

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証		
岐阜（県） -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	馬淵 晶江	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 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 30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	岐阜市茜部菱野4丁目153番2				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 60 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 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 南 3.4km	法令規制	1住居 (60,200)				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	65,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は岐阜市南部の住宅地域。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、近年は土地取引が活発化している。交通アクセスは比較的良好で、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。当該地域の中心価格帯は、土地は800～1,300万円程度、新築の戸建物件で2,300～3,000万円程度である。												
(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、一般住宅が主体の地域であり共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。売買市場は自己使用目的が大部分であり、快適性や利便性が重視され、対象標準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的な為、収益還元法は非適用とした。比準価格は類似性の高い事例より査定しており妥当性は高い。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	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	地域要因	街路		
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通	環境	行政	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.1
	岐阜 - 18							交通	交通	0.0	環境	+17.2	行政
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	② 時点修正	③ 標準化補正	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	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
	前年標準価格 65,000 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [140.0]	[100] / 100	65,100		その他	0.0				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討												
② 変動率	年間	0 %	半年間	%									
	③ 価格形成要因の変動状況	<p>【一般的要因】 世帯数は微増傾向だが、人口は微減で核家族化・高齢化が進む。地元不動産業者の景気回復への期待感は一時期より鈍化。</p> <p>【地域要因】 小規模開発による分譲住宅は継続して見られる。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>											

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岐阜不動産鑑定所. Includes details for 岐阜 (県) and 岐阜第2分科会.

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. Includes dates and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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.

Table (8) 公示価格としての標準地. Includes columns for 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 標準化補正, and 内訳.

Table (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 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, 対象基準地の標準価格, 標準化補正, and 内訳.

Table (10) 対象基準地の前年の検討. Includes columns for 1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 変動率, and 変動状況.

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所. Row 2: 岐阜（県）, -3, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 寺崎 博男, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 26年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 26年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 37,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 26年 6月 25日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種類, (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) 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, 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅を主体として農地も見られる住宅地域, ⑥接面道路の状況, 西6m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道、下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 岐阜 7.7km, (その他)

Table with 9 columns: (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 7.7km, 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。地価は当市での地理的位置等から、依然として弱含みとみる。

Table with 4 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 45,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 19,900 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (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。地域は景気回復の実感に乏しく、消費マインドは回復していないとみる。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新規の戸建分譲が見られることから、今後の土地需要の減少は緩やかと予測する。なお、土地取引の中心価格帯は、坪当たり15万円前後の動きと認識する。

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, 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存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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ①代表標準地 岐阜 -24, ②時点修正, [98.6/100], 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/㎡), 45,400, 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 +1.0, 交通 -4.4, 環境 -19.0, 行政 -3.0, その他 0.0

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, [/ 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 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 4 columns: (10) 対象基準地の前年の検討, ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 47,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, ②変動率, 年間 -2.6%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 県都である当市の人口は減少気味である。景況は回復、改善傾向の範疇とみるも、生活実感に乏しいと言うのが率直な感想である。 [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。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県） -4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	7,890,000 円	1㎡当たりの価格	44,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市大字上土居字中野 8 1 0 番 2 外				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 6.4km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	岐阜駅 北 6.4km	法令規制	1 低専 (50, 80)
(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	44,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	20,300 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、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 2,000 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、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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 +4.1
	岐阜 -24					44,100		交通 0.0	交通 -9.5	環境 0.0	環境 -17.0
	公示価格	[98.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [78.2]	[100] / 100		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	35,300 円/㎡						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 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	円/㎡						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 変動状況 価格形成要因の	[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、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。
	前年標準価格 45,200 円/㎡			[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。
	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。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	② 変動率	年間 -2.0 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 地域不動産鑑定	
岐阜（県） -5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	北村修一 印
鑑定評価額	18,700,000 円		1㎡当たりの価格	56,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市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	特になし	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)		
(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	56,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,500 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当市北部住宅地域のほぼ全域であり、なかでも長良東小、長良小学区の住宅地域において代替競争関係が特に強い。需要層は若年層の1次取得者が中心であるが、経済環境は緩やかに景気回復が進むなか、当地区の住宅地の需給関係は徐々に改善傾向にある。需要の中心となる価格帯は新築建売分譲が総額2500万円～2800万円程度、土地価格は標準規模で総額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節税対策に依るものが多く、傾向的に供給過多で投資効率が低く収益価格は低位に算出されている。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	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.1 交通 -2.4 環境 -33.0 行政 -3.0 その他 -5.0
	岐阜 -24	[98.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [62.7]	[103.0] / 100	56,600					
(9) 指定基準地	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		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 消費税増税前の駆け込み需要による反動減も想定範囲内に収まり、経済環境は着実に回復基調。当地区の住宅地需要は総じて改善傾向。							
	■継続 □新規			[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。							
	前年標準価格 57,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地									
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.7%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県） -6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 恩 印

鑑定評価額	7,130,000 円	1㎡当たりの価格	32,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市大洞桜台6丁目52番				②地積 (㎡)	218	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 300 m、南 200 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	高齢化等により空家も散見される市郊外の住宅団地	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	岐阜駅 北東 13.5km	法令規制	1低専 (50,80)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	32,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市北東部の住宅団地を中心に、関市南西部丘陵地の住宅団地など住宅団地一帯である。需要者の中心はかつては岐阜市などに勤務する一次取得者層が大半であったが、現在は団地居住者の多くが高齢化を迎え、団地からの転出等による中古住宅、取り壊し更地化による処分等が中心である。取引の中心となる価格帯としては土地は700万円程度、中古住宅はリノベーション後で1,500万円から2,000万円程度が一般的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地周辺は、戸建て住宅が大半の住宅団地である。団地の法令上の規制は厳しく、有効な共同住宅等収益利用は困難である。従って収益還元法は適用できなかった。他方、比準価格は自用目的での取引が大半であり、近隣地域や類似地域で多数の信頼性の高い取引事例を収集適用した。従って、本件では比準価格を重視し、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 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 -0.5 環境 +51.5 行政 +3.1 その他 0.0
	岐阜 -37	[99.6] 100	100 [100]	100 [155.4]	[105.0] 100	32,600					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きも見受けられる。						
	前年標準価格 33,400 円/㎡		[] 100		[地域要因] 郊外住宅団地である大洞団地は、住民の高齢化が進んでおり、空家の増加も見られる等相対的に需要の減退が観察できる。						
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		[] 100		[個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。							
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		[] 100									
標準地番号 -		[] 100									
公示価格 円/㎡		[] 100									
②変動率 年間 -2.1 % 半年間 %		[] 100									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
岐阜（県） - 7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市長良西野前17番3外				②地積 (㎡)	173	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 6km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m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 北 6km	法令規制	1住居 (60,200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	33,200 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、長良東校区のほか長良・長良西校区などの既成住宅地を中心とする地域である。潜在的な住宅地需要も認められ分譲住宅等が比較的所得水準の高い需要層を対象に供給されている。取引の中心価格帯は、更地で1200万～1600万円程度、新築の戸建物件で3000万～3500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も見られるが、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のため、相対的に信頼性の高い比準価格を標準に、収益価格を参考に、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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +4.3 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 - 2	[100.1] 100	100 [100]	100 [119.4]	[103.0] 100	80,100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <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] 日本経済の回復を背景に、住宅需要は増大傾向にあり、居住環境、利便性の高い地域は需要が増大している。							
	前年標準価格 80,000 円/㎡			[地域要因] 潜在的に住宅需要が根強い地域で、今後も安定的に推移している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 0%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes address: 岐阜（県） -8 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 亨 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡, (9) 倍率, (10) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (3) ②地積 (㎡), (4) 251, (5) ③形状, (6) ④敷地の利用の現況, (7) ⑤周辺の土地の利用の状況, (8) ⑥接面道路の状況, (9) ⑦供給処理施設状況, (10) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (11) ⑨法令上の規制等

Table with 5 columns: (2) ①範囲, (3) ②標準的使用, (4) ③標準的画地の形状等, (5) ④地域的特性, (6) ⑤地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) (4) 対象基準地の個別的要因, (5) (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) (6) 市場の特性

Table with 2 columns: (7) (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) (8) 公示価格を標準とした, (9) (9) からの検討, (10) (10) 対象基準地の前年標準価格等

Table with 10 columns: (8) (8) 公示価格を標準とした, (9) (9) からの検討, (10) (10) 対象基準地の前年標準価格等

Table with 4 columns: (10) (10) 対象基準地の前年標準価格等, (11) (11) 変動状況, (12) (12) 変動率

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
岐阜（県） -9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印
鑑定評価額	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	52,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市萱場北町2丁目30番				②地積 (㎡)	296	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 5km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 21.0 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 6m市道	交通施設	岐阜駅 北西 5km	法令規制	2住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	65,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は岐阜市北部（長良川以北）の住宅地域。需要者は岐阜市内に居住する一次取得のサラリーマン層で、市外からの転入者は少ない。土地区画整理後の宅地が広がるエリアであり、地価は全般的に下落基調である。当該地域の中心価格帯は、土地は1,000～1,500万円程度、新築の戸建物件で2,300～3,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が主体の地域で周辺地域は共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層。売買市場は自己使用目的が大部分であり快適性や利便性が重視され、収益性に着目して市場参入する者は少なく、査定された収益価格も低位となった。比準価格は類似性の高い事例より査定した。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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 -1.5
	岐阜 -2	[100.1]	100	100	[100]	65,200		交通 0.0	環境 0.0	交通 -0.9	環境 +46.0
(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 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	-	[]	100	100	[]	100		その他 0.0	街路 0.0	交通 0.0	環境 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] 世帯数は微増傾向だが、人口は微減で核家族化・高齢化が進む。地元不動産業者の景気回復への期待感は一時期より鈍化。						
	前年標準価格	66,000 円/㎡	[地域要因]		特段の地域要因の変動は認められない。						
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -1.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス	
岐阜（県） -10	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	荒山 徳統 印
鑑定評価額	9,460,000 円		1㎡当たりの価格	64,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	49,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字鷺山字中湊1543番64				②地積 (㎡)	146	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) 準防			
	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	住宅 W2	一般住宅の多い住宅地域	南6m道路	水道 ガス 下水	岐阜 4.9km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m道路	交通施設	岐阜駅 北方 4.9km	法令規制	2中専 (60,200) 準防			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	64,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市内長良川以北の既成住宅地域及び新興住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか転入を希望する個人を含む。戸建住宅を主体とする熟成した既成住宅地域であり至近に複合型大規模商業施設が所在しており居住の利便性も比較的良好であるが、居住地選好性の変化等に起因して既成住宅地域に対する需要は減退傾向にあり総じて需給は弱含みである。なお需要の中心となる価格帯は土地坪当たり 20 万円程度と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件も散見されるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。また画地条件上の制約から各戸に駐車場を備えた市場性を有する賃貸用建物の想定自体も困難であったため手法自体の有効性が認められない収益還元法は適用しなかった。本件では多数の信頼性を有する取引事例を収集できたことから比準価格を採用し指定基準地との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 -5.0	
	岐阜 -28	[99.7] 100	[100] 100	[100] 100	[105.0] 100	64,500						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 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 +2.4 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0	
	岐阜 -23	[100.4] 100	[100] 100	[151.3] 100	[105.0] 100	64,500						
(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 65,500 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率はさらに上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数は増加している。消費税増税後様子見の状況にある。 [地域要因] 住宅地域選好の指標となる通学する小学校については児童数に特に大きな減少もなく概ね堅調に推移していると言える。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -1.1 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 地域不動産鑑定
岐阜（県） -11	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 北村修一 印
鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	67,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	岐阜市正木中 4 丁目 8 番 1 2 「正木中 4-8-21」				②地積 (㎡)	241	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200) 準防			
	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 80 m、南 150 m、北 80 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北西 5.3km	法令規制	2 中専 (60, 200) 準防			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	67,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	40,700 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は長良川以北の住宅地域のほぼ全域、なかでも正木・鷲山・下土居地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 次取得者を中心として買替需要層も含まれる。近隣及び周辺地区には広大な土地区画整理地区を擁し傾向的に供給過多の地域事情にあり、需給関係は全体にやや弱い。需要の中心となる価格帯は新規建売分譲で総額 2 8 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度、土地価格は標準規模で総額 1 5 0 0 万円～1 7 0 0 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	当地区の賃貸マンション等の収益物件は、節税対策に依るものが大半で、傾向的には供給過多で投資効率が総じて低く、収益価格は低位に算出されている。対象基準地が快適性重視の住宅地であることから収益価格は参考にとどめ、以下のとおり代表標準地〔岐阜-2〕と価格均衡する比準価格は、取引の実態を反映し実証的で規範性が高いので適正と認め、これ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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +5.1 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0	
	岐阜 -2	[100.1] / 100	100 / [100]	100 / [138.7]	[100] / 100	67,000						
(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 67,500 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] アベノミクス効果により景気は緩やかに回復、消費税増税前の駆け込み需要による反動減も比較的小さく当地区住宅地需要は改善の兆し。						
	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] 土地区画整理が完了した新興住宅地域であるが、特記すべき変動要因は特に認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 -0.7 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県） -12	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 恩 印

鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	58,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市柳津町丸野2丁目5番				②地積 (㎡)	345	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)		
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東5.3m市道	水道 ガス 下水	柳津 900m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	大型店舗、小学校等に近接する生活利便性が高い住宅地域。	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、生活利便性の高い住宅地域。岐阜市との合併により、需要、競争範囲の拡大化がみられる等競争の激化傾向が見られる。一方平成27年の相続税強化を控え、未利用地、農地等の供給増加傾向が伺える。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	58,400 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一帯。需要者の中心は旧柳津町内の居住者が中心であるが、岐阜市への勤労者世帯も含まれる。近隣にS・Cカラフルタウンがある等生活利便性が高い地域であるが、合併により需給範囲が広がっており、需要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、建売新築物件で2、800万円前後と見られる。									
(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、自用の住宅用の取引が大半で、居住の快適性を重視した取引であり、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、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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜南 -2					58,600					
	公示価格	[99.6] 100	100 [103.0]	100 [88.7]	[101.0] 100						
	53,200 円/㎡										

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

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	59,200 円/㎡	③ 変動状況	変動要因	景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きも見受けられる。
	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	地域要因等の変動は特段認められないが建売住宅等への需要は強いものがある。
	公示価格	円/㎡			個別的要因	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。
	② 変動率	年間	-1.4 %	半年間	%	

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 寺崎 博男, 印, 鑑定評価額, 7,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 26年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 26年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 42,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 26年 6月 25日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種類, (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) 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県） -14	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 恩 印

鑑定評価額	6,050,000 円	1㎡当たりの価格	30,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加野 1 丁目 2 7 番 1 0 「加野 1 - 2 7 - 1 9」				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	居住者の高齢化等により空家も散見される市郊外の住宅団地	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 12.4km	法令規制	1 低専 (50, 80)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	30,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市北東部の住宅団地を中心にした住宅地域一帯。需要者の中心はかつては岐阜市・隣接市などに勤務する一次取得者層が大半であったが、現在は団地居住者の多くが高齢化を迎え、団地からの転出等による中古住宅、取り壊し更地化による処分等が中心である。取引の中心となる価格帯としては土地は 600 万円程度、中古住宅はリノベーション後で 1,500 万円から 2,000 万円程度が一般的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地周辺は、戸建て住宅が大半の住宅団地である。団地の法令上の規制は厳しく、有効な共同住宅等収益利用は困難である。従って収益還元法は適用できなかった。他方、比準価格は自用目的での取引が大半であり、近隣地域や類似地域で多数の信頼性の高い取引事例を収集適用した。従って、本件では比準価格を重視し、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.1
	岐阜 -24					30,000		交通 0.0	環境 +16.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.1
	-							交通 0.0	環境 +16.0	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 30,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きも見受けられる。						
	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	-			[地域要因] 郊外住宅団地である加野団地は、住民の高齢化が進んでおり、空家の増加も見られる等相対的に需要の減退が観察できる。						
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	-			[個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。						
② 変動率	年間	-1.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県） -15	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	9,210,000 円	1㎡当たりの価格	82,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市鏡島南1丁目6番22外 「鏡島南1-6-35」			②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防								
	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) 特別用途地区									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 70m、北 70m			②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 15.0m、規模 120㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北5m市道	交通施設	西岐阜駅 北西 1km	法令規制	1住居 (60,200) 準防 特別用途地区							
(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	82,200 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR西岐阜駅利用を中心とする住宅地域である。需要者は岐阜市及び周辺市町に居住又は勤務するサラリーマン等の一次取得者が中心である。駅への接近性が良好な地域で、名古屋方面への通勤圏となっており、圏外からの転入も見られ、需給関係は安定的な地域である。需要の中心となる価格帯は土地のみで900万～1500万円程度、新築戸建住宅で2400万～3000万円程度と把握する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には賃貸用共同住宅も見受けられるが、取引は自己使用目的によるものが大半である。画地規模が小さく、共同住宅の想定は非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。当該地域は居住の快適性を重視する住宅地域であるので、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 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 / [127.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	82,100	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 +0.4 環境 +23.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	108,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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価格変動要因の	[一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇している。住環境や交通利便性が良好な地域における取引は堅調である。											
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 宅地分譲も比較的活発に行われており、徐々に地域の熟成を深めつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間 %	半年間 %														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
岐阜（県） -16	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市鏡島西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)			
(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 5 m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		
(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	77,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	33,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市西部の住宅地域である。J R 西岐阜駅・店舗への接近性が比較的良好であり住宅需要には堅調さがある。近傍街路がやや雑然としていることから、需要者の中心は、地縁性を有する者を主とし、次いで岐阜市及びその周辺市町の居住者と推定される。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1200~1800万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、収益価格は参酌的に留め、代表標準地との価格検証の後、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	[99.1] 100	100 [102.0]	100 [136.7]	[100] 100	76,800		街路 0.0	交通 +5.2	環境 +26.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路	交通	環境	行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動がみられるものの、消費は緩やかに増加し、生産は持ち直している。							
	前年標準価格 77,000 円/㎡			[地域要因] J R 西岐阜駅に比較的近く、かつ、小中学校やSC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。							
	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] 特にない。							
標準地番号	-										
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間 0 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 地域不動産鑑定
岐阜（県） -17	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 北村修一 印
鑑定評価額	7,440,000 円	1㎡当たりの価格	48,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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 1 6 番 9 「日野南 1 - 1 6 - 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)		
(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	48,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市東部の住宅地域のほぼ全域、なかでも日野小、長森北小、長森西小、長森東小学区等において代替競争関係が強い。主たる需要者は 3 0 才代以降に代表される 1 次取得者層であるが、払拭できない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やや弱い。新築建売分譲で総額 2 2 0 0 万円 ~ 2 5 0 0 万円程度、土地価格は標準規模で総額 7 0 0 万円 ~ 8 0 0 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	対象基準地は画地規模が小さいために共同住宅の建設を想定すること自体が非現実的であるので収益還元法については非適用とした。自用目的の住宅地需要が通常的な地域事情から、これと同類の取引事例価格を基礎として求めた比準価格は取引の実態を反映し実証的かつ信頼度が高い。従って、当地区の需給動向に留意のうえ適正と判断す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) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 49,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 各種政策効果により景気は緩やかに回復、増税前の駆け込み需要による反動も比較的小さく、当地区の住宅地需要は徐々に改善傾向。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 岐阜 - 37 公示価格 48,500 円/㎡			[地域要因] R 1 5 6 号岐阜東バイパスが岩田西地区まで昨年 1 0 月に供用開始したが、その他の変動要因は特にない。					
	② 変動率		年間 -1.6 %	半年間 -0.4 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベスチサーチ	
岐阜（県） -18	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印
鑑定評価額	28,300,000 円		1㎡当たりの価格	92,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市今嶺2丁目1番4 「今嶺2-1-3」				②地積 (㎡)	307	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200) (その他)										
(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 m程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	未だ農地も残る住宅地域	街路	基準方位北 6.6 m市道	交通施設	西岐阜駅 南西 600m	法令規制	1住居 (60,200)									
(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	92,100 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	69,600 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R西岐阜駅近傍の住宅地に係る圏域。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、収益価格を参酌に留め、公示価格との均衡、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	①代表標準地 標準地番号	岐阜 -33	②時点修正	[99.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [72.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	91,700	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 +1.4 交通 -21.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	65,500 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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 91,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動がみられるものの、消費は緩やかに増加し、生産は持ち直している。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[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 +1.2 %	半年間 %			[個別的要因] 特にない。											

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 平成 26年 7月 1日, 平成 26年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 26年 7月 7日, 正常価格, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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.

Table (8) 公示価格とした. Columns include 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. Values include 岐阜 -32, [98.3]/100, 100/[100], 100/[81.2], [101.0]/100, 34,700.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 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. Values include -, []/100, 100/[], []/100.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Columns include ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 変動状況. Values include 35,900 円/㎡, 岐阜 -24, 35,300 円/㎡, 年間 -3.1%, 半年間 -1.4%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
岐阜（県） -20	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印
鑑定評価額	5,960,000 円	1㎡当たりの価格	33,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市岩田坂3丁目6番11 「岩田坂3-6-5」				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)								
	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 40 m、西 120 m、南 110 m、北 25 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東方 8.3km	法令規制	1 中専 (60, 160)								
(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	33,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市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強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、説得力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。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 -37	②時点修正		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/㎡)	33,700	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	
	公示価格	48,500 円/㎡	[99.6 / 100]	[100 / 100]	[100 / 143.5]	[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	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]												
(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 34,100 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] マクロ的な経済・金融政策等によって、当市の景況は改善範疇と言えるも、その力は弱い。これを反映して不動産需要は回復していない。										
	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] 静態的な様相下、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。										
②変動率		年間 -1.2 %	半年間 %														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県） -21	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 恩 印

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	90,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市大黒町3丁目2番				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) 準防
	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)		
	1:3	住宅 W2	一般住宅のほか店舗等も混在する住宅地域	南6.4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 20 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 6.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした閑静な既成住宅地域	街路	基準方位北、6.4 m市道	交通施設	岐阜駅 東 2.2km	法令規制	2住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	区画が整備された閑静な住宅地域であり、生活利便施設への接近性も高い。需要は多いが、建売住宅等総額が高額物件の買い手は限定的である。一方物件の供給が少なく、価格は横ばい傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	90,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は名鉄岐阜駅を中心とした同心円内に存する住宅地域一帯。需要者の中心は圏内に地縁を有する居住者の他利便性を重視する買換えを目的とした需要者など。利便性の高い住宅用地への需要は根強いが、地価上昇に至る取引には至っていない。土地は135㎡～150㎡前後で、土地で1,200万円～1,400万円前後、建売住宅となると3,500万円以上が中心価格帯と予想される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅の他店舗等混在する既成住宅地域であり、自用目的での取引が大半である。近隣地域との地域性が近似する事例を選択して収集した。従って、求めた比準価格の信頼性は高い。他方、収益価格は比較的小規模な住宅が多く、対象標準地も地積が小さいことから、求めることができなかった。この為、本件では比準価格を重視し、代表標準地との価格検討などを踏まえつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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 / [119.3]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	90,600	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.4	交通 +9.4	環境 +9.5	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	108,000 円/㎡												標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 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 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡												標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		

(10) 対象基準地の前年の検討	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	91,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きも見受けられる。
	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]	地域要因等の変動は特段認められないが空家、空地も散見される。
	公示価格	円/㎡		[個別的要因]	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。	
②変動率	年間	-0.4 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
岐阜（県） -22	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印
鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 [平成 26年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	83,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 30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	岐阜市加納堀田町1丁目1番3				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200) 準防 (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	利便性に富んだ閑静な住宅地域	街路	基準方位北 7.6 m市道	交通施設	岐阜駅 南西 1.5km	法令規制	1住居 (60,200) 準防
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	61,200 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岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が高い地域はJR東海道本線南部、JR岐阜駅へ徒歩圏内の住宅地域。需要者は岐阜市に居住する比較的所得水準の高い個人層が大半を占める。生活の利便性が良好な地域で需給動向は安定的に推移。小規模な戸建住宅地の需給は堅調であるが、画地規模がやや大きく総額の張る物件については安価な取引も見られる。更地取引が少ないものの中心価格帯は2,000～2,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が主体の地域であり周辺地域は共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。売買市場は自己使用目的が大部分であり快適性や利便性が重視され、対象標準地の画地規模で収益性に着目して市場参入する者は少なく、査定された収益価格も低位となった。比準価格は加納地区の事例より査定している。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □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) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 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 - 18	[] 100	100 []	100 []	[] 100	104,000			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 □継続 ■新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 世帯数は微増傾向だが、人口は微減で核家族化・高齢化が進む。地元不動産業者の景気回復への期待感は一時期より鈍化。					
	前年標準価格 円/㎡	[地域要因] 人気の加納エリアに属し、JR岐阜駅の整備に伴い利便性・居住性が向上し地価は安定的に推移。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 ■標準地		岐阜 - 34					
標準地番号 岐阜		公示価格 104,000 円/㎡							
② 変動率		年間 %	半年間 0 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県） -23	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	22,500,000 円	1㎡当たりの価格	92,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び閑静な住宅地域	北5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.5km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	岐阜駅 北東 5.5km	法令規制	2中専 (60,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域である。周辺地域の戸建住宅用地の人気は底堅く、景気の影響を受け微増傾向にあるものの、地域の景気は本格回復には至っておらず、横這い及び微増にて推移すると考えられる。							

(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	92,900 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	55,700 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性	同一需給圏は、長良川と環状線に挟まれた住宅地域である。岐阜環状線の開通、商業施設の出店等により住宅地としての熟成度が増し、長良地区一円は市内住宅地においても人気地区に挙げられる。当該地域における需要者層は、岐阜市内を生活圏とする個人を中心とし、居住の快適性を重視して取引を行う。近隣地域周辺は需要は高いが既成住宅地であり売物件が少なく、地価は安定的に推移している。取引の中心価格帯は戸建用地で1.5～2.5千万円程度である。				
-----------	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、比準価格を標準に収益価格を参酌して鑑定評価額を上記の通り決定した。				
-----------------------------	---	--	--	--	--

(8) 公示価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						

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

(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の	変動状況	一般的な要因	岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。
	■継続 □新規			地域要因	市内住宅地において長良地区の人気は高い。宅地の供給が限定的であるため、暫くは現状にて推移する地域である。	
	前年標準価格 92,500 円/㎡			個別的要因	個別的要因に変動はない。	
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討					
	■代表標準地 □標準地					
	標準地番号	岐阜 - 2				
	公示価格	92,800 円/㎡				
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間 +0.1 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県） -24	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	9,450,000 円	1㎡当たりの価格	45,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市大字折立字屋敷129番				②地積 (㎡)	210	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) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 45 m、南 30 m、北 45 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	岐阜駅 北西 6.8km	法令規制	2中専 (60, 160)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	45,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	25,400 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北西部を中心とする住宅地域である。需要者は地縁性を有する一次取得者が中心である。小規模開発による宅地供給等も見受けられるが、過剰傾向にあること等から需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は土地のみで、700万～1000万円程度、新築戸建物件で2000万～2500万円程度と把握する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には学生向け賃貸用共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であるので、市場の実態を反映し、実証性に優れる比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +7.4
	岐阜 -24					45,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -24.0	行政 -3.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +7.4
	-						標準化補正	交通 0.0	環境 -24.0	行政 -3.0
(10) 対前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇している。住環境や交通利便性が良好な地域における取引は堅調である。						
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	45,500 円/㎡	[地域要因]	郊外の既存住宅地域で、地域要因に特に大きな変化は認められない。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
② 変動率	年間	-1.1 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東海不動産鑑定所
岐阜（県） -25	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀 壽宏 印

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	67,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	52,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市上土居 2 丁目 1 3 番 4 「上土居 2 - 1 3 - 3」				②地積 (㎡)	172	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 100)
	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 100 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 5.5km	法令規制	1 低専 (60, 100)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	67,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格連動性が高いエリアは環状線背後の上土居・福光地区の住宅地域。需要者の中心は一次取得者のサラリーマン層で、圏外からの新規参入者は比較的少ない。なお、当該地域の周辺部では土地区画整理事業が完了し、潜在的に土地供給圧力は強いが、一定の需要も見られ、需給関係に大きな崩れはない。また、中心価格帯は土地で 1 2 0 0 万円前後が中心と判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺部の住宅地事例を採用しており、実証的である。なお、当該地域の需要者の中心は戸建住宅使用目的のサラリーマン層で、対象基準地の画地条件でのアパート経営は見られない為、収益価格は試算しなかった。従って、比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。								

(8) 公示価格を	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.5	交通 +2.6	環境 +40.0	行政 +3.1	その他 0.0
	岐阜 -2	[100.1] / 100	100 / [100]	100 / [145.9]	[105.0] / 100	66,900		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			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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	68,500 円/㎡	③ 変動状況	[一般的要因]	岐阜市の総人口は横ばい、生産年齢人口は減少。回復景気指標はまだら。消費者心理が改善も、機械受注や個人消費はもたついている。
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因]	特段の地域要因の変化はない。
	公示価格	円/㎡			[個別的要因]	個別的要因の変動はない。	
②変動率	年間	-2.2 %	半年間	%			

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岐阜不動産鑑定所. Includes details for 岐阜 (県) -26, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小島正三 印.

鑑定評価額 15,600,000 円 1㎡当たりの価格 60,800 円/㎡

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table. (1) 基準地: ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺の土地, ⑥接面道路, ⑦供給, ⑧交通, ⑨法令. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地, ④地域的特性, ⑤地域要因. (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) 公示価格としての標準価格. Table with columns for 標準地番号, 修正, 補正, 比較, 要因, 個別的要因, 対象基準地の標準価格, 内訳, 補正, 要因.

(9) 指定基準地からの検討. Table with columns for 指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 要因, 個別的要因, 対象基準地の標準価格, 内訳, 補正, 要因.

(10) 対象基準地の前年の検討. Table with columns for 1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点, 変動率, 変動状況.

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

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

Table with 4 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 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, surrounding area, and market conditions.

Table (8) showing price comparison and adjustment factors like 代表標準地, 公示価格, and various adjustment coefficients.

Table (9) showing comparison with the designated standard land (指定基準地) and its price.

Table (10) showing the final price determination process, including the check for the object standard land and the resulting price and rate.

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所, 岐阜（県）, 岐阜第2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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 26年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 26年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 65,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 26年 6月 25日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種類, (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, Surroundings, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use Type, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (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 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Target Standard Land). Contains various numerical values and descriptive text.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 地域不動産鑑定
岐阜（県） -29	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 北村修一 印
鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	63,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市則武西 2 丁目 2 8 番 1 5 「則武西 2 - 2 8 - 1 4」				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	特になし	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)		
(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	63,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	37,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は長良川以北の住宅地域のほぼ全域であるが、なかでも則武小・島小・城西小学区等において、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。周辺には広大な土地区画整理地区が広がり慢性的に供給過多の地域事情にあり、需給関係は全体にやや弱い。需要の中心となる価格帯は新規建売分譲で総額 2 7 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度、土地価格は標準規模で総額 1 2 0 0 万円～1 4 0 0 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	近隣地域は自己使用目的の取引が通常でアパート経営のための土地需要は殆ど認められない。周辺には共同住宅等も散見されるが、節税対策や遊休地対策によるものが多く、傾向的には供給過剰で投資効率が総じて低く、収益価格は低位に算出されている。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と決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5
	岐阜 -2	[100.1] / 100	100 / [100]	100 / [145.7]	[100] / 100	63,800		街路 0.0	交通 +2.0	環境 +45.0	行政 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 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 消費税増税前の駆け込み需要の反動減も想定範囲内に収まり、経済環境は着実に回復基調。当地区の住宅地需要は総じて改善の兆し。						
	前年標準価格 64,000 円/㎡		[] / 100		[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。						
	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		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		年間 -0.6 %		半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス	
岐阜（県） -30	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	荒山 徳統 印
鑑定評価額	21,100,000 円		1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	85,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市八ツ梅町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 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北方 1.7km	法令規制	2住居 (60,240) 準防
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	75,800 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR岐阜駅をターミナル駅として利用可能な市内中心市街地内住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか転入を希望する個人富裕層を含む。閑静な既成住宅地域として希少性を有する当該地域は近年自動車の大衆化や小学校統廃合に基づく居住地選好性の変化等に起因して需要の減退傾向が続いていたが顕在化する取引事例を見る限り需要は堅調で需給は均衡に向かうと見られる。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり35万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が所在する既成住宅地域には賃貸物件も見られるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。本件では多数の信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、収益価格は参考に留め、さらに分科会における議論及び広域的な検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[] / 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
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率はさらに上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数は増加している。消費税増税後様子見の状況にある。					
	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			[地域要因] 同一小学校区内に所在する柳ヶ瀬地区（既成商業地域）は都市再生緊急整備地域に指定され活性化へ向けての整備が進められている。					
	代表標準地 標準地番号 岐阜 - 1 公示価格 108,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	-1.8%	半年間	-0.9%					

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所. Row 1: 岐阜（県）, -31, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 寺崎 博男, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 84,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 68,000 円/㎡, 倍.

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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県） -32	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	21,000,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市柳町1番5				②地積 (㎡)	202	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)									
	1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.3km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 50 m、北 20 m			②標準的使用	中低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	岐阜駅 北 2.3km	法令規制	2住居 (60,200) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市中心部の既成住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測する。中央図書館、市民活動交流センター等からなる複合施設、ぎふメディアコスモスが建設中で、住環境の向上が期待される。														
(3) 最有効使用の判定	中低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0									
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	104,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	58,600 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は中心市街地の既成住宅地域である。市中心部であるため、単価が高く、総額が張る傾向があること等から需要者は比較的所得水準が高い、岐阜市に居住又は勤務する個人層が中心となる。ぎふメディアコスモスと憩い・にぎわい広場の整備が行われており、周辺環境の向上が見込まれる地域である。需要の中心となる価格帯は土地のみで、1300万~2000万円程度と把握する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を中心とする住宅地域で、土地を取得して賃貸用共同住宅が建設されることはほとんどない。居住の快適性を重視する住宅地域であるため、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、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 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 / [106.3]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	104,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +7.4 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	108,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇している。住環境や交通利便性が良好な地域における取引は堅調である。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] ぎふメディアコスモスと憩い・にぎわい広場が平成27年オープン予定、柳ヶ瀬地区で再開発事業が進められている。										
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東海不動産鑑定所
岐阜（県） -33	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀 壽宏 印

鑑定評価額	45,000,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	岐阜市加納本町 3 丁目 7 番 1 外				②地積 (㎡)	319	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (80,360)	
	1:3.5	住宅 W3	低層住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 500m		

(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
	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	151,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	97,600 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		

(6) 市場の特性	同一需給圏は J R岐阜駅の徒歩圏に所在する住宅地ないし住商混在。主な需要者は住替え等の 2 次取得者である。周辺は加納天満宮近くの早くからの住商混在地で、近時出物が少なく出れば即成立する状況である。近くの長年塩漬けの大型分譲マンションの建設予定地はやっと着工がはじまった。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である。取引の中心価格帯は土地で 3 千万～ 4 千万円前後である。				
-----------	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は J R・名鉄両岐阜駅の徒歩圏にあり、居住用の収益物件が立地可能な地域である。しかし、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く、実際の取引は自用目的で行われるのがほとんどである。従って、取引事例から求めた比準価格を重視し収益価格も関連づけて、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) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	岐阜 -61					141,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 / [105.0]	100 / [100]	[105.0] / 100		画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0		
	141,000 円/㎡						その他 0.0				

(9) 指定基準地	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 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地	行政	その他		
	円/㎡						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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	岐阜市の総人口は横ばい、生産年齢人口は減少。回復景気指標はまだら。消費者心理が改善も、機械受注や個人消費はもたついている。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 139,000 円/㎡			[地域要因]	特記すべき変動要因はない。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 基準地番号 岐阜 -61 公示価格 139,000 円/㎡			[個別的要因]	個別的な変動要因はない。
	② 変動率	年間 +1.4 %	半年間 +1.4 %		

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス	
岐阜（県） -34	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	荒山 徳統 印

鑑定評価額	5,810,000 円	1㎡当たりの価格	23,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字安食字志良古26番162				②地積 (㎡)	245	⑨法令上の規制等	「調区」(60,100)		
	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	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 60m、西 50m、南 80m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 15.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	岐阜駅北西方 10.8km	法令規制	「調区」(60,100)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	23,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市北西部の市街化調整区域内に所在する住宅団地を中心に価格牽連性を有する隣接した市街化区域内住宅地域を含む圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人が中心であり新規の転入希望者は少ない。岐阜市北西部の市街化調整区域内住宅地域では小学校児童数の減少率が相対的に高かつ土地取引件数も低調で推移する等需要の減退傾向は継続しており需給は弱含みと言える。なお需要の中心となる価格帯は土地坪7~8万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を重視した取引は皆無で賃貸借需要は殆ど認められないこと及び市街化調整区域内開発行為の制限内容を考慮するに賃貸用の共同住宅の建設を想定すること自体に現実的妥当性が認められないことから収益還元法は評価手法としての有効性が認められず非適用とした。本件では同一需給圏内の類似地域から収集した地域的・价格的な牽連関係を有する取引事例に基づく比準価格を採用し、さらに指定基準地からの検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を	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	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 -6.0 交通 +0.4 環境 -1.0 行政 0.0 その他 +24.0
	前年指定基準地の価格 27,400 円/㎡	[98.2] 100	[100]	[100]	[102.0] 100	23,700					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 24,300 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率はさらに上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数は増加している。消費税増税後様子見の状況にある。 [地域要因] 市内北西部地区に所在する市街化調整区域内住宅地域に対する需要は減退傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 -2.5%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県） -35	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印
鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	30,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 7日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字次木字清西252番2外				②地積 (㎡)	376	⑨法令上の規制等	「調区」(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)		
	1:1.2	住宅 L S 2	農地が広がる中に一般住宅が散在する住宅地域	東4.6m市道	水道 下水	西岐阜 3.6km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 250 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	市街化調整区域内の既存宅地が点在する地域	街路	基準方位北、4.6 m市道	交通施設	西岐阜駅 南西 3.6km	法令規制	「調区」(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既存集落で、公法上の規制からも農地が比較的多く残る地域として大きな変化はないと見込まれる。地価は今後もやや下落基調で推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	30,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市南西部と羽島市北部・笠松町西部の市街化調整区域内住宅地域で、市場参加者は一部の開発適地を求めるディベロッパーのほか、旧既存宅地等を求める勤労者層が公共公益施設を目的とした需要者に限定される。全般に市場は小さく需要は低調である。最多価格帯は更地で600万～900万円、土地建物一体で2100万～2400万円程度と推定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内から比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。収益価格は公法上の規制からも賃貸市場が成立しないため適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い比準価格を採用するとともに指定基準地との比較検討も踏まえて上記の通り鑑定評価額を決定した。									

(8) 公示価格	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
	標準地番号										
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地	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
	岐阜 - 36										
	前年指定基準地の価格	[98.2] / 100	[100] / [100]	[100] / [87.7]	[100] / 100	30,700					
	27,400 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 消費増税前の駆け込み需要に伴う個人消費・企業の設備投資の伸びも一段落し、原油高の影響も含め景況感はやや不透明な状況にある。 [地域要因] 周辺の幹線道路沿いでは、事業所等の立地が見られるが背後の住宅地域では、大きな変化はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	31,400 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討										
	代表標準地 □ 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間 -2.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岐阜不動産鑑定所
岐阜（県） -36	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三 印

鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市岩滝東2丁目244番外				②地積 (㎡)	477	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200)
	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) (60, 160)	
	台形 1:1	住宅 W1	農家住宅が多い中に一般住宅が混在する地域	北西4m市道	水道	岐阜 10.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 50 m、南 80 m、北 160 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	岐阜駅 東 10.8km	法令規制	「調区」(60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が混在する静態的な集落地域であり、市街化調整区域内に所在すること等から大きな変化は予想し難く、ここしばらくの間は現況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	26,900 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市街化調整区域内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは当市東部・北東部方面の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者層は当該地域に地縁性を有する個人層で、新規参入者は極めて少ない。なお、市街化調整区域内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、中心価格帯の把握には困難性を有する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	岐阜市内全域から規範性のある取引事例を選択して試算した比準価格を標準とし、今後の地価動向予測等を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、収益価格は厳しい公法上の規制下で賃貸物件の想定は困難なため、適用を断念した。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.6
	岐阜 -69							交通 0.0	環境 +15.0	交通 +3.2	
	公示価格 32,800 円/㎡	[98.5 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 119.4]	[100 / 100]	26,800		環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
								画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			

(9) 指定基準地	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 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			環境 0.0	行政 0.0	環境 0.0	
								画地 0.0	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			

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格変動要因	[一般的要因]	景気は回復基調にあるが、消費税駆け込み需要の反動等の経済環境を反映して地価は当分の間弱含みで推移するものと予想される。
	前年標準価格 27,400 円/㎡		[地域要因]	地域要因の静態的な既成住宅地域であり、変動要因は特に認められない。
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 -			
	公示価格 円/㎡			
	②変動率 年間 -1.8% 半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岐阜不動産鑑定所
岐阜（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三 印
鑑定評価額	65,500,000 円	1㎡当たりの価格	89,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		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31番2外				②地積 (㎡)	735	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防				
	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	特記事項	特にない。	街路 20m国道	交通施設	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的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	90,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	67,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市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代表標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 -2.5
	岐阜 5-4	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [93.6]	[101.7] / 100	89,400	街路 0.0	交通 +4.3	環境 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		交通 0.0	環境 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] 景気は回復基調にあるが、消費税駆け込み需要の反動等の経済環境を反映して地価は当分の間弱含みで推移するものと予想される。						
	前年標準価格 90,000 円/㎡		[] / []		[地域要因] 地域要因の変化に乏しい既存商業市街地で、郊外大型店舗による顧客流出・収益性の低下が認められる。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[] / []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格	[] / []								
	② 変動率	年間 -1.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 地域不動産鑑定
岐阜（県） 5-2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 北村修一 印
鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	192,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	30m 県道	交通施設	岐阜駅南 300m	法令規制	商業 (90,400) 準防		
(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	195,000 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、景気回復の兆しはあるものの当地区商業地の需給関係は依然としてやや弱含み。市場の中心価格帯は土地が 100 ~ 130 ㎡で総額 1900 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、これら収益物件の投資効率は賃貸借需要が低迷する地域事情を反映してやや低く、収益価格は低位に試算されている。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、標準地 [岐阜 5-14] 及び指定基準地 [岐阜 (県) 5-18] 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 -2.9 交通 -7.1 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 5-14	[99.0] 100	100 [100]	100 [74.9]	[100] 100	193,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.4 交通 -7.3 環境 -12.0 行政 +1.5 その他 0.0
	岐阜 5-18	[98.1] 100	100 [100]	100 [79.2]	[100] 100	191,000					
(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] アベノミクス効果により景気は緩やかに回復、消費税増税前の駆け込み需要による反動減も比較的小さく当地区商業地需要は改善の兆し。 [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。						
	前年標準価格	194,000 円/㎡	② 変動率		年間	-1.0 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岐阜不動産鑑定所
岐阜（県） 5-3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三 印
鑑定評価額	32,100,000 円	1㎡当たりの価格	82,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率
(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	岐阜 3.6km	(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	特にない。	街路	15m市道	交通施設	岐阜駅 北 3.6km	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	83,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	56,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市内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代表標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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 5-4	[99.0] 100	100 [100]	100 [101.5]	[100] 100	81,100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 景気は回復基調にあるが、消費税駆け込み需要の反動等の経済環境を反映して地価は当分の間弱含みで推移するものと予想される。						
	前年標準価格 83,600 円/㎡		[] 100		[地域要因] 地域要因の変化に乏しい既成商業市街地で、郊外大型店舗による顧客流出・収益性の低下が認められる。						
	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		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		[] 100		[] 100							
公示価格		[] 100		[] 100							
②変動率		年間	-1.6%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
岐阜（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印
鑑定評価額	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	82,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 [平成 26年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 30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	岐阜市島栄町1丁目13番				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 3.1km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 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 岐阜駅 北西 3.1km	法令 商業 (80,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北部の繁華性は普通程度の路線商業地域であり、地価は弱含みで推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	84,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	58,500 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岐阜市内の幹線道路沿いで、特に価格牽連性が強い地域は長良川以北の幹線道路沿いおよび既成商業地域。需要者は圏内に地縁性を有する個人事業者又は法人、一部には全国展開のチェーン店等も含まれる。周辺地域を含む当該商業地域の需要は弱く、市内では岐阜駅前地域や大規模店舗を核とする周辺エリアに一定の需要が認められる程度である。路線商業地の取引は少なく、取引規模や立地業種も多様であることから中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む周辺は低層店舗、事務所、店舗併用住宅等が混在する商業地域である。当該地域は集積度の高い商業地域とは異なり画地規模が小さく単体での収益性は乏しいことから得られた価格も低位である。当初より賃貸目的の物件が安定的に運営できる環境ではなく、収益価格は規範性に劣る。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。したがって取引市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 消費ニーズの多様化等により商圈は拡散傾向にあり、商業地域の不動産市場は弱含み。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 5-4 公示価格 83,100 円/㎡			[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。							
② 変動率		年間 -1.7 %	半年間 -1.0 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes details for 岐阜 (県) 5-5, 岐阜第2分科会, 氏名 不動産鑑定士 片山 恵津子, 鑑定評価額 90,200,000 円, 1㎡当たりの価格 69,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes values like 平成 26年 7月 1日, 平成 26年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 平成 26年 7月 15日, 正常価格, 55,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東海不動産鑑定所
岐阜（県） 5-6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀 壽宏 印

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市弥八町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 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	159,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	141,000 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、近隣地域境界のスナック店舗等の客足は遠退いて久しい。価格帯は立地条件等により様々であり、需要の中心は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	北柳ヶ瀬地区では、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。従って、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表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 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格	[98.1] / 100	[100] / [100]	[100] / [99.6]	[100] / 100	152,000				0.0	0.0	0.0	-2.5	-1.5
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 岐阜市の総人口は横ばい、生産年齢人口は減少。回復景気指標はまだら。消費者心理が改善も、機械受注や個人消費はもたついている。									
	■継続 □新規		変動状況		[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、スナック店舗の撤退が目立つ。									
	前年標準価格 154,000 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		[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		公示価格										
②変動率		年間	-1.3 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
岐阜（県） 5-7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	78,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	64,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市金園町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			
	1:4	店舗兼共同住宅 S3	中小店舗、事務所、一般住宅等が混在する商業地域	北22m国道	水道ガス 下水	岐阜 2.6km		(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 2.2 m 国道	交通施設	岐阜駅 北東 2.6km	法令規制	近商 (90,300) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域に特に目立った変化は認められず、今後も現状を維持しつつ、やや衰退的に推移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	ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	収益還元法	収益価格	49,100 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、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、ばらつきがあるが、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 -0.2
	岐阜 5-17	[99.6] / 100	100 / [105.0]	100 / [137.0]	[100] / 100	78,200		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 +5.0
(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 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動がみられるものの、消費は緩やかに増加し、生産は持ち直している。						
	前年標準価格 80,000 円/㎡		[] / []		[地域要因] 特に顕著な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] 特にない。						
	標準地番号	-	[] / []								
	公示価格	円/㎡	[] / []								
	②変動率	年間 -1.9%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証. Row 1: 岐阜（県） 5-8, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 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) 近隣地域: 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. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県） 5-9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	28,100,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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		(その他)	
	1:3	店舗兼共同住宅 RC7	中層ビル、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	北15m市道	水道 ガス 下水	岐阜 700m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 商業 (80,400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	名鉄岐阜駅東側の商業地に存している。昨年からの景気の回復見込により地価の上げ止まりが見受けられ、地域が徐々に広がりを見せており、周辺にて不動産の需給に動きが見受けられる。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	161,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	102,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心地区の商業地域及びその背後の商業地域である。名鉄岐阜駅への接近性が良好で、県内外に及ぶ需要者が認められるが、郊外の大規模店舗による商業地の拡散傾向、岐阜駅周辺の活性化により中心市街地の空洞化、店舗・事務所の需要減少により、商業地としての収益性はやや衰退傾向が続いていたが、アベノミクス等の経済効果による景気の回復傾向により商業地の需要が徐々に広範囲となりつつあり、地価は横這いへと移行しつつある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗を中心として形成される商業地であり、駅近隣に位置するものの、収益物件の建築を前提に土地を購入し収益獲得を目的とするにはリスクが高く、収益重視の需要者は限定的と考えられ収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり規範性が高い。従って、比準価格を標準に代表標準地、指定標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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
	岐阜 5-3					157,000					
	公示価格	[99.3] 100	100 [100]	100 [90.0]	[100] 100						
	142,000 円/㎡										
(9) 指定標準地	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 -2.5 交通 -0.6 環境 -3.0 行政 +1.5 その他 0.0
	岐阜 (県) 5-18					158,000					
	前年指定基準地の価格	[98.1] 100	100 [100]	100 [95.4]	[100] 100						
	154,000 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。						
	前年標準価格 159,000 円/㎡		変動状況		[地域要因] 名鉄岐阜駅至近の商業地であり、地域的な広がりには限定的だが、需要の広がりが見受けられる。経済政策の動向に注視する必要がある。						
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -0.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
岐阜（県） 5-10	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印
鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	211,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市柳ヶ瀬通1丁目4番				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火		
	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) (100,540)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 150 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用	中層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	岐阜市の中心的なアーケード商店街	街路	9 m市道	交通施設	岐阜駅 北 1.4km	法令規制	商業 (100,540) 防火		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	216,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	185,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR・名鉄の岐阜駅及び「柳ヶ瀬地区」を核とした圏域である。JR岐阜駅周辺地区は再開発事業等の進捗に伴う新たな展開が多いのに対し、柳ヶ瀬地区は新規大型店舗の開店・再開発ビルの建設等も見られるものの、画地利用規模が相対的に小さく地元事業者が需要の中心であり、潜在的な商業地としての需要は弱い。市場の中心価格帯は様々であり見出せない状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗が中心で、賃貸物件は後継者不足から閉鎖した店舗を賃貸した案件も見られるが市場は未成熟である。一方、価格水準の高い商業地の取引は少ないが、比準価格は市場の実態及び個別性を反映している。したがって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 217,000 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気回復のなか、地価下落幅は縮小傾向にあるが、競争力のない商業地の土地需要は依然として弱く、格差は広がっている。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 5-1 公示価格 214,000 円/㎡				[地域要因] 地元商店街の取り組みにより、小売・飲食を中心とした「柳ヶ瀬商店街」の集客回復の働きも見られる。						
	②変動率	年間	-2.8%	半年間	-1.4%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
岐阜（県） 5-11	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	126,000,000 円	1㎡当たりの価格	301,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	245,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市神田町7丁目7番6外			②地積 (㎡)	420	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m			②標準の使用		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 m程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	店舗・事務所が連たんの中心商業地域	街路	2.5 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	307,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格	251,000 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、代表標準地との検討、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	[100.9] / 100	100 / [106.7]	100 / [167.7]	[98.0] / 100	301,000		交通 0.0	環境 +37.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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] 消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動がみられるものの、消費は緩やかに増加し、生産は持ち直している。						
	前年標準価格 302,000 円/㎡		[] / []		[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[] / []		[個別的要因] 特にない。						
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.3 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 岐阜 (県) 5-12, 岐阜第 2 分科会, 株式会社 地域不動産鑑定.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 270,000 円/㎡

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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

Table with 9 columns: (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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 法令上の規制等, (4) 標準的画地の形状等, (5) 地域的要因, (6) 標準化補正, (7) 内訳, (8) 変動状況, (9) 変動率

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東海不動産鑑定所
岐阜（県） 5-13	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀 壽宏 印
鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	92,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	岐阜市東金宝町4丁目10番				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (90,400)	
	1.5:1	事務所兼住宅 RC5	店舗、事務所を中心に一般住宅も見られる商業地域	北25m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 120 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	中層店舗事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m市道	交通施設	岐阜駅 北東 1.3km	法令規制	商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中心市街地の路線沿いの商業地域であり、今後も現状維持程度で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	118,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	105,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の商業地域で、特に価格牽連性が強いのは岐阜市中心市街地商業地域。需要者層は事務所、営業所、店舗として利用する法人又は個人事業者で、一定規模以上の画地はマンション開発業者が想定される。なお、岐阜市中心市街地の商業地では不動産取引が依然として少なく、中心価格帯を見出し難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	当該地域は店舗、事務所等を中心とする商業地域であるが、当該地域では自己使用目的の取引が中心である。従って、取引の実態を反映した比準価格を重視して、収益価格を関連づけて、代表標準地との均衡をも考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.5 交通 -2.9 環境 +2.5 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 5-17					114,000					
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [99.0]	[100] / 100						
	113,000 円/㎡										
(9) 指定基準地	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						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 岐阜市の総人口は横ばい、生産年齢人口は減少。回復景気指標はまだら。消費者心理が改善も、機械受注や個人消費はもたついている。						
	前年標準価格 115,000 円/㎡				[地域要因] 特記すべき変動要因はない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討				[個別的要因] 特にない。						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -0.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
岐阜（県） 5-15	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印
鑑定評価額	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市玉宮町1丁目13番4				②地積 (㎡)	125	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 500m	(その他) (100,360)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 180 m、北 90 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 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	若者向けの店舗の連たんする商業地域	街路	6 m市道	交通施設	岐阜駅 北 500m	法令規制	商業 (100,360) 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	212,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	178,000 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、岐阜市内の中心市街地の商業地域、とりわけ J R 岐阜駅から柳ヶ瀬に南北に至る商業地域は競争・代替関係が強い。需要者の属性は、同一需給圏内に地縁性を持つ法人、個人事業者等である。市場の需給動向としては、若者向けのブティックや飲食店等が多く、空洞化の進む岐阜市中心地区の商業地の中で繁華性が好転している地域といえる。需要の中心価格帯は、物件の個性が強いため見いだせない。										
(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相対的規範性が高い比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地及び類似の標準地等との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.4 交通 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 5-18	[99.1] 100	100 [105.0]	100 [96.6]	[100] 100	208,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.7 交通 -4.7 環境 -25.5 行政 -1.5 その他 0.0
	岐阜 5-18	[98.1] 100	100 [100]	100 [72.5]	[100] 100	208,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変動状況							
	前年標準価格	206,000 円/㎡		[一般的要因] 景気回復のなか、中心商業地で繁華性が良好な地域の商業地需要は増大している。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因] 若年層を主たるターゲットとした飲食店が多く発展的に推移している。						
公示価格	円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	+1.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県） 5-16	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	127,000,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	岐阜市江添1丁目5番14外「江添1-5-15」			②地積(㎡)	891	⑨法令上の規制等	商業(80,400)準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)(90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 150m、北 15m			②標準的使用	低層店舗用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 35.0m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	市内外を結ぶ幹線道路沿いの路線商業地域	街路	3.2m県道	交通施設	西岐阜駅 南東 1.2km	法令規制	商業(90,400)準防	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	146,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	101,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市の幹線道路沿い等の商業地域である。需要者の中心は、ロードサイド型店舗需要者である。大型のスポーツ用品店やSC等があり、自動車販売店、飲食店等が建ち並び、店舗需要が旺盛な地域である。幹線道路沿いの土地利用は事業用の定期借地権によるものも多く見られる。土地取引は散発的で、画地規模や個別の事情等様々であるため、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事業用の定期借地権によるものが主流で、収益物件の取引はほとんどなく、賃貸市場の成熟の程度は低い。比準価格は周辺類似地域の事例を採用して試算しており、信頼性が高いものと判断した。本件は取引の実態を反映し、相対的に規範性が高い比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 -1.0
	岐阜 5-17	[100 / 100]	100 [105.0]	100 [79.2]	[105.0 / 100]	143,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -26.5	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路
	-	[/ 100]	100 []	100 []	[/ 100]		標準化補正	交通	環境	交通
(10) 対前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因の		[一般的要因] 消費税増税に伴う駆け込み需要の反動で消費に弱い動きがみられるが、経済政策効果による景気回復が期待される。						
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格 142,000 円/㎡		[地域要因] 東側隣接の大型スポーツ用品店のゴルフ関連店舗が平成25年9月にリニューアルオープンした。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	[/ 100]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号 -								
	公示価格 円/㎡	%								
	②変動率	年間 +0.7%	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岐阜不動産鑑定所
岐阜（県） 5-17	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三 印
鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	75,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 [平成 26年 1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市八代1丁目16番19 「八代1-16-17」				②地積 (㎡)	245	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防
	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 30 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	11m国道	交通施設	岐阜駅 北東 6.5km	法令規制	近商 (80,200) 準防
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	76,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	53,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市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代表標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 0.0
	岐阜 5-4					76,000		交通 +6.2	環境 -5.0	行政 +7.2	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	環境	行政	その他

(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] 景気は回復基調にあるが、消費税駆け込み需要の反動等の経済環境を反映して地価は当分の間弱含みで推移するものと予想される。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	[地域要因] 地域要因の変化に乏しい既存商業市街地で、郊外大型店舗による顧客流出・収益性の低下が認められる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
② 変動率	年間 -1.6%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岐阜不動産鑑定所
岐阜（県） 5-18	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三 印
鑑定評価額	23,400,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率
(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	中層店舗事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	9m市道	交通施設	J R岐阜駅 北 1.3km	法令規制
(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	154,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	124,000 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比較的良好であるが、新規の出店は少ない。柳ヶ瀬商店街の東に隣接しているものの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。							
(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標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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	岐阜 5-1					149,000		交通 +0.8	環境 +40.0	行政 +0.6	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路		
	-							交通	交通	環境	環境	行政	行政

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格変動要因	[一般的要因]	景気は回復基調にあるが、消費税駆け込み需要の反動等の経済環境を反映して地価は当分の間弱含みで推移するものと予想される。
	前年標準価格 154,000 円/㎡		[地域要因]	幹線道路沿いの普通商業地域であるが、地域要因に特段の変化は認められない。
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 -			
② 変動率	年間 -1.9 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ	
岐阜（県） 5-19	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘	印
鑑定評価額	909,000,000 円		1㎡当たりの価格	550,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	410,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市吉野町5丁目17番外			②地積 (㎡)	1,652	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜駅前広場接面	(その他) 地区計画等 (100,800)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 35 m、南 0 m、北 25 m			②標準的使用	中高層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 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岐阜駅前を中心商業地	街路 南 (駅前広場) 県道	交通 岐阜駅前広場接面	法令 商業 (100,800) 防火 地区計画等
	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。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路	-3.0	+10.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	553,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	544,000 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岐阜駅前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、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。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気回復のなか、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。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 543,000 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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5 - 5 公示価格 544,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[地域要因] J R岐阜駅前周辺は、再開発事業等が進捗し発展的に推移している。						
	②変動率 年間 +1.3 % 半年間 +1.1 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県） 5-20	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印
鑑定評価額	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 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 7日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市都通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 20 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	中層店舗・事務所併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m県道	交通施設	岐阜駅北西 1.9km	法令規制	商業 (80,400) 準防		
(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	73,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心部及びその周辺の商業地域・商住混在地域と見込まれる。市場参加者は、主に市内及び隣接市の事業経営者のほか、全国ネットでチェーン展開する事業者などで、事務所・店舗用途の単独ビルのほか、事務所兼共同住宅敷地としての需要も見られる。最寄価格帯は、更地で概ね2000万～3000万円、土地・既設建物一体で3500万～5000万円程度と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中心市街地内の路線商業地域で、利便性にも優れていることから、中層の店舗・事務所兼共同住宅敷地としての取引が多い。一方で、賃貸物件も見られるが、昨今の供給過多による家賃低落傾向から採算性は低い。よって、本件では比準価格を重視し、事務所兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を考慮して、本基準地が代表標準地及び指定基準地であることも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 消費増税前の駆け込み需要に伴う個人消費・企業の設備投資の伸びも一段落し、原油高の影響も含め景況感はやや不透明な状況にある。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[地域要因] 中心市街地内の商業地域として大きな変化は見られない。						
	標準地番号	岐阜 5-17			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間 0%	半年間 0%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 地域不動産鑑定
岐阜（県） 5-21	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 北村修一 印

鑑定評価額	78,100,000 円	1㎡当たりの価格	76,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市西島町 3 番 8 「西島町 3 - 7」				②地積 (㎡)	1,026	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	1:2	店舗 S 1	低層の店舗、営業所等が混在する路線商業地域	西23m県道、背面道	水道 ガス 下水	岐阜 4.1km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 75 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.3 m 県道	交通施設	岐阜駅 北西 4.1km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	沿道型店舗を主体とする岐阜環状線沿いの商業地域で地域要因は安定的。アベノミクス以降景気は緩やかに回復、当地区の土地需要も改善の兆しが見られるがその速度はやや遅く地価は当面やや弱含みで推移すると予測。						

(3) 最有効使用の判定	低層店舗地		(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +6.0 間口・奥行の関係 -3.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	77,700 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	55,900 円/㎡	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	

(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、当市北部の幹線道路沿いの路線商業地及び既存商業市街地の全域である。主たる需要層は、沿道商業を中心とする全国展開の法人事業者及び地元事業者であるが、緩やかに景気回復を迎えている経済環境のなか当地区商業地の需給関係も徐々に改善傾向の兆し。市場の中心価格帯（総額）は立地業種等により各種各様、加えて取引も少ないことから把握困難な状況にある。			
-----------	---	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地区における土地需要は自用目的のための店舗地需要が通常である。賃貸用の収益物件は中低層の店舗兼共同住宅が一般的でこれらは節税対策によるものが大半であり、投資効率は総じて低く、収益価格は低位に試算されている。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収益価格を関連づけ、代表標準地〔岐阜 5 - 4〕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 -2.7
	岐阜 5-4	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [111.2]	[102.8] / 100	76,100		街路 交通 環境 画地 行政 行政 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 環境 行政 其他	+3.5 +3.0 +7.2 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 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況	前年標準価格	76,700 円/㎡	[一般的要因] 各種政策効果により景気は緩やかに回復、増税前の駆け込み需要による反動も比較的小さく、当地区の商業地需要は徐々に改善傾向。 [地域要因] 顧客流動性が優る岐阜環状線沿いの路線商業地域であるが、現状維持的で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。
	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				
	② 変動率	年間	-0.8 %	半年間	%

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県） 5-22	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	67,700,000 円	1㎡当たりの価格	64,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	準工 (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)	
	1.5:1	事務所兼住宅 RC3	事務所、店舗等のほか一般住宅も見られる商業地域	北13.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 3.1km			
(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	特にない	街路	13.5m市道	交通施設	岐阜駅 南東 3.1km	法令規制	準工 (60,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域にも近接し準幹線道路沿いに位置する住・商・工の用途が混在する地域である。商業系用途としては需要の減退が見受けられ、徐々に住宅地へと移行しつつある地域と考えられる。							
(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	65,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	36,000 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、法人が中心であり、利便性、交通接近性等を重視して取引を行う。当該地域は名古屋方面へ通じる国道156号に近接する等、交通アクセスは比較的良好であるが、店舗の集積が限定的であり、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	当該地域は商業繁華性が徐々に衰退しつつある商・住・工の混在地域であり、土地を購入し店舗及び店舗併用住宅等を建築し収益獲得を目的とするにはリスクが高く、収益重視の需要者は限定的と考えられ収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり規範性が高い。従って、比準価格を標準に代表標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.5 交通 +3.7 環境 +45.0 行政 +10.3 その他 0.0
	岐阜 5-17					63,900					
	公示価格	[100] / 100	100 / [105.0]	100 / [168.3]	[100] / 100						
	113,000 円/㎡										

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

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	65,100 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[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、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因]	商業地としての需要は限定的であり、徐々に住宅地へ移行しつつある地域であり、この状況は続くものと考えられる。
	公示価格	円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	② 変動率	年間	-1.4 %	半年間	%	

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東海不動産鑑定所
岐阜（県） 5-23	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀 壽宏 印
鑑定評価額	15,900,000 円	1㎡当たりの価格	74,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市城東通 6 丁目 4 0 番 2				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	準工 (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 40 m、西 30 m、南 130 m、北 70 m			②標準的使用	事務所併用住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 23.5 m、規模 235 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15 m 県道	交通施設	岐阜駅 南東 2.7km	法令規制	準工 (60,200) 準防
(3) 最有効使用の判定	事務所併用共同住宅地				(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	74,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	61,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の商業地域で、価格牽連性が強いのは市南部の路線商業地域。需要者の中心は沿道サービス業種の店舗及び事務所として利用する法人又は個人自営業者。なお、幹線道路沿いの新規店舗は事業用定期借地権を利用するケースが多く、売買市場は低調に推移している。また、当該県道沿い及び背後住宅地の土地売買は少ないのが実情であり、中心価格帯を見出し難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	当該地域は店舗、事務所等が混在する路線商業地域であるが、自己使用目的の取引が中心である。従って、取引の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡も踏まえて、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 +1.0
	岐阜 5-17					74,300		交通 0.0	交通 +3.4	環境 0.0	環境 +32.0
	公示価格	[100] / 100	[100] / [100]	[100] / [152.1]	[100] / 100		画地 0.0	行政 +10.3	行政 0.0	その他 0.0	
	113,000 円/㎡						その他 0.0				

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	交通	環境	環境
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		画地	行政	行政	その他	その他
	円/㎡						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 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	岐阜市の総人口は横ばい、生産年齢人口は減少。回復景気指標はまだら。消費者心理が改善も、機械受注や個人消費はもたついている。
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		[地域要因]	特記すべき変動要因はない。
	前年標準価格	74,600 円/㎡	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			
	標準地番号	-		
	公示価格	円/㎡		
	②変動率	年間 -0.4 %	半年間 %	