業地域で繁華性の程度は普通、再開発事業等民間投資が集積する北口駅前地区とは対照的にやや静穏的。景気好転の実感が乏しいなか需給関係はやや弱く地価は当面弱含みの状態が続くと予測。											
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	198,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	135,000 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当市中心的商業市街地のほぼ全域であるが、なかでも J R岐阜駅周辺の幹線道路沿いにおいて代替競争関係が特に強い。需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者を中心に全国規模の法人も含まれるが、景気回復の実感に乏しい当地区商業地の需給関係は依然として弱含みである。市場の中心価格帯は土地が 100 ~ 130 ㎡で総額 2000 万円 ~ 2500 万円程度が標準的である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地区における賃貸不動産は商業ビルや雑居ビルが通常であるが、賃貸借需要が低迷する地域事情を反映して、これら収益物件の投資効率はやや低く収益価格は低めに試算されている。従って、取引の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を標準として収益価格を関連づけ、代表標準地（岐阜 5 - 3）との価格均衡に留意のうえ、適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。												
(8) 公示価格を	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -0.8			
	標準地番号 岐阜 5 - 3	公示価格 144,000 円/㎡	[99.3 / 100]	100 / [100]	100 / [73.4]	[100 / 100]	195,000	交通 0.0	環境 -21.0	交通 -7.7			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -0.8			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]	[/]	標準化補正	交通 0.0	環境 -21.0	交通 -7.7			
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 197,000 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況										
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 岐阜 5 - 15 公示価格 195,000 円/㎡											
② 変動率	年間 -1.5 %	半年間 -0.5 %	[一般的要因] デフレ脱却・経済再生を掲げるアベノミクスを背景に消費者購買意欲・個人消費が緩やかに好転、商業地需要にも徐々に改善の兆し。 [地域要因] J R岐阜駅北口地区の再開発事業等による間接的影響以外には、特記すべき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。										

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
岐阜（県） 5 - 3 宅地-1

基準地番号	岐阜（県）	5 - 3	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	32,600,000 円	1㎡当たりの価格	83,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市早田栄町4丁目20番1				②地積 (㎡)	390	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	15 m市道	交通施設	岐阜駅 北方 3.6 km	法令規制	商業 (80,400)
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	86,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	68,100 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、長良川以北の路線商業地域及びその背後地を中心に当市全域の路線商業地である。需要者の中心は、地元中小企業または個人事業主である。当該路線沿いにおける商業地需要は低調に推移しており、背後住宅地との価格差は縮まりつつあり、一部では逆転現象も見られる。中心となる価格帯は、83,000円/㎡前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該市場における主たる需要者は、自己利用を目的とする法人または個人であり、収益目的での需要者は、少ない。したがって、市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						

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

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景気は、上向き傾向であり、地価にもプラスの影響がある。
	前年標準価格 85,300 円/㎡		[地域要因]	特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -		[個別的要因]	特に変化はみられない。
② 変動率	年間 -2.0 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
岐阜（県） 5 - 4 宅地-1

基準地番号	岐阜（県）	5 - 4	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	83,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市高栄町1丁目13番				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防					
	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)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	岐阜駅北西方 3.1km	法令規制	商業 (80,400)
	⑤地域要因の将来予測	当市の中では、繁華性の高い路線商業地域である。景気の回復を受け、地価は、緩やかな回復傾向にある。												
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	86,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	72,500 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	周辺地域は、長良川以北の幹線道路沿いの商業地を中心として、当市全体の路線商業地域である。当市の路線商業地としては、繁華性の高い地域であり、需要は比較的高い地域であるが、売買は少なく、事業用借地権が主である。価格帯は、属性、規模によりまちまちであり、需要の中心価格帯は見いだせなかった。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該市場における主たる需要者は、自己利用を目的とする法人または個人であり、収益目的での需要者は、少ない。したがって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考として、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	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
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	岐阜 5 - 3	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [98.6]	[100] / 100	84,800		街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の	①-1 対象基準地の検討 □継続 ■新規	③ 変動状況	[一般的要因] 景気は、上向き傾向であり、地価にもプラスの影響がある。											
	前年標準価格 円/㎡	④ 地域要因	[地域要因] 特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。											
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	⑤ 個別的要因	[個別的要因] 特に変化はみられない。												
■代表標準地 □標準地	標準地番号	岐阜 5 - 4												
公示価格	84,100 円/㎡													
②変動率	年間	%	半年間	-0.5 %										

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） 5 - 5 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	5 - 5	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	寺村 建一郎	印
-----------	-------	-------	-----	-----	------------	------	----	--------	--------	---

鑑定評価額	90,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線 価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	57,000 円 / m ²
(2)実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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				地積 (m ²)	1,291	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の 状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	近商 (80,200) 準防				
	1:1.2	店舗 RC 2	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	(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 300 m、西 300 m、南 40 m、北 55 m	標準的使用	低層店舗用地							
	標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 900 m ² 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	幹線道路沿いの路線商業地 域	街 路	1 4 m 県道	交通 施設	柳津駅 北東 1.1km	法令 規制	近商 (80,200) 準防		
地域要因の 将来予測	幹線道路沿道の商業地域として、飲食・物販関係の商業施設が集積している。対象地自体店舗の入替が旺盛な他、昨夏イオンに併設してマクドナルドがオープンする等熟成を強めている。										
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の 個別的要因	ない				
(5)鑑定評価方式等 の適用	取引事例比較法	比準価格	71,800 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	45,500 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6)市場の特性	岐阜市南部及びこれと隣接する羽島郡の幹線街路沿いを同一需給圏と判定した。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者のほか、他県資本、全国ネットの飲食店等の進出も多く見られる。近年接面する県道「笠松墨俣線」沿いに的確事例は皆無であり、採用した取引事例も規模において対象不動産と類似した取引がなく、中心価格帯の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	沿道店舗を主体とした路線商業地域であり、事業用借地も多く活用されているものと思料する。但し、土地元本の調達を前提とした不動産投資は稀であり、羽島郡からも事例を補完した比準価格を標準とし収益価格を関連づけ、笠松等周辺商業地基準地との均衡性にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 価格 標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時 点 修 正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]					
(9) 指定 基準地 からの 検討	指定基準地番号	時 点 修 正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比 準 価 格 (円 / m ²)	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
	岐阜 5 - 20	[98.3]	100	100	[100]	69,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	73,000 円 / m ²		価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] アベノミクスによる低金利政策が功を奏し株高・円安基調が景気好転を促進。労働分配率の向上が今後の経済を左右するような気配である。					
	-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-				[地域要因] 平成24年7月上旬イオン柳津店北東側にマクドナルドがオープン。これに隣接してジョイフルもオープンした。				
標準地番号	-				[個別的要因] 特になし。						
公示価格	円 / m ²										
変動率	年間	-3.6 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
岐阜（県） 5 - 6 宅地-1

基準地番号	岐阜（県）	5 - 6	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹	印
鑑定評価額	10,300,000 円			1㎡当たりの価格			154,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市弥八町24番				②地積(㎡)	67	⑨法令上の規制等	商業(80,600) 防火			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.4km	(その他) (100,360)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用	中層の飲食店ビル敷地							
	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	飲食店を主に、小規模なビルが連担する商業地域	街路	北6m市道	交通施設	岐阜駅 北方 1.4km	法令規制	商業(100,360) 防火			
(3) 最有効使用の判定	中層の飲食店ビル敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	123,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、柳ヶ瀬地区及び岐阜駅周辺の飲食店の立地に適した歓楽街を中心とした商業地と判断した。景気は、回復傾向にはあるが、近隣地域境界の Snackbar 店舗等の客足は遠のいている。価格帯は立地条件等により様々であり需要の中心は見い出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	テナントビルが多い中に、自用の店舗も見受けられるが、利回りに着目した賃貸物件の取引はあまり見受けられず、自用目的の取引が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考とし、代表標準地との均衡性にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+7.6
	標準地番号 岐阜 5-3					153,000		交通	0.0		交通	-0.3
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	地域要因	行政	+2.5
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [93.5]	[100] / 100			行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	② 変動率	③ 変動状況	[一般的要因] 景気は、上向き傾向であり、地価にもプラスの影響がある。								
	前年標準価格 157,000 円/㎡	年間 -1.9 %	④ 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[地域要因]	柳ヶ瀬周辺で飲食店舗の連担性が最も高い地域であるが、Snackbar 店舗の撤退が目立つ。							
	標準地番号 円/㎡	半年間 %	⑤ 個別的要因	[個別的要因] 特に変化はみられない。								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） 5 - 7 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	5 - 7	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤 一成	印
-----------	-------	-------	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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				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	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)					
(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	店舗併用住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 210 ㎡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	22 m 国道	交通施設	岐阜駅 北東 2.6km	法令規制	近商 (90,300) 準防			
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	82,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	55,400 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR岐阜駅、名鉄岐阜駅周辺に所在する幹線道路沿いの住商混在型近隣商業地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁を有する事業者及び個人等である。市場の中心価格帯は、ばらつきがあり、土地のみで総額 1.5 千万～2 千万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には、店舗、営業所等も所在するが、自用の小規模店舗併用住宅が中心で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は十分とはいえない。しかし、商業系地域にあるため収益価格も比較考量の上、比準価格を標準とし、代表標準地からの検討を踏まえ、前年価格からの時系列にも充分考慮の上、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	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 -0.2 交通 +1.8 環境 +27.0 行政 +4.5 その他 0.0	
	岐阜 5-17	[99.1] 100	100 [105.0]	100 [134.8]	[100] 100	79,800						
(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	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		82,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 雇用情勢は厳しい状況にあるものの、消費、生産とともに概ね横ばいとなっている。経済対策の効果などを背景に持ち直しが期待される。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。				
	公示価格		円/㎡		-			[個別的要因] 特にない。				
②変動率		年間	-2.6%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） 5 - 8 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, 5 - 8, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 148,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 2日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 倍, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Price), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review)

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） 5-9 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	5-9	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘	印
鑑定評価額	28,300,000 円			1㎡当たりの価格			159,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市長住町1丁目19番				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 700m	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 40 m、北 0 m				②標準的使用	中層店舗事務所地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	岐阜駅 北東 700m	法令規制	商業 (80,400) 準防								
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市を代表する中心商業地に隣接する地域である。岐阜駅周辺では新たな土地利用の展開も見込まれるが、当地域への顧客流動性は低く、商業地としての土地需要は弱く下落基調が認められる。															
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	基準価格	162,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	135,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心地区の商業地域及びその背後の商業地域である。中心市街地の空洞化、店舗・事務所需要の減少等により収益性の低下が持続してきた。名鉄岐阜駅への接近性が良好で、県内外に及ぶ需要者が認められるものの、郊外の大規模店舗による商業地の拡散傾向、岐阜駅周辺の市街地再開発事業等の影響による顧客の流れからはずれた地域であり商業地としてはやや衰退傾向が続いている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業事業者向けの賃貸市場は相対的に見て成熟しているものの、店舗・事務所需要が弱く土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に求められた。基準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	岐阜 5-3	② 時点修正	[99.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [90.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	159,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.2 交通 -1.0 環境 -11.5 行政 +1.5 その他 0.0
	公示価格	144,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	165,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気回復基調の中、地価下落幅は縮小傾向にあるが、競争力のない土地需要は依然として弱く、格差は広がっている。										
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-				[地域要因] 特にない。										
	公示価格	円/㎡			[個別的要因] 特にない。												
②変動率	年間	-3.6%	半年間	%													

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） 5 - 10 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 岐阜(県), 5-10, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘, 印. Below it, 鑑定評価額: 18,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 217,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-sections like (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 標準地番号, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） 5 - 11 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	5 - 11	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤 一成	印
-----------	-------	--------	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	127,000,000 円	1㎡当たりの価格	302,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市神田町7丁目7番6外				②地積 (㎡)	420	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 650m	(その他) (100,600)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	中高層店舗事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	店舗・事務所が連たんする中心商業地域	街路	25 m 国道	交通施設	岐阜駅 北東 650m	法令規制	商業 (100,600)		
	⑤地域要因の将来予測	J R岐阜駅周辺の再開発が進捗しているが、中心商業地の全般的な衰退傾向、及び近時の経済環境を受け当面弱含みで推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	313,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	266,000 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、岐阜市の中心商業地であり、「J R岐阜駅前地区」及び百貨店・飲食歓楽街を擁する「柳ヶ瀬地区」を核とした圏域である。全国的な傾向であるが商業地の拡散傾向は当市も著しく、中心部の大型店舗の閉鎖が相次いだ。J R岐阜駅周辺地区は再開発が完了し、商業用地としての再生を図る動きも見られるが、近時の経済環境も相俟って土地需要は減退傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業事業者向けの賃貸市場は相対的に見て成熟しているが、岐阜支店撤退等による賃貸需要の減退により空室率が上昇し、賃料も下落傾向が認められる。本件では取引実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、前年度価格との相対的意義等を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.5
	岐阜 5-5					299,000		交通 0.0	交通 +21.8	環境 0.0	環境 +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	画地 +6.7	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	-							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 雇用情勢は厳しい状況にあるものの、消費、生産とともに概ね横ばいとなっている。経済対策の効果などを背景に持ち直しが期待される。							
	前年標準価格 304,000 円/㎡	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡	② 変動率		[個別的要因] 特になし。							
	年間	-0.7 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
岐阜（県） 5 - 12 宅地-1

基準地番号	岐阜（県）	5 - 12	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三	印
-------	-------	--------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 9 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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1丁目14番外				②地積 (㎡)	156	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.1km	(その他) (100,500)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m		②標準的使用	中層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 20.0 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	22m国道	交通施設	岐阜駅 北東 1.1km	法令規制	商業 (100,500) 防火
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	146,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	108,000 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、主として市内中心市街地「柳ヶ瀬地区」及びその周辺の商業地域を含む一帯である。需要者は市内で小規模店舗展開を志向する法人等である。中心部では大型商業施設の相次ぐ閉鎖等の影響もあって近年地価下落が顕著であった。今年4月近隣に大型商業施設が業態転換して再オープンしたものの、未だ周辺地域への大きな波及効果は見られない。取引される価格帯は立地条件等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺市場では自用の店舗事務所が中心となっており、収益物件の取引はあまり見られない。また賃貸物件は閉鎖店舗を賃貸するケースが多く、周辺では空室も目立つなど総じて賃貸市場の需要はあまり強くない。よって市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 147,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、円高是正とデフレ早期脱却等の財政運営により持ち直しており、地価もしばらくの間は回復基調で推移するものと予想される。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5 - 3 公示価格 144,000 円/㎡			[地域要因] 近隣の大型商業施設が業態を転換して再オープンしたものの、周辺への大きな波及効果は未だ見られない。					
	② 変動率 年間 -2.7% 半年間 -0.7%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） 5 - 13 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, 5 - 13, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横幕輝俊, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 23,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 115,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 1日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 94,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price), (8) 公示価格 (Public Price Table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） 5 - 14 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, 5 - 14, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横幕輝俊, 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 1日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 71,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

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

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） 5 - 15 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, 5 - 15, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 206,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 165,000 円/㎡, (9) 倍率種類別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性

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

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, ⑧規準化補正

Table with 10 columns: (9) ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, ⑧標準化補正

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） 5 - 16 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, 5 - 16, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 寺村 建一郎, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 127,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 142,000 円 / m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 110,000 円 / m², (2)実地調査日, 平成 25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

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

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
岐阜（県） 5 - 17 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 岐阜（県）, 5 - 17, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小島正三, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 18,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 9 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） 5 - 18 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	5 - 18	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	足立和弘	印
鑑定評価額	23,900,000 円				1㎡当たりの価格			154,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線 価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市美殿町4 2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) (100,500)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用	中高層の店舗、事務所ビル敷地					
	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	小規模店舗、中層ビルが建ち並ぶ商業地域	街路	9m市道	交通施設	J R 岐阜駅 北 1.3km	法令規制	商業 (100,500) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗、事務所ビル敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	107,000 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、岐阜市中心商業地及びその周辺の商業地域である。需要者は、主として飲食店、小売店舗を目的とする個人又は法人である。旧来から営業を継続する者が多く、商店街の整備状況は良好である。新規の出店は少ないが、柳ヶ瀬商店街の東に隣接しており、飲食店舗には適した地域である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	テナントビル、自用の店舗、事務所が混在しているが、収益物件の取引は皆無に近く、土地取引は自用目的の取引が中心である。収益価格は飲食店舗を想定したが、空テナントが増加していることにより比準価格に対し低位に得られた。本評価においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.8 交通 -0.4 環境 -10.1 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 5-3	[99.3] 100	100 [100]	100 [92.9]	[100] 100	154,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 158,000 円/㎡		③ 価格形成要因	[一般的要因] 一般的な不動産需要の低迷						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	柳ヶ瀬商店街の不振の影響を受けている。旧岐阜メルサに新規開店したドンキホーテの影響は当該地域までは及んでいない。					
②変動率	年間	-2.5 %	半年間	%	[個別的要因]	特にない。					

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐阜（県） 5 - 19 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, 5 - 19, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 897,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 543,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 16 日, (6) 路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 400,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25 年 7 月 1 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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 岐阜市吉野町5丁目17番外, ②地積 (㎡), 1,652, ⑨法令上の規制等, 商業 (80,600) 防火, ③形状, 不整形 3:1, ④敷地の利用の現況, 事務所兼店舗 S12F1B, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域, ⑥接面道路の状況, 南(駅前広場)県道、三方路, ⑦供給処理施設状況, 水道ガス下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 岐阜駅前広場接面, (その他) 地区計画等 (100,800)

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 東 35 m、西 35 m、南 0 m、北 25 m, ②標準的使用, 中高層店舗事務所地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 28.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 650 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記事項, J R 岐阜駅前の中心商業地, 街路, 南 (駅前広場) 県道, 交通施設, 岐阜駅北東 350m, 法令規制, 商業 (100,800) 防火, ⑤地域要因の将来予測, J R 岐阜駅前周辺は再開発事業等により発展的に推移し、経済情勢の影響を受けて投資目的となる不動産の需要は増大している。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 標準的使用と同じ, (4) 対象基準地の個別的要因, 形状 -3.0 三方路 +10.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法 基準価格 546,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 528,000 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、岐阜市の中心商業地であり、最大の通行量を有する「岐阜駅前地区」及び百貨店・飲食歓楽街を擁する「柳ヶ瀬地区」を核とした圏域である。特に基準地の属する J R 岐阜駅周辺地区は駅前整備、再開発等の進捗により、地域としては発展傾向であり、昨年下半年からの経済情勢の影響を受けて投資目的となる不動産の需要は増大している。取引は立地条件等により様々であり中心価格帯は見いだせない。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域における商業事業者向け賃貸市場は相対的に見て成熟している。従って、市場の実態を反映し規範性が有する比準価格及び収益価格を関連づけ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 標準地番号, 岐阜 5-5, ②時点修正, [101.7 / 100], ③標準化補正, 100 / [106.7], ④地域要因の比較, 100 / [100], ⑤個別的要因の比較, [106.7 / 100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 543,000, 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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) ①指定基準地番号, -, ②時点修正, [/ 100], ③標準化補正, 100 / [/], ④地域要因の比較, 100 / [/], ⑤個別的要因の比較, [/] / 100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 538,000 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, 標準地番号, 岐阜 5-5, 公示価格 534,000 円/㎡, ②変動率, 年間 +0.9%, 半年間 +1.7%, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 景気回復基調の中、中心商業地で不動産投資対象となる商業地需要は増大している。 [地域要因] J R 岐阜駅周辺は、再開発事業等が進捗し発展的に推移している。 [個別的要因] 特になし。

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） 5 - 20 宅地-1

基準地 番号	岐阜（県）	5 - 20	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 横幕輝俊	印
鑑定評価額	45,500,000 円				1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡			

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市都通3丁目1番2外				②地積 (㎡)	403	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.9km	(その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 50m、南 100m、北 50m			②標準的使用	中層事務所併用住宅地又は低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	中心部に近接する幹線道路沿いの地域	街路	20m県道	交通施設	岐阜駅 北西方 1.9km	法令規制	商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	交通接近性ではJR岐阜駅周辺に、駐車場確保の点では外環状線沿い等に劣り、事務所・店舗問わず新規需要は低調で、岐阜市内の商業地としての地位は現状維持程度で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層事務所併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	76,400 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内の商業地域で、特に価格牽連性が強いのは中心市街地外縁の幹線街路沿いである。需要者は、事務所、営業所として利用する法人又は個人事業者が中心である。当該地域は各種の用途が混在している地域であるが、店舗の連担性は低く、岐阜駅までもやや距離があることから、土地需要が強いとは言いがたい。なお、中心市街地商業地での不動産取引は依然として少なく、需要の中心価格帯は見出しにくい状況が続いている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中心市街地外縁の幹線街路沿いに位置しており、周辺地域には賃貸ビルも見られるが、売買市場は自己使用目的の取引が中心である。よって、実証的な比準価格を重視して、収益価格を参酌して、半年間の変動状況に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 平成24年上半年は景気は円安・株高等を背景に持ち直しの動きが見られる。							
	前年標準価格 115,000 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 5-17 公示価格 114,000 円/㎡							[地域要因] 特段の地域要因の変化はなく、店舗等の新規建設はあまり見られない。		
	②変動率	年間 -1.7%	半年間 -0.9%	[個別的要因] 特になし。							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） 5 - 21 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 岐阜（県）, 5 - 21, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 北村修一, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 78,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 16日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 61,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 2日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
岐阜（県） 5 - 22 宅地-1

基準地番号	岐阜（県）	5 - 22	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹	印
鑑定評価額	68,600,000 円			1㎡当たりの価格			65,100 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市細畑 6 丁目 4 番 6 「細畑 6 - 4 - 5」				②地積 (㎡)	1,054	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用	事務所兼住宅地						
	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	特記すべき事項はない	街路	13.5m市道	交通施設	岐阜駅南東方 3.1km	法令規制	準工 (60,200) 準防			
(3) 最有効使用の判定	事務所兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	66,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	33,400 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、岐阜市南東部地区及び隣接する岐南町北部地区である。需要者は、当該地域に地縁を有する個人、法人が中心である。当該地域は名古屋方面へ通ずる国道 156 号に接続する等、交通アクセスは比較的良好であるが、未利用地もあり、商業地としての需要は少なく、緩やかに住宅地へと移行しつつある地域である。価格帯は立地条件等により様々であり需要の中心は見い出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には、自用の小規模店舗併用住宅が中心で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は十分とはいえないが、周辺には事務所、店舗も混在しており、収益価格も比較考量の上、比準価格を重視し、代表標準地との価格の均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.5
	標準地番号 岐阜 5-17					65,300		交通	0.0		交通	+4.4
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+41.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[99.1] / 100	100 / [105.0]	100 / [164.8]	[100] / 100			画地	+5.0		行政	+10.3
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	②変動率	年間 -1.4%	③変動状況	[一般的要因] 景気は、上向き傾向であり、地価にもプラスの影響がある。							
	前年標準価格 66,000 円/㎡	半年間 %			[地域要因] 特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 特に変化はみられない。							
	標準地番号 -											
	公示価格 円/㎡											

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
岐阜（県） 5 - 23 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 岐阜（県）, 5 - 23, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 横幕輝俊, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 1日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 60,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等, (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討