鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) - 1 **字地-1**

_									哎早 (– 1	七地一
	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR綜合	鑑定				
	岐阜 (県)	-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	小池	育生			

鑑定評価額 13,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 67,900 円/㎡

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) 中北-田本口	A = E = C □ 00 □	/C) /T+42 の15 **	工光压 格	線	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線	[令和 5年 1月]	54,000 円/㎡

2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		岐阜市茜部	菱野4丁目	1 5 3	番2					②地積 (㎡)	(198	9法*	令上の規	制等
基準地	3形	状	4敷地(の利用の現況	兄 ⑤周辺 状況	型の土地	の利用の	の ⑥接面	道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(7-0)	1住居 (60, 200))他)	
		1:3.5	住宅 W2		一般信 ほか農 住宅地	主宅、事 豊地も介 也域	務所の 在する	北5. 5r	n市道		水道 ガス 下水	岐阜 3.4km				誘導区域	
(2)	①範	通	東 1	00 m、西	100 m,	南	60 m.	比	60 m 2	標準的	的使用	低層住宅	三地		1		
近	3標	 準的画地の形	/	間口 約	8.0	m、 身	製行 約	25.	0 m,	規模	į	200	㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	④ 地	边域的特性	特記	特にない			街	基準方位 5 m市道		交通	近 岐阜 3.4k			法令		居(60, 20 注誘導区	
			事項				路			施設				規制			
		域要因の 子来予測	当該地域	域においては 句が継続する	、生活利	便性の高測される	事さから る。	、ここ数: 	年ハウス	メーオ	カーを中	心とした		開発が増加	加してい	る。当正	
. , -			低層住3							-)対象基 個別的	-	方位				0.0
	鑑定評 の適用	『価の手法]		例比較法	比準価格				00 円/m								
		-	収益還:	元法	収益価格				円/m								
		-	原価法		積算価格	L 7 /=+	k		円/m								
(C) -	±±Β σ	\#± \#	開発法	人図ル ナ ま	開発法に			+h *x * t t t t	円/ r		N.L #	カロフィッド	5 224 LT LT .	5 A	++ 7	1. Mul (+ 1	J-
(0) 1	市場の特性 同一需給圏は 需要の中心は く利便性が良 建住宅で30 式算価格の調整 自用の戸建住: ・検証及び鑑定 不動産の建築			中心は、30 生が良好であ	代を中心 り、宅地	とする第 需要が聞	第1次取 怪調であ	格室運性 得者層で る。取引	が認められる。当i の中心と	では 該地域 なる系	がは、西 域は、主 総額の価	部及び親 要幹線道 格帯は、	学区内の 登路へので 土地代の	7任モ地 アクセス(ひみで1)	或である こ優れス 0 百万円	と刊及し一パー等	ァに。 手も多 新築戸
1	建住宅で30 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			の建築想定が	困難であ	ることか	いら収益	還元法に	ついては	適用を	と断念し	た。本評	地の画地丼 呼価に際 1	規模を勘算 しては市場	案し、単 湯性を反	独では賃映したよ	賃貸用 比準価
(8)	+B /≖	①■代表標	準地	標準地	②時 点	3標2			⑤個別的	_	対象基準の担策は	地	標	封路 (0.0 地	街路	+3. 1
公示	況 1四 準 格	標準地番号	岐	阜 - 34	修正	補〕	Ē	因の比 較	要因の 比較		の規準値 (円/r	찐	115	交通 (環境 (J. 0 域要 D. 0 因	交通 環境	+7. 0 +50. 0
価 格	規権とした			早 - 34				収	比較		(円/1	11)). 0 Z	^{環境} 行政	0.0
2	5		11,000	円/m³	100.9			100 165. 5]	100]	67,	700	1		0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	3標2		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	65	対象基準 の比準値 (円/r	格内内	準 祖 王	封路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
地	討	前年指定基	҈準地の付	価格 円/㎡	100] 10] [100	[]			1	画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 対象基準地の	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価格 ①-2基準ある場 ○代表標準地 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	! 66,600 点(代表標 ²		ſi	③	般的要因	ら、ī 宅地』 とし、	市況に 分譲か た複数	は引き続 が好調な 数の小規	き回復修 エリアて 模開発か	質向が認る ごあり、原	要が堅調! かられる。 問辺では/ ている。			
前;	51	公示価格		+2.0 % 半 4	円/㎡ 手間	. /	プ [個	別的要因]] 個別[的要因	国に変動	はない。					

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

							Щ	文早 (– z	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑	定				
岐阜(県)	- 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	田内	淳			

鑑定評価額 8,780,000 円 1 ㎡当たりの価格 46, 200 円/m² 1 基本的事項 円/m[®] 「令和 5年 1月] (1) 価格時点 **会和 5年 7月 1日** (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 11日 路線価 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 7月 3日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 岐阜市大字岩崎字畑中696番8 ②地積 190 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 2中専 ③形状 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 居住誘導区域 北5m市道 小規模一般住宅、アパート等が散在する 中、農地も残る住宅 水道ガス 住宅 W2 岐阜 1:1 8.2km 下水 ①範囲 東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 $50 \, \mathbf{m}$ 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 糸 20.0 m, 規模 240 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 基準方位北、5 m 2中専(60,200) 岐阜駅北 街 交通 法令 ④ 地域的特性 特記 市道 居住誘導区域 8.3km 事項 路 施設 規制 ⑤地域要因の 将来予測 小規模開発がみられるが、周辺には農地も多く希少性は低い。地価は今後下落基調で推移と予測する。 0.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 46, 200 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 円/m² 原価法 看 質 価 格 開発法 開発法による価格 円/mi - 需給圏は、岐阜市北部の岩野田・岩野田北校区のほか常盤・長良校区北部などの既成住宅地域・新興住宅地域に周辺の (6) 市場の特性 価格帯は取引規模にもよる (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 近隣地域及びその周辺は、岐阜市北部の住宅地域にあって、利便性にも比較的優れていることから、新規分譲宅地や買換え等の事例が多い。よって、本件では比準価格を中心に、代表標準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法は、対象基準地の画地規模が比較的小さく、賃貸住宅経営に合理性を欠くことから適用しなかった。 評価額の決定の ① ■代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 待路 +4 0 0.0抽 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 要因の 交诵 0.0 交诵 修正 補正 因の比 -5.0 下化補 較 H較 環境 0.0 闰 環境 -36.5 岐阜 - 24 (円/m³) ΤĒ 画地 +1.0 行政 -3.0[98.5] 100 100 公示価格 100] 行政 0.0 その他 0.0 46,000 円/m² [101.0] [60.9] 28, 700 100 100 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 2時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] コロナウイルス感染症が5類に移行し、経済活動は上向き傾向に ある。 継続 新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 47, 200 円/m² らの 価格形成 変動状況 ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 [地域要因] 小規模開発による農地の宅地化が進み、住宅地域の広がりが見ら れる。 成要因(代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത

⊞/m^²

%

-2.1% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

別記样子第6

(3)鑑定評価の条件

更地としての鑑定評価

磐宁河庙聿(今和 5 在地庙到本)

令和 5年 7月 19日 提出

別記様式第6		ᇄᄼᆉ	三 (7774)	(i) —	川川 前川 日 /			13 J H	0 1/1 10	н жн
		/			O 1 - 1 - 1 - 1			岐阜 (県)	- 3	宅地-1
基準地番	:号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)ギフカンテ	イ				
岐阜 (県)	- 3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	豊日	田 真弘			
鑑定評価額			5,800,000 円	1 ㎡当	たりの価格				38, 400	円/mឺ
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和 5年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 5年 7月 14日	(6)路線価	[令和 5年	-	31, 000	円/m ^²
(0) chul=11 + C	A== = E	6 H . 07 H	(口) (正社 の1手) ※	— 244.	lπ + <i>h</i>	線	路線価又は	倍率		倍
(2)実地調査日	令和 5年	6月 27日	(5)価格の種類	正常	Ш 恰	恤	倍率種.	別		

2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基		在及び地番5 住居表示」		岐阜市大	字黒野	野字溝西:	502	2番7							②地積 (㎡)	(15	1	9	法令	き上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土 [‡]	也の利	用の	⑥接面	道路の	状況	5	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交通の状況		との	((その	2 中専 60, 200)	
		1:2.5	住宅 W2			一般住宅 て農地 宅地域		主体と		西6m市	i道		2	水道 下水	岐阜 7.7km					-(0)	TE)	
(2)	①範	囲	東	50 m、西	i 10	」 00 m、南	i	150 m	、北	10	00 m	②標	準的	使用	低層住名	2地						
近	3標	準的画地の肝	杉状等	間口	约	8.0 m		奥行	約	20.	0 m,	月	見模		160	m²程	度、	形状	ほぼ	ぎ長	方形	
近隣地域	④ 抽	域的特性	特記	特にな	۱ ۷			往		準方位	北 6	m ,	交通	岐阜	駅北西			法令	4	2 中	專(60, 20	00)
琙			事項					路		i道			施設	7. 7k	m			規制				
	⑤ 地 将	域要因の 来予測				る住宅地 移するも				段宅地	開発も	見られ	れず	静態的	な地域で	である。	。生活	5利便(性に含	劣る	ことから	o、地
(3) 揖	是有効	使用の判定	低層住物	宅地											準地の	方位						0.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				38, 40	0 円/	′m [*]		個別的	安囚							
	ノ心力		収益還	元法	収	益価格				/	円/	′m [*]										
			原価法		積	算価格				/	円/	′m ^²										
			開発法		開	発法によ	る価	格		/	円/	′m ^²										
(6) 市	市場の	特性	霊童な	見込まれ。	ろ. 当	西部の既 地域は黒 れており 地で 50	14年	区のほ	FIIデ西	端に位	置する	古く:	から	の住字	拙で カ	、学校、	へのキ	多近性	け良ね	好で	あろが	生活
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	的が大	半で、画: 内の類似:	地規模 地域に	主体とし から見て 存する規 決定した	も収 ・範性	益想定	ミには	合理性	に欠け.	るたる	め、	収益還	元法の通	頭用を	断念し	った。。	よっ゛	て、	本件でに	は同一
(8) 公示価格		① ■代表標標準地番号	準地 岐	□ 標準 地)時 点 修 正		準化 正	[地域要 因の比 竣	⑤個別 要因 比較	の		け象基準 ○規準値 (円/r	格内	標準化補正	街趴 交说 環境	<u>新</u>		地域要因	街路 交通 環境	+1. 0 -6. 7 -20. 0
		公示価格	28, 700	円/mឺ		98.6]		00]	[100 73. 1	[100 100			38,	300		画 [±] 行政 その作	女 (1. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	-3. 0 0. 0
(9) 指定基準	9) ① 指定基 計 から き の き 検 也 討 前年指定		地番号	-	2)時 点 修 正		準化 正		の比	⑤個別 要因 比較	の	⑥対 の	け象基準)比準値 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	竟		地域要因	街路 交通 環境	
地言	寸	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[100	[100]	[100	100]					画 ⁵ 行政 その他	攵			行政 その他	
(10) 対 st		①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	Į	900円/	∕ m³	1	③ 価 変		改的要因] 生i 少	舌利や高値	便性齢化	が良好 が進む	な住宅地 郊外でに	地域の対地価値	地価にの下落	は上昇(客が継続	頃向に続し、	にあてい	るが、人 る。	口減
対象基準地の前	票検討	①-2基準地z 点)である ^は □代表標準	易合の検			也等と同-	一地	格形成要因	[地垣	【要因]	地	或要	因に	ついて	は大きな	で変動し	は見ら	られない	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			
前が		標準地番号 公示価格 ②変動率		-1. 3 %	半年間	- 円∕㎡ ¶	%	因の	[個別	削的要 因] 個	別的!	要因	に変動	はない。							
		6 久到午	t表標準地 □標準 地番号 公示価格			ני	70		l													

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 クニタチ鑑定事務所

 岐阜(県)
 -4
 岐阜第2
 氏名
 不動産鑑定士
 山村
 寛

 鑑定評価額
 7,100,000 円
 1 m³当たりの価格
 39,900 円/㎡

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) 路 線	[令和 5年 1月]	32,000 円/m²
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

_	ATT																				
2	鑑定	評価額の決定	の埋由の	要旨											ı	-					1
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市大:	字上士	:居字	中野 8	10番	2外						②地積 (m²)	i (178)	9法令.	上の規制	制等
基準地	3形	状	④敷地 (の利用の現	見況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通が の状況	徳設との		(5	1 低専 50, 80)	
		1.2:1	住宅 W2			農家が混	住宅と在する	一般住地域	宅	西5m市	道			水道 ガス 下水	岐阜 6.4km				(その化	<u>u.</u>)	
(2)	①範	囲	東	30 m、西	6	60 m.	南	100 m	、北	10	0 m	②標	摩準的	内使用	低層住宅	宅地					
近隣	3標	準的画地の 刑	/状等	間口 約		12.0	m,	奥行	約	15.	0 m	. ;	規模		180	㎡程度	、形物	大 長	方形		
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にない)			街	· 基	上準方位 1市道	北	5	交通	i 岐阜 6.4k	-駅北 cm		法令	! ! !	1 低車	享(50,8	0)
			事項	1 				路	•				施設	ţ			規制				
		!域要因の 来予測	市街地タ に宅地(- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	住宅	を主体 が複雑	とする Éで狭く	6住宅地	地域。	未利用は	也も残 則。	って	おり	、徐々	に宅地化	とが進む	と推測さ	られる	。一夫	ずで、無	秩序
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地									(4)		準地の	方位					0.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格	Ž			39, 90	0 円	∕ mื		個別的] 要 因						
0	の適用	1	収益還え	元法	収	益価格	ζ.			/	円	∕ m ^²									
			原価法		積	算価格	Z I			/	円	∕ m ^t									
	開発法 5場の特性 同一需給圏は、				開	発法に	よる値	西格		/	円	∕ m [†]									
(6) ī	市場の特性 同一需給圏は 人及び市内通され、相対的 は算価格の調整 近隣地域は停			ア内通勤⊄)一次	取得者	。公封	は施設等	F~0	利便性	タみね	劣る	。近	[隣地域	この周辺に	こ土地区	画整理後	その未	:利用の	生を有す)宅地も	「る個 散見
Ī	検証	及び鑑定 の決定の	できず、境等に着	ばは停滞値 収益還元 昏目して値 みを採用し	法を	適用す 形成さ	ること れてい	:はでき \る。什	なかな替関	った。〕 【係にある	近隣地 る周辺	2域で 2の取	は自	用目的 『例を採	J取引を引 ミ用してお	P心とし 3り、比	た住宅サ	れであ	り、禾	便性、	住環
(8) 公示価格	規権とした	① ■代表標標準地番号	準地	標準地		時 点 修 正	_	票準化 補正	Ī	地域要 因の比 較	⑤個兒 要团 比輔	団の		対象基準 の規準値 (円/	西格 (ブ) 内	補	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	地 域 要 因	街路 交通 環境	+4. 1 -8. 7 -26. 0
		公示価格	28, 700	円/mi	[_	98. 6 100	_	100	[100 70.3	[10			39,	900		画地 行政 の他	+1. 0 0. 0 0. 0	₹	行政	0. 0
(9) 指定基準地	からの金	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正		票準化 補正		の比	⑤個兒 要团 比輔	団の	6¢	対象基準の比準値 (円/	西格 少内	準化補	街路 交通 環境 画地		地域要因	街路 交通 環境 行政	
地	a a	前年指定基	基準地の(価格 円/㎡	[_	100	_] [_	100	[100	[]	0					画地 行政 の他		₹	の他	
(10) 対 名	Ēδ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	討 40, 60	0円/	⁄ m³		③ 価 変		设的要因	剖		ロカ		誘要はJF ✓、需要が							
家基準地の	年票集画各等からの検討	①-2基準地が 点)である場 代表標準	場合の検		票準地	等と同	司一地	M格形成要因 動状況	[地垣	域要因]					れた住写は弱い。	色地で、	周辺の土	土地区	画整理	里済みの	住宅
前力	手 か	標準地番号 公示価格 ②変動率	-	-1. 7 %	半年間	- 円∕n 引	- n [*] %	因の	[個別	刂的要因] 個	別的	要因	に変動	はない。						

公示価格

②変動率 年間 -1.1% 半年間

円/mឺ

%

令和 5年 7月 19日 提出

								哎早 (— э	七地一
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	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	深貝	哲郎			
				-						

		久平 (州)			政争尔		+ <i>7</i> 7 4 7.	/ ПД	101			二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二							
鑑定	評価	額				1	1, 500, 0	00 円	1 r	nfl当た!	りの値	西格						55, 200 F	∄∕mื
1 ;	基本區	的事項																	
(1) (西格田	寺点	f	3和 5年 7	月 1日	(4) 鑑	定評価日	3		令和 :	5年 7	7月 14日	122	[令和 路線価				44, 000 F	円 <u>╱㎡</u> 音
(2) 3	実地詞	調査日	f	3和 5年 7	月 5日	(5) 価	格の種類	頁	1	E常価格	各		価		率種別			I	н
(3)	濫定詞	評価の条件	更地と	しての鑑定	と評価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨															
(1)	1 PF	f在及び地番	並びに !	岐阜市雄総	桜町3丁	目35	番						②地	瞔	20	08	9	法令上の規	制等
基準地	ſ	住居表示」等	等										(m²)) ()	. 0. 11	
地	3形	状	④敷地0	の利用の現	況 5 唐 状況		地の利	用の(6接面	道路の	状況	⑦供約		要な交流		ひとの		1住居 (60, 200))
					1000	L						処理が 設状が		近の状況	兄			準防	
•			A-A-		EZ ez	おおかて田ンや	~) ~ ~	éл.	北6m市	道							(₹	その他) (70, 200))
		1:2.5	住宅 W3		住宅	こを主に	にて一 共同住	宅	10	~		水道ガス	岐阜 6km					(. 0, 200)	,
					農地	担等も見 地域	Lられる [,]	圧				下水							
(2)	(1)釯		東 5	0 m、西	120 m,	南	80 m	. dr.	40) m	2)標2	 隼的使用	低層住	字地					
		 関準的画地の用		間口約	12. 0		奥行) m,		.模		0 ㎡ 程	度、	形状	ほほ	長方形	
近隣地域	<u>(4)</u> †#	.域的特性	特記	特にない			街	基準	美 方位非	比、6 r	n t	通岐	阜駅北東			法令	1	住居(70,2	00)
琙	.,-	2-80#3 41 T	事項				路	1117	₫			6ki E設	n			規制		準防	
			尹垻				阳				Лt	면 하고 기				及中			
		!域要因の i来予測	既成の住	宅地域と	して、今往	後も大き	きな変化	にはない	トト予測	則する。	地位	面は今後	、下落幅	は縮小	する	と見込	まれる	.	
(3) 最	人有效	使用の判定	低層住宅	:地								(4) 対象:	基準地の	方位					0.0
(5) 鋸	定評	 ^፲ 価の手法	取引事例		比準価を	——— 恪			55, 200) 円/	m²	個別I	的要因						
σ.	適用]	収益還え	元法	収益価	格			/	円/	mi								
			原価法		積算価額	恪			/	円/	m²								
			開発法		開発法	こよる(西格		/	円/	m								
(6) 市	場の)特性	市場参加	諸圏は、岐阜 日者は市内や 更地で概ね	や隣接市	などのヨ	事業所勤	勝者・	自営業	き者のほ	まかえ	占古屋方	面への通	勤者も	含む。	、最多	価格帯	きは取引規模	ある。 漠にも
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	えによる	なは、岐阜で が取引も見り いお、収益が	られる。。	よって.	本件で	『は比進	≛価格ℓ	つみ求め	5、仕	じ表標準	地との検	討ち踏	まえ	上記の	誦り銀	*定評価額	を決定
(8) 対準とした	見価 監格	① ■代表標標準地番号	達地	標準地	②時 点修]		標準化補正	④ 地 因 較	の比	5)個別的 要因(比較		⑥対象基 の規準 (円 ⁄	価格	標準化補正	街i 交i 環i	通 境	0.0 均0.0 均90.0 包	也 街路 或 交通 要 環境	-1. 5 +6. 0 +53. 5
	=	公示価格	88, 500	円/mi	[99.9 100		100 100]		00 [100]	5	5, 200		画: 行i その(政	0. 0 0. 0 0. 0	その他	0. 0
(9) 指定基準地	\ }	① 指定基準	地番号	_	2時点		標準化 補正	④地址 因 6 較	或要 (の の比	5)個別的 要因(比較		⑥対象基 の比準 (円/	価格	ト 補	街: 交: 環:	通 境	均均要因	_	
準 移地 診	€ †	前年指定基		円/㎡	[_] [100	[00 [100]				画: 行i その(政 他		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	らの検討	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	55,800 点(代表標	円/㎡ 準地等と	同一地	③ 価格形成要因	[地域§		復 基 既 成	基調 に 戈の自	こ向かい E宅地域	つつある として大	。 きな変			消費・	土地需要	とも回
前ヵ	`	保 年 地 金 方	夂		四 /	m²	の	[個別的	的要因]	個別	川的要	要因に変!	動はない	0					

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) **-**6 **宅地-1**

							,	文 十 (////	0	י טייט
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑	定				
岐阜(県)	- 6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	田内	淳			

鑑定評価額 5,780,000 円 1 m³当たりの価格 26,500 円/m³

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路線	[令和 5年 1月]	円/m [*]
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市大洞	桜台 6	丁目 5	5 2番								②地積 (㎡)	(2	18	9)	去令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の現		周辺(況	の土地	の利用	用の	⑥接面	i道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交 の状		ひとの	(2	1 低専 (50, 80)	
		1:1	住宅 W 2		大		の環境 住宅団		٨ .	南6m市	i道			水道 ガス 下水	岐阜 14km					. V가(E)	
(2)	①範	囲	東	80 m、西	60 n	n、南		40 m,	北	3	0 m	2標	準的	勺使用	戸建住名	2地					
近	3標	薬的画地の 用	沙状等	間口 約	15.	0 m	、奥	具行 系	約	15.	0 m	. <u>,</u>	見模		225	m ^² 程	度、	形状	正方	形	
近隣地域	④地	!域的特性	特記	特にない			·	街		準方位		i m	交通	i 岐阜 14km	駅北東			法令		低専(50,8	30)
			事項					路				1	施設					規制			
		2域要因の 7来予測		周辺は団地郡 外は市場性/								はい	え、	JR岐	阜駅10			超えて:	おり、	大規模商業	
		使用の判定	戸建住?		1								(4)	対象基 個別的	準地の 要因	方位	Ĺ				+5.0
	濫定評 の適用	⁷ 価の手法]		例比較法	比準信					26, 50											
			収益還		収益値							∕ m¹									
			原価法		積算値							∕ m [*]									
(0)		4+14	開発法				る価格	-				∕ m [*]									
(b) r	市場の		みでは	給圏は、岐阜 売りにくいれ 地900万F る。	犬況とえ	こって	おり、	中古	建物化	付きで約	総額 5	5.0	~ 7	50万	'円程度。	- 但し	、バ	ス涌り	背後、	周辺の平均	担地で
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	たがって	画上、高さ制 て、市場性を 上記のとおり	を有する	5周辺	容積率団地郡	図も8 詳の取り	0 % i 引事(までに対例を中心	規制さ	れた	低層 比準	が住宅 ●価格を	団地であ 採用し、	らり、 代表	収益標準	価格を地との	試算で 検討を	きなかっ7 踏まえ、針	た。し 監定評
(8)	H /II	①■代表標	準地	標準地	②時		3標2		_	地域要		-		対象基準 D規準値	地(7)	標準	街	路	0.0 번	街路	0.0
公示価格	規 価 準 格 した	標準地番号	岐	阜 - 37	修	正	補工	E	达	の比	要比較	因の 校	0	の規準値(円/۱	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	標準化補正	交環		0.0 域要0.0 区		-1. 0 +65. 0
恰 た か	17.1		42, 500	⊞∕m [°]	[99		<u>10</u>			100 68. 3 1	[105			26,	400	111	画 行 その	政	0. 0	行政 その他	+3. 0 0. 0
(9)		① 指定基準			2時		3標2	-	4地	-	⑤個5		രാ	対象基準	€ †#h	擂	を 街		0.0	出 街路	
指定基準地	か ら の		·····	-	修		補正		_	の比		因の		の比準値	格 内	標準化補	交環	通	地域要因	交通環境	
準地	対	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[]	10	00		100	[]]				正	画 行 その	政		行政 その他	
(10) 名材を作れるが	年標準画格等か	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場際である場際である。 □代表標準	□新規格 格 が共通地 場合の検 基地	記 27,400 2点(代表標	準地等	と同- -	ſī	③ 西各杉龙要因	地域	的要因 要因] 的要因	- ま 月	うる。 上陵地 下在地	に位の市	置する i場性は	郊外のカ		:移行	し、経		は上向き値	
	·	公示価格 ②変動率	-	-3.3 % 半		∕ m [†]	%	-													

②変動率 年間 -0.6% 半年間

%

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

				•	· · .			岐阜 (県)	- 7	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事	事務所				
岐阜(県)	- 7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	深貝	哲郎			
鑑定評価額			13,200,000 円	1 ㎡当	たりの価格				76, 500	円/mឺ

鑑5	2評価	額				13,	200, 00	00 F	1	m³当	こりの	の価格							76	6,500 P	∃∕m [*]
1	基本的	的事項																			
(1)	価格	寺点	ŕ	令和 5年 7月	1日	(4) 鑑定	≧評価目	3		令和	1 5年	- 7月	14日	(6)路		介和 5年 線 価又は			6	0,000 F	
(2)	実地記	周査日	Í	令和 5年 7月	5日	(5) 価格	各の種类	頁	:	正常個	哲格			線価		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・				f1	±
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての鑑定	2評価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基		在及び地番並 住居表示」等		岐阜市長良	西野前17	7番3夕	γ							②地 (㎡		1	73)	9法·	令上の規	制等
基準地	3形	状	4敷地(の利用の現法	兄 ⑤周证状况	<u>辺</u> の土±	也の利	用の	⑥接面	道路	 の状:	久	0供給 0理施 0状況			文通施記)状況	ひとの		(その	1 住居 (60, 200) 準防	
		1:1	住宅 W2		中規村パー住宅出	莫一般(ト等が? 也域	主宅、	アる	南5. 5r	n市道		7	k道 げス 下水	岐阜 6km					居	住誘導区 (70, 200)	
(2)	①範	囲	東 15	50 m、西	200 m.	南	50 m	、北	10	00 m	2 ‡	票準的	使用	低層信	E宅:	地					
近	3標	準的画地の肝	形状等	間口 約	10.0	m、	奥行	約	20.	0 m	١,	規模		20	0 r	n ² 程度、	形状	: 長	方形		
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にない			街		準方位 m市道		5.	交通	岐阜 6km	駅北東	Į.		法令	 		居(70, 2 準防	
			事項	 			路	 				施設	 				規制	 	石1	主誘導区	
		!域要因の 来予測	旧来から横に	っの戸建住宅 ばい傾向で推	Eが建ち並 É移すると	ぶ中に 予測さ	共同住 れる。	宅も	介在す	る地域	或とし	て特	に大き	な変化			込まれ	る。	地征	は、やり	
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地								(4)	対象基	準地σ)	方位					+3.0
(5) 🕯	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比準価格				76, 50	0 円	∕m [*]	1	固別的	要因							
(の適用		収益還	元法	収益価格						∕mื										
			原価法		積算価格																
			開発法		開発法に		妆				∕ ''' ∕ mื										
(C) =	- μ σ	. #± ##						:440					%,,,4	· II	» 1 »	۵. <i>A ا</i>	مرس خاصل ما ا ا	+ 7	-+	-111 -2 7 -111 -	b
(0) [市場の	/	同一需約 内・隣接 概ね11	合圏は、岐阜 接市などの事 し00万~1	市北部の 事業所勤務 500万	_{長艮} ・ 者・自 円、土	長民四 営業者 地建物	校区 のほ 一体	を 中心 と お名 さ で 2 7	に長り 屋方面 00万	及果が 前への デ 〜 3	(区で))通勤	蔦田校 者も含 0 万円	区などむ。 最度と	多権を	西格帯は、	地域 C 取引規	`める !模に	. п :も1	るが、『	更地で
1	· 検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域とから収	成は、旧来か 又益還元法に	ゝらの一般 は非適用と	住宅のし、比	ほか共準価格	同住 を基	宅も見に代表	られる 標準地	5既成也との	対住宅: 対検討	地域でも踏ま	あるかえ、上	i、対:記の	対象基準 の通り鑑	地は画 定評価	i 地規 i額を	模が決定	ぶやや小さ ごした。	さいこ
(8) 公示価格を	見価 集格	① ■代表標標準地番号	達地 [標準地 阜 -2	②時 点 修 正	_	[準化 計正	Ø	地域要 因の比 竣	⑤個》 要[比 !	因の	0	象基準規準個 (円/r	E地 T格 ni)	力力沢	標準化 環流	通 境		地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +2. 0 +16. 8
			88, 500	円/㎡	[99.9 100	[1	100	[1	100 19. 1	10			76,			一 行 その	政 他	0. 0 0. 0 0. 0		その他	0. 0
(9) 指定基準地	うつう	① 指定基準	地番号	-	②時点修正		誕 第正	_	!域要 の比 	⑤個》 要[比	因の	の	象基準 比準価 (円/r	格		標 準 化 補 環 正 画	通 境		地域要因	街路 交通 環境	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の 値	西格 円/㎡	100] _1]	[100]	[00					ー 画 行: その:	政			行政 その他	
(10) 対象基準地の前	丰票集団各等いらの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価: ①-2基準地/ 点)で表標準 標準地番号 で表標準 公示価格	□新規格 が共通地 場合の検 き地 □	77,000 点(代表標		可一地	形成要因	[地域	数的要因 数要因] 数要因]	包里	夏基調 死成の	間に向	かいつ	つある して大	こきた	が落着き な変化は		消費	•	土地需要	とも回

別詞	記様式	第6			鑑定	評価	i書(令	和	5 年	地個	調査))		岐」	令和 阜(県)	5年 7. 一		l 提出 宅地−1
		基準地番	号		提出	出先	所属分科:	会名	業者名	有限金	会社水野不	動産鑑賞	定所					
	ı	岐阜(県)		-8	岐	阜県	岐阜第2分	科会	氏名	不動	産鑑定士	水里	予亨					
鑑	定評価	i額				•	9, 210, 00	00 円	1 m² 🖹	当たりの	価格					36	, 700	円/m ⁱ
1	基本	的事項																
(1)	価格	诗点		令和 5年	7月 1	日 (4)鑑定評価日	∃	수.	和 5年	7月 11日	(6) 路 線		5年 1		30		円/㎡
(2)	実地記	調査日	ŕ	う和 5年	6月 23	5 日 (5)価格の種類	頁	正常	合価格		線価		西又は倍 審種別	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	の要旨														
(1) 基		f在及び地番3 「住居表示」		岐阜市川	部2]	1 1 3 1	1番1外					②地 (m)		251)	9法令	き上の敖	見制等
基準地	3#	/ 状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土地の利用	用の ⑥	接面道	路の状況	⑦供給 処理施 設状況	接:	要な交 近の状	€通施設。 対況	との	(その	2 中専 (60, 200 (他)	
		1:2	住宅 W2			宅、ア	中に、一般作パート等が パート等が 、郊外の住 ^会	主 散	〔4. 4m市〕	首	水道 ガス 下水	岐阜 7km					(60, 176)
(2)	①韗	进	東 2	210 m, Z	5 21	0 m、南	70 m	、北	80 m	2標	準的使用	低層住	宅地					
近咪	3標	標準的画地の	形状等	間口	約	10.0 m	、 奥行	約	20.0	m、 ‡	見模	20	0 m ⁴₹	程度、	形状 县	長方形		
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にな	(1)		街		方位 : ‡ m市道	比、4	交通 岐阜 7km	是駅北西	•	;	法令	2中	専(60,	176)
			事項	 			路				施設			ŧ	規制			
	⑤ 地 将	地域要因の 好来予測	近隣地 特段の	域の周辺 変動要因	地域は は見受	、農地、 けられな	戸建住宅、	共同住 後暫く	宅等が涯 現状のま	を を ま下落	地域である 基調にて打	5。西部 推移する	縦貫i 地域。	道の整備 と予測し	は進む た。	5 <i>00</i>	、周辺	地域は
(3)	最有效	動使用の判定	低層住	宅地							(4) 対象基		方位	立				0.0
		[価の手法	取引事	例比較法	比	準価格		3	6, 700	円/㎡	個別的	的要因						
	の適用	3	収益還	元法	収	益価格			/	円/mឺ								
			原価法		積	算価格			/	円/mឺ								
			開発法		開	発法によ	:る価格		/	円/mឺ								
(6)	市場の)特性	おける当該需	需要者層 要者層は	は、周 居住の	辺地域に 快適性、	ても伊自良 地縁的選好 利便性に主)件が需要の	性を有限を置	する個人 いて物作	、を中心 ‡の選別	として、市	5内及び)周辺ī	有町に職	場が存っ	よる層	が考え	られる。
	・検証	5格の調整 E及び鑑定 夏の決定の	本件に.	おいては	規範性	の高い取	て形成され 引事例より 準に規準価	求めて:	おり、自	用の低	層戸建住宅	三の取引	が中ル	心となる	地域に	おいて	な価格は特に	であり、 規範性
(8) 公示価格を	規 価格とし.	① ■代表榜標準地番号		□ 標準 ♭ ē -	t 2	時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因 <i>0</i> 較	0比 事	固別的 要因の 比較	⑥対象基準 の規準 (円/	価格 [標準化補正	街路 交通 環境	0.0) 因	街路 交通 環境	-1. 2 -15. 0
を	た	公示価格	28, 700	円/㎡	.	99.0	[100 [101.0]	100 [77.		100]	36	, 300		画地 行政 その他	0.0)	行政 その他	-3. 0 -10. 0
(9) 指定基準地	からの検	① 指定基準	≛地番号	-	2	時 点 修 正	③標準化 補正	4地域因の較	比	固別的 要因の 比較	⑥対象基準 の比準 (円/	価格 [標準化補正	街路 交通 環境	i İ	地域要因	街路 交通 環境	
地	舒	前年指定	基準地の	価格 円/m [*]	. [_	100	[100	[-	100				画地 行政 その他	:		行政 その他	

(10) 年標準価格等か らの検討

前年標準価格

②変動率 年間

37, 100 円/㎡ ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討

-1.1% 半年間

代表標準地 標準地

標準地番号 公示価格 の価格が成要因の 「個別的要型 [個別的要因]

3

円/㎡

%

市内人口は若干の下落傾向にあり、高齢化率は上昇している。価格の推移、売買の動向に関しては、中心市街地と郊外で二極化が激しい。 [一般的要因]

国道背後に戸建住宅、農地、公共施設等が存する地域である。新 規の宅地分譲も見受けられるが、暫くは現状にて推移する地域で ある。

個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) - 9 **宅地-1**

								叹乎 (乔)	9	70201
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテ	イ				
岐阜(県)	- 9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	豊田	真弘			

鑑定評価額 18,100,000 円 1 m³当たりの価格 61,000 円/m³

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	曲	倍率種別	
(0) 中地田木口	A = E = C = 07.0	(口) (正地 の15 ※五	一类/亚林	禄	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6)路線	[令和 5年 1月]	49,000 円/㎡

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基		f在及び地番st f住居表示」等		岐阜市萱場	北町27	1目3(0番							②地積 (㎡)	(29	96)	9)	去令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の現	兄 ⑤原状》		土地の利	用の	⑥接面	i道路σ)状況	処	供給 1理施 2状況	⑧主要 接近	な交通の状況		3との	(2	2住居 (60, 200) の他))
		1:1.5	住宅 W2			幹が見	のほかに られる住 ⁹		北6m市	i道		カ	く道 ブス マ水	岐阜 5.5km				(. V) (UL)	
(2)	①範	i囲	東 1	.00 m、西	100 m	、南	20 m	、北	5	60 m	②標:	準的作	使用	低層住宅	色地					
近	3標	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口 約	12.0	m,	奥行	約	21.	0 m,	規	模		250	m²程	度、	形状	長方	形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にない			街	市	準方位 道	北 6		Σ通 	岐阜 5.5k	駅北西 m			法令	2	住居(60,2	00)
		!域要因の i来予測		然とした既 _反			で一定の	ļ	需要は	見られ		施設 のの、	生活	利便性が	<i>\$40</i>	劣る。	規制	. . 地	価はやや	下落基
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住	宅地										準地の	方位					0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比準価	格			61,00	0 円/	⁄ m [‡]	113	固別的	要因						
0	の適用	1	収益還	元法	収益価	格			/	円/	⁄ m [‡]									
			原価法		積算価	格			/	円/	⁄ m [‡]									
			開発法		開発法	による	価格		/	円/	∕m [*]									
(6) ਜ	市場の	特性	同一需注 住する	給圏は岐阜下 一次取得者だ 取引の中心値	5内の住 ド中心で 西格帯は	宅地域 ある。 、土地	で、特に 当地域は !で1,0	価格 [J R 0 0	牽連性 岐阜駅 ~1,	が認め からは 500	られる 距離が 万円和	るのに がある 生度、	は岐阜 ること 新築	市北部の から、需 戸建分譲	住宅: 言要は 養で2,	地域。 弱含。 ,8	主たる みで地位 00~3	る需要 価は下 3,5	者は、市内 落傾向が約 00万円和	内に居 売いて 湿度。
Ē	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	が大半では同	域は一般住年で、収益物作 で、収益物作 一需給圏内の 鑑定評価額を	‡の取引)類似地	はほと 域に存	んどなく する規範	収益	想定に	は合理	性にク	たける	るため	、収益遺	記元法(の適り	用を断る	念した	。よって、	本件
(8) 公示	規権格	① ■代表標標準地番号		標準地	②時 ; 修 ī		测標準化 補正	D	地域要 因の比	要因	の	の	象基準 規準値	格内	標準化補	街 交:	通 (). 0). 0 岁. 0 医	街路 交通	-1. 5 +0. 2
価格し	1		哎	阜 -2				- 単	交	比較	ξ.	((円/r	n) in	補正	環: 画:). 0 医). 0	環境 行政	+47. 0
		公示価格	88, 500	円/㎡	[99.9 100		100]	_	100 45. 1	100)]		60,	900		ロ・ 行i その	政 (). 0). 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	かっの金	① 指定基準	地番号	-	②時 ; 修 ī		③標準化 補正	_	域要 lの比	⑤個別 要因 比較)の	の.	象基準 比準価 (円/r	格 内	標準化補正	街 交: 環:	通 境	地域要因		
地	fi i	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	100	_] [100	[100	100						画: 行i その	政 他		行政 その他	
(10) 全林芝 (1本等が	手票集画各等からの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準 標準地番号 公示価値	■新規格 格 が共通地 場合の検 基地	61,600 点(代表標		-	形状成要因	[地域	被的要因 证要因] 」的要因	少 地	や高幽域要は	静化が 因につ	が進む	な住宅地郊外ではない。	比地価	の下	落が継続	売して	あるが、	人口減
		②変動率	年間	-1.0% 半	年間	%	ó													

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) - 10 **宅地-1**

						製牛 (州)	10	-626 1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定	所		
岐阜(県)	- 10	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村	建一郎		

鑑定評価額 8,950,000 円 1 ㎡当たりの価格 61,300 円/㎡

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6) 路	[令和 5年 1月]	47, 000 円∕m²
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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		所在及び地番ュ 「住居表示」等		岐阜市大学	字鷺山	字中洙	1 5 4	3番(6 4						②地積 (m³)	ŧ (1	46	9)	法令上の規	制等
基準地	③形	状	4敷地0	の利用の理		⑤周辺 状況	の土地	也の利力	用の	⑥接面	i道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	接近	な交 の状		設との	(7	2 中専 (60, 200) 準防 ・の他)	
		1:1	住宅 W2			戸建住ち並ぶ	 宅が惠 住宅は	を然と 担域	建	南6m市	j道			水道 ガス 下水	岐阜 5.4km					号住誘導区均 (70, 200)	
(2)	①範	· 连	東 10	00 m、西	100	0 m、南	 Ī	30 m	、北	5	50 m	2標	三 準的	的使用	低層住?	宅地					
近隣	3桿	標準的画地の飛		間口 約		10.0 m	·	奥行			. 0 m		規模			m² f	捏度、	形状	ほぼ	長方形	
) 附 域	(4) #	也域的特性	特記	特になし				街	基	基準方位 計道	北、	6 m	交通		駅北			法令	2	中専(70, 20	00)
攻		T-1 6.1 C H 96-45	事項					路	113	旭			施設	5. 4k	.m			規制	启	準防 居住誘導区:	域
		也域要因の 将来予測		南は、区画 部に高低差												の地域	或は古	い住宅[団地で	、街路配記	置が悪
(3) }	最有交	が使用の判定	低層住宅	 名地									(4))対象基	準地の	方信	立				+5.0
(5) 🕯	鑑定評	平価の手法	取引事件	例比較法	比到	集価格				61, 30	00 円]∕mื	-	個別的	要因						
(の適用	1	収益還え	 元法	収主	益価格				/	円]/m²									
			原価法		積貨	算価格				/	円]/m²									
			開発法		開多	発法によ	:る価	格			円]/m²									
(6) ī	市場の		要者は市には的確	†内及び隣	蜂接市町 ♪なく、	町村等へ 隣接近	への通 [傍区]	勤層と 画整理	:解す !済の	る。戸	建住等	宅を主 等より	:体と 事例	とする熟 列を補完	k成した! Eした。フ	旡成在	宇宅地	域であん	るが、	である。主た 近傍の状況 法地区でも	兄類似
Ī	検証	E及び鑑定 頁の決定の	自用目的 に、市場	莫が小さく 的が中心と 場の実態を 濫定評価額	:なって :反映し	ている。 している	比準(価格は 上から	実際 、本	性を欠に生起	くた& した耳 いて!	り収益 取引事 は比準	還元 例を	- 注法は非 注基に試 各を採用	- 適用と 算して し、公	した。 おり、 示価 ^材	当該 選択 各を規	地域にる事例或い	おいて ハは調 た価格	「土地取引に 関整過程を鎖 ろとの検討で	ま専ら 監みる も踏ま
(8)	+19 /ボ	①■代表標	準地	標準地	0.	時点		準化	_		⑤個2			対象基準 の規準値	上 基地 第一次	標準	街). () 地	也 街路 世 古四	-1. 5
公示価	現 [11]	標準地番号	岐』	阜 -2		修正	補	正		因の比 較	要比	因の 較		の規準14 (円/r	内	標準化補	交 環). 0 <mark>均</mark>). 0 万	交通 環境	+1. 2 +52. 0
格を	規準とした	公示価格				99.9]	1	00		100		5.0]	-		-	Ë	画	地 (0.0	行政その他	0. 0
			88, 500	円/mឺ		100		00]	[1	[51.5]		00		61,	300		その		0. 0	(0) 15	0.0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標 補			地域要 図の比 校	5個 要 比 比	因の	6 0	対象基準 の比準値 (円/r	西格 少	標準化補	街 交 環	通	地域要医	也 街路	
準地	検 討	前年指定基	 ≰準地のſ	価格 円/㎡	[_	100		00		100	[]				Ï	画 行 その	地 政		- 行政 その他	
(10) 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象 対象	年標準	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が	□新規 格 が共通地	61,50 点(代表棋	 00 円/ 標準地等			③ 価格形成		型的要因 设的要因 或要因〕		需要が へ。	続く	、反面、	市街地	でも信) 優良 E環境	住宅地(の劣るが	地域は	いては堅調が は市況が改言	善しな
左準地の前	年標準価格等からの検討	点)である場 一代表標準 標準地番号		討 □標準地		-		要 因		小的要因	쉮	令和 9	年3	3月完了							
		公示価格		-0.3 % =		円/m [*]	%	の				_,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		1. 500	.,						

公示価格

②変動率 年間

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

											1					ļ	岐阜(リ	県)	_	- 11	宅地-1
		基準地番	号		提出	先	所属	分科会	:名	美者名	イン	ティ	不動産銀	監定							
	ļ	岐阜(県)		-11	岐阜	県	岐阜第	2分和	斗会 .	氏名	不重	助産鑑	定士	田戸	7 淳						
鑑定	評価	i額					16, 00	00, 000	円	1 ㎡当	たり	の価格	<u>\$</u>						66	5, 500	円/㎡
1 :	基本	的事項	T																		
(1)	価格	侍点		令和 5年	三7月 1	日	(4) 鑑定評	[価日		令	和 5年	手 7月	11日	(6) 路 線		5年			5	3,000	円/m [®]
(2)	実地記	調査日	,	令和 5年	三 7月 3	日	(5)価格の)種類		正常	価格			線価	路線信	又は					倍
(3)	継定	評価の条件	再 州 /	としての	継定証値	<u> </u>									In	午作生力	נינ				
		画のネ 評価額の決定			<u>ш</u>																
(1)		f在及び地番		岐阜市正	E木中4	丁目8	3番12							②地	積	2	41	(9法	令上の	規制等
基準地	ı	「住居表示」等	等	「正木中	†4-8	-21	1]							(m²) ()			
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周证 状況	辺の土地の	の利用	の ⑥接	面道路	の状		⑦供給	_			設との			2 中国 (60, 20	00)
						,,,,,							処理施 設状況	按	近の状	沅			/	準防	i
			住宅			一般作	主宅を主体	本とす	北6m	市道			水道	岐阜						機能誘	導区域
		1:1.5	$\overline{\mathrm{W}}\overline{\mathrm{2}}$			る区園	画整然とし 宅地域						ガス 下水	5. 4km						(70, 20)())
(2)	① 範			00 m、		0 m.		50 m.		80 m	2	標準的	り使用	低層自							
近隣	3標	標準的画地の 形	杉状等	間口 特にな		12.0	m、 奥·	行業	5 2 基準方	20.0 n	•	規模	1		0 m i∄	呈度、	形状	ほ		方形	000)
地域	4地	域的特性	特記	ねには	٧,			街	市道	小 イ レ 、	o m	交通	岐阜 5.3k	駅北西 m			法令	ļ		専(70, 準防	
			事項	i 				路	i 			施設					規制		孙田作	茭1巨665	導区域
		地域要因の 子来予測					響により な下落は					主宅用	地とし	てはや	や不同	句きな	面もあ	るが	5、⊠	画整理	里済にて
(3) 最	是有效	が使用の判定	低層住宅	宅地								(4)	対象基	準地の	方位	立					0. (
(5) 銀	监定部	価の手法	取引事	例比較法	比当	集価格			66,	500 P	9/m	î	個別的	要因							
σ)適用		収益還	元法	収益	益価格			/	P	9/m	î									
			原価法		積算	算価格	•		/	P	9/m	Î									
			開発法		開多	発法に	よる価格	,	/	P	9/m	ຳ									
(6) 市	方場の)特性	で、総額	給圏を所 21」周 額100 価格帯が	$0 \sim 1.3$	300	山小校区 地域で、 万円前後。	及び隊 主な需 。新築	蜂接する! 需要者は 軽建売住9	則武小: 30~ 宅につ ¹	学区の 40f いてに	か住宅 弋の 1 よ、総	地域等 次取得 額35	と判定 者であ 00万	した。 る。 円~	特に 泪場は 400	、価格 土地の 0万円	牽連 みで 前後	性が 50 と、	高いの ~6(建築動	のは、「 0 坪前後 貴の高騰
15	·検証	「格の調整 E及び鑑定 「の決定の	画地規	草の制約	により』	又益価	が多く認 格は非適 格を標準	用とし	った。 他ご	方、比	準価権	各は近	傍より	収集し	た取ら	引事例	を中心	·であ ・に試	っる。 (算し	対象基	基準地は)、実証
(8)	в /ж	①■代表標	準地	標準地		時点	3標準		④地域要	_	別的		対象基準 D規準価	地	標準		路	0.0		街路	
公示価格を	兄 1四 善格	標準地番号	岵	阜 -		修正	補正		因の比 較		因の 験	"	ノ尻牟仙 (円/r	n ^t) [で		通境	0.0	安	交通環境	
悩んした	1		严义	.+-	2				+X	-	,+X		(11)	-	· 謹	-	i j地	0.0		行政	
æ 7:		公示価格	88, 500	円/mi	_	99. 4	100		100 [132. 1		00]	66,	600			政	0.0		その作	也 0.0
(9)		① 指定基準		1.12 11		時 点	3標準	_			別的	ெர்	対象基準	≣+#h	抽	その	他 ·路	0.0	地	街路	々
指型が)\	① 相定签件	地田力		_	修正	補正		因の比		因の	ð	D比準個	格	で		通		地域要	交道	
指定基準地	つ り 全			_					較	比	較		(円/r		補 正		境		因	環境	
地言	文 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m	f [_	100] 100	<u> </u>	[[]	00]			ш.	-	i地 政 他			行政その他	
		①-1対象基準						[-	一般的要	因]	コロラ	ナウイ	ルス感	染症が	5 類 (済活	動は	上向音	き傾向に
(10)	= -	■継続 前年標準価	──新規 終		500円/	′m²	3				ある。										
対象基準地の前	+票集団各のの検討	①-2基準地が 点)である ^は 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		一地 同一地 格形成要因		地域要因			・則武してい		もに、	近年四	区画整	理を終	えた	:住宅	:地域か	が市場を
の前が	美	標準地番号				- 四/m	1		固別的要	因]	特にな	ない。									

円/㎡

%

0.0% 半年間

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) **-** 12 **字地-1**

倍率種別

							双手 (东)	14	7070
	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所			
	岐阜(県)	- 12	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正	樹		
- 6									

鑑定評価額 18,500,000 円 1㎡当たりの価格 53,500 円/m^{*} 1 基本的事項 (6)路線価 42,000 円/m² (1)価格時点 [令和 5年 1月] 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 14日 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 6月 23日 (5)価格の種類 正常価格

														10 441	±711				
(3) 鑑	定評価の条件	更地。	としての	鑑定評	西														
2 鑑	定評価額の決定	の理由の	の要旨																
``'	①所在及び地番s 「住居表示」等		岐阜市柳	冲津町丸	上野2丁目	5 3	3番						②地積 (m²)	i (345)	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺の 状況	の土均	他の利用	用の ⑥	接面	道路の状	況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通が の状況	——— 施設と <i>σ</i>)		1住居 (60, 200)	
	1:2.5	住宅 W 2			一般住宅等が見り域			NE L	5.3m	市道		水道、 ガス、 下水	柳津 900m				(そ <i>0</i>) 都市)他) 幾能誘導	区域
	1)範囲		20 m、₫		0 m、南		60 m					的使用	低層住						
近隣地	3標準的画地の刑	杉状等	間口が特にな		12.0 m	, <u> </u>	奥行			0 m、 北、5.	規模	- i		㎡程度	、炒	大 長	方形		.0)
地域	4)地域的特性	特記 事項	材にな				街路	3 m		1L、 O.	交通施証	900n	即西方		法令 規制	1		居(60,20 幾能誘導[
(į	5)地域要因の 将来予測		業施設に 予測する		生活利便	性が	比較的	高い既	或の(主宅地域で	で、イ	名鉄柳津	は駅からす	徒歩圏	内にあり	り、均	也価は	、ほぼ桐	遺記い
(3) 最有	有効使用の判定	低層住	宅地								(4)対象基 個別的		方位					+1.0
	定評価の手法 商用	取引事	例比較法	比	準価格			5	3, 50	0 円/m	Î	凹刀口	女囚						
U) J	四刀	収益還	元法	収	益価格			1	4, 00	0 円/m	Î								
		原価法		積	算価格				/	円/mi	i								
		開発法		開	発法によ	る価	格		/	円/mi	Î								
• A	算価格の調整 食証及び鑑定 面額の決定の 由	地は1, 近隣地域 使用目	000 域は大型 的の住宅	万円~ 商業施 取得が	1,30 設に近く 大半であ	0万 、生 る。	円程度 活利便 よって	、新築 性が比 、柳津	戸建2 一 較的記 町の(い地域で、 分譲で2, 高い既成位 主宅独の耳 評価額を_	5 (三 主宅 取引率	00万〜 地域であ 事例より	· 2, 8(· る。周i · 求め、規	00万円 型地域で 見範性の	程度が記している。	需要∅ 物件∜	り中心 5 見ら	いになって れるが、	こいる。 <u>自己</u>
(8) 規準とした	① ■代表標価標準地番号格		□標準均 南 -		時 点修 正	O	準化	④地均 因 <i>0</i> : 較		5個別的 要因の 比較	6	対象基準 の規準値 (円/	西格 少	準化補	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	+2. 1 -3. 8 +2. 0
をた	公示価格	54, 600	円/㎡	-	100.9		00	[100.		[101. 0] 100]	53,	900		画地 行政 の他	+3. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標 補	準化 正	④地域 因の 較		写個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/	西格 内	準化補	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
地討	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[_	100	[00	[<u>0</u>]	100				そ	画地 行政 の他			行政 その他	
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か	①-1対象基準 前年標準価が 前二2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 が共通地 場合の検 ^{賃地}] 53,5 !点(代表	9		-地	③ 価格形成要因	[一般的	因]	ション 特段 <i>0</i>	/立地	地は、減動要因は	ででである。 ででである。 で見られています。 ではない。	こある。				横ばい、 かる。	マン
		 年間	0.0%	半年間		%													

②変動率 年間 0.0% 半年間

令和 5年 7月 19日 提出

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

	μ	区早 (宗)		-13	哎早乐		哎早月	ĦΔ	E,	111 /	1 男月 2	生蓝儿	<u> </u>	ЛШ	思律寸					
鑑5	e評価	額					7, 710,	000 F	円 1	㎡当た	りの	価格						50, 7	700 F	∃∕m [*]
1	基本的	内事項																		
(1)	価格問	寺点	2	合和 5年	7月 1日	(4) 鎾	定評価	i日		令和	5年	7月	12日		令和 55 各線価又		_	40,	000 P 倍	¶∕m [*]
(2)	実地記	間査日	令	和 5年 6	月 30日	(5) 個	植の種	類		正常価	格			価	倍率和					•
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	こしての銀	定評価										10 1 1	±///				
		平価額の決定																		
(1)	①所	在及び地番s	立びに		津町北塚	2丁目1	19番							②地積 (㎡)	i (152)	9法令.	上の規	制等
基準地	③形			の利用の	見況 ⑤ 状	周辺の: 況	土地の和	削用の	⑥接面	道路の	状況	処	供給 1理施	⑧主要	・ な交通が の状況	施設との	ת		住居 0, 200)	
		1:1	住宅 W2		<u> </u>	般住宅の ト等も間 宅地域			東5. 51	m市道		水力		柳津 500m				(その他 都市機		区域
(2)	<i>3</i> ***	_	* */		100		100	مالد			⊕ ↓#	:# Ab	# m	K E A.	- 1 1 1 €					
(2) 祈	①範			30 m、西				n、北				準的	使用 1	低層住名		πи	بالد علد	ぼ正方	TT'A	
近隣地域	_	準的画地の刑		間口 約 特にない		0 m.	奥行	. 非	12. 建準方位	0 m、 北、5		見模	柳油田		㎡程度	-	1	は 1 住居		00)
域	(4)m	域的特性	特記	i 			1	封 语	m市道		13	交通	500m	MALE		法	ने व	都市機能		
			事項				5	路			ħ	施設	1 1 1 1 1			規制	制			
		域要因の 来予測	柳津地域 推移して		上近い利便	性が良	好な既	成住宅	E地域で	ある。	地域	要因に	こ特段の	の変動に	は認めら	れない	が、需	言要は概	それ安定	官的に
(3) 指	是有効	使用の判定	低層住宅	三地									付象基準	. –	方位					+1.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比準価	i格			50, 70	00 円/	⁄ m²	個	固別的國	要因						
O	の適用		収益還え	元法	収益価	i格			/	円/	⁄ m ^²									
			原価法		積算価	格			/	円/	∕mื									
			開発法		開発法	による	価格		/	円/	∕mื									
(6) ī	市場の		同一需約 な既成信 の中心と 握する。	合圏は岐阜 住宅地域で なる価格	4市南部の で、周辺で 各帯は、土	茜部、 は小規 地のみ	鶉地区 模開発 で80	、柳津 による 0万円	世 地区及 宅地分]~10	び羽島 譲等も 00万	郡笠村散見 門前	松町等 される 後、業	等を中心 る。需要 新築戸頭	心とする 要者は地 建住宅で	6住宅地 地縁性を ご250	域であ 有する 0 万円	る。 個人か ~3 C	ペの接 ド中心で ○ ○ ○ ○ 万	後近性が である。 7円前後	ド良好 取引 後と把
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	基準地の快適性)画地規模 Eを重視す	見好な地域 関で経済合 で会住宅地 乗用して、	・理性に 対で、	見合う 取引価	共同住 格の水	:宅を想 :準を指	定する 標に価	ことに 格がi	は非明決定さ	見実的で	であるた ことが-	ニめ、収 −般的と	益還元 認めら	法は非	≒適用と	した。	居住
(8) 対対 (見価集格	① ■代表標標準地番号	準地	標準地	修		標準化 補正		地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	の	象基準 規準価 (円/m	格内		街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	+1. 5 -5. 3 +11. 0
) <u>.</u> []	公示価格	54, 600	円/m²	[100		100 103. 0] []	100 106. 7]	[101. 100			50, 6	500		画地 行政 の他	+3. 0 0. 0 0. 0		行政の他	0.0
(9) 指定基準地	かっつの金	① 指定基準	地番号	_	②時 修		標準化 補正	_	地域要 国の比 交	⑤個別 要因 比較	の	の .	象基準 比準価 (円/m	格内内	準化補	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
地言	於 計	前年指定基	基準地の個	画格 円/㎡	[[100] [100	[]					画地 行政 の他		そ	行政の他	
(10) 対象基準地の前	丰票集画各等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)で表標準 一代表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 格が共通地 場合の検 地	50, 70 点(代表:	のの円/㎡ 標準地等。 円/	_	③ 価格形成要因の	变 功 [地域 式	设的要因] 或要因] 则的要因	交: 地	通利(域要)	便性が 因に目	が良好?	な駅周辺	こあるが 2の地域 よ認めら	におけ	る需要			

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 端元不動産鑑定事務所

 岐阜(県)
 一14
 岐阜県
 第二分科会
 氏名
 不動産鑑定士
 端元 常真

鑑定評価額5,110,000 円1 m³当たりの価格25,400 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6) 路	[令和 5年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 10日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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

2	娅 化	半価額の決定	の埋田の	安日																	
(1) 基	_	在及び地番 住居表示」				「目27番 「一19」									②地積 (㎡)	. (20	1)	9);	去令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の	現況	⑤周辺 <i>0</i> 状況	の土地	の利用	用の	⑥接面	道路	の状況	3	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交i の状i		との	(7	1 低専 (50, 80) の他)	
		1:1	住宅 W 2			中規模信宅団地	主宅が (加野	「多い(・団地)	主	南5m市	道			水道 ガス 下水	岐阜 12km					沙災害警戒	区域
(2)	11範		東 10	00 m、西	<u> </u>	0 m、南	1	.00 m	、北	3	30 m	2標	票準的]使用	戸建住宅	包地					
近 隣	3標	準的画地の	杉状等	間口	勺	14.0 m.	、奥	型行			0 m		規模		196	m²程	度、	形状	ほぼ	正方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	٧ ١			街	基市	準方位 道	北、	5 m	交通	岐阜 12km	駅北東			法令	1 十 <i>章</i>	低専(50,8 少災害警戒	30) 区域
			事項	 				路	 				施設	I I	L			規制			
	⑤抽	域要因の		 古	外の野ら	式住字团·	地でお		- 	につい	ても相			1		スレ子			 早住 考	の高齢化	老八、
		来予測	回帰等に	より地位	西水準 <i>l</i>	は下落基	調で打	能移す	ると	予測す	る。 	M.4351	こわて小田	1111C C	1年4夕 9 6			J 7/3 - \ \ /1	立 14.7 日	○ ○ [日] 쩐년 [다	
(3) 聶	是有効	使用の判定	戸建住宅	2地											準地の	方位	•				+5.0
(5) 銀	監定評)適用	価の手法	取引事例	別比較法	比	準価格				25, 40	00 円	∕ mื		個別的	安亾						
ľ	ノ心力	l	収益還え	元法	収	益価格				/	円	∕ m [†]									
			原価法		積	算価格				/		∕ mื									
						発法によ						∕ m [*]									
(6) 刊	開発法 5場の特性 同一需給圏はする個人を中め空家や売物幅広く存する は算価格の調整 比準価格は、				が散見る	される。	土地約	総額5	0.0	する住 発時期 万円〜	宅団 [‡] が古い 70(型及び ヽため) 万円	、周辺 り、居 引、中	の住宅 住者の 古戸建	記地域であ 高齢化な 性住宅は多	うる。 が進行	市場をより		は、地 交通 0 0 ~	縁的選好 利便性が 1500	性を有 劣るた 万円と
部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価格 の想定に の水準を 準価格を	は、岐 は妥当性 治標に 採用し	阜市内に を欠く 意思決定 て、代表	に存する。 ことから 定を行う 表標準地	規範性、ことの	生を用と から計 検討も	すし市場に	取引事。 。本件 実態を 、鑑定	例を選 では、 反映し 評価額	選択し 月 日 し し た 上 し た 上	て試に	算した 目的の 格の規 とおり	。収益値 取引が一 範性は高 決定した	西格は 一般的 高いと こ。	公法」 りであり 判断さ	上の規制)、需要 される。	刊から 要者は 以上	賃貸用共 に周辺の取 のことか	司住宅 引価格 ら、比
(8) 公示価格を	見価を	① ■代表榜標準地番号	獎準地 [標準地		時 点修 正	3標 ² 補〕		_	地域要 図の比 交	⑤個5 要[比	因の		け象基準の規準の の規準の (円/ロ	格 内	標準化補正	街路 交通 環境). 0 地域要区	· 交通] 環境	+4. 1 -1. 6 +15. 0
		公示価格	28, 700	円/m²	_	98.5]	10 [101			100 17.8]	[105			24,	900	TE.	画 行政 その他	女 (). 0). 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	か う う	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正	3標 ² 補〕		_	の比	⑤個5 要[比	因の	⑥ 茨	け象基準)比準値 (円/i	格 グ内	標準化補正	街路 交通 環境	<u>新</u>	地域要医	指路 交通 環境 行政	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の 値	西格 円/㎡	[_	100	[00]	[100	[00					画 ^地 行政 その他	女		1J 政 その他	
(10)		①-1対象基準 ##続	集地の検討 新規	讨	•	'			[一般	:的要因					で、各種される。	重政策	の効果	具もあっ	って、	景気が持て	ち直し
(10) 対 ^全	ξら	前年標準価		25, 9	00円/	´m [‡]		③ m 変				- ,		,,,,,,,							
対象基準地の前	票の権制	①-2基準地方点) である	が共通地 場合の検	点(代表 討	標準地	等と同一	-地 t	西各形成要因6 変動状況	[地域	要因]	Ц Ý	支阜市 ない。	i北東	部郊外	の既成信	主宅団	地であ	らり、牛	寺段の	変動は認	められ
・	山 市) 各 车		基地	標準地	•		<u> </u>	灭 況				-									
前力), 1	標準地番号 公示価格	各			- 円/㎡		カー	[個別	的要因	1] 個	1月月的	要因	に変動	はない。						
				-1. 9 %	半年間		%														

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) - 15 **字地-1**

						火牛 (水)	10	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所			
岐阜 (県)	— 15	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 1	寛		

鑑定評価額 9,350,000 円 1 ㎡当たりの価格 83,500 円/㎡

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) 路線	[令和 5年 1月]	66,000 円/mi
/	A 4		_ ,,,_,,	線	路線価又は倍率	倍
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

Ь	鑑定評価の条件		こしての鑑え	上計Ⅲ												
2 1	鑑定評価額の決定									1						1
(1)	①所在及び地番			南1丁目6番	昏22外						②地積		112	9法	令上の規	制等
基準地	「住居表示」	等	「鏡島南1	<u>-6-35</u>							(m²)	()			
地	③形状	④敷地 (の利用の現	況 ⑤周辺の 状況	の土地の利	用の(⑥接面〕	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(その	1住居 (60,200) 準防	
	1:2	住宅 W 2			宅のほか農 れる住宅地	쁘	西5m市i	首		水道 ガス 下水	西岐阜 1km			居	住誘導区 (70, 200)	域
(2)	①範囲	東	50 m、西	50 m、南	70 m	、北	70	m ②標	標準的	内使用	低層住宅	三地				
近	③標準的画地の	形状等	間口 約	9.0 m	 、 奥行	約	16.0) m, ;	規模		140	㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	④地域的特性	特記	特にない		街	基準市道	準方位非 首	Ł, 5 m	交通	西岐 1km	阜駅北西	Î	法令		居(70, 20 準防 主誘導区 ⁵	
		事項			路	•			施設	ţ			規制		_,,,,,,	
-	⑤地域要因の 将来予測	低層住写 J R 西崎	 と 	する住宅地域 の住宅地の地	である。 J 価上昇影響	R西崎 響下にあ	支阜駅徒	上歩圏に位 地価は若干	置し	、 今後 基調に	も未利用あると予	地の宅は 測する。	也化が増加	加するも	のと予測	する。
	も有効使用の判定								(4)	対象基個別的		方位				0.0
	証評価の手法)適用	取引事	例比較法	比準価格			83, 500	円/㎡		ш,,,,,,						
	~~	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╱㎡								
	1場の特性	勤者。. 格帯は:	J R 西岐阜原 上地は80,	事駅を利用すいの利便 ののの円/	性が良好な ㎡~90,	3新興信 000	主宅地域)円/m	成の需要は f程度、標	強く	、小規 りな新築	模宅地開 戸建で約	発も旺盛 終額35(盛である。 30万円和	需要の 程度であ)中心となっる。 	さる価
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	t算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の el由	かった。 関係に	・近隣地域で ある周辺のI	画地規模から では自用目的 取引事例を採 預を上記のと	取引を中心 用しており	いとした)、比準	と住宅州	りであり、	利便	[性、住	環境等に	:着目して	て価格がヨ	形成 さま	している。	代替
(8) 公示価格をした	① ■代表樹 現 価 標準地番号 :	漂準地 岐	□標準地 阜 -1	②時 点 修 正	③標準化 補正	-	の比	5個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/1	格内	準 化補工	交通 (環境 (). 0 地). 0 域). 0 因	街路 交環境	+3. 1 -4. 6 +25. 5
をた		104, 000	円/m³	[101. 0] 100	100 [102.0]		00 [3.4]	100]		83,	500	<u></u>	宁政 (2. 0 0. 0 0. 0	行政その他	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 ⁵ 因(較	域要 (5個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/1	格内	準 祖 祖	野路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
地計	前年指定	基準地の	価格 円/㎡	[]	[100	[00 [100				1	画地 テ政 の他		行政 その他	
(10) 対 年 象 標	①-1対象基準継続 前年標準価 (1)-2基準地:	──新規 格	82, 400	円/㎡ 準地等と同-	③ 価変 -地 格動		的要因] 要因]	部の人 られる	.口が 。	ぶ減少し	、需要が	減退して	ている地域	或に二種	いる地域 を化の傾向]がみ
対象基準地の前年標準価格等が	様 検討 (場合の検 ^{集地}	討標準地	- 円/㎡	地 価格形成要因の 変動状況	[個別的	的要因]	二開発	住宅	5分譲が	活発であ			~17 T***		
	ム小川		+1.3 % 半		%											
	必炙劉平	十旧	1.070 干	十川	70											

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

										•							岐阜(!	県)	_	16	宅地-1
		基準地番	号		提出的	ŧ	所属	分科会名	3 業	者名	不動	産鑑に	全士 3	九山事	务所						
	į	岐阜(県)		- 16	岐阜県	具	岐阜第	2分科	会	名	不動)産鑑	定士	丸山	1 IE	樹					
鑑冗	2評価	額					15, 80	00,000	円 1	1 ㎡当	たりの	の価格	i						74	, 800	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点	台	う和 5年	- 7月 1日	(4	1)鑑定評	呼価日		令和	和 5年	三 7月	14日	(6) 路		〒 5年			6	0,000	円/mi
(2)	実地記	調査日	合	和 5年	6月 23日	(5	5) 価格σ)種類		正常	而格			線		価又は					倍
						,-	7 1-11-1	12790						Щ	任	音率種!	別				
		評価の条件			鑑定評価																
	_	評価額の決定 f在及び地番s			竟島西2丁	- ₁ 1	4平96	2						②地科	佳		011	(n:±.	<u>- ۲</u>	規制等
(1) 基		住及び地番5 住居表示」			見局四2J 五2-14)						سرگ (سپر)		4	211)	3) IX -	п⊥О	戏削守
基準地	3形	/状	4)敷地(の利用の	現況 🤅	5)周辺	の土地の	の利用の	0 6接面	面道路	の状況	況(7)供給	(8)主	要なる	を通施	設との			1住原	
					ł	犬況					-		処理施	接边	近の牝	犬況				(60, 20 準防	
												Ī	没状況								
		1:2.5	住宅 W 2				一般住宅等が混る		西5mī				水道、 ガス、	西岐阜 1.5km					(その	他)	
		1.2.0	VV Z			主宅地		エカク					下水	1. JKIII						誘導[(70, 20	区域内 10)
(0)	@#		+ -	7	T				II.		@1	#:# #L	. / . m	KBN							
(2) 沂	① ① ##	3囲 『準的画地の 】		0 m . 2		m、南	-	i0 m、 行 約		50 m		票準的	使用	低層住			114 VI	、長	+т%		
近隣地域	_			間口 特にな		2.0 m	1、 奖	i	基準方位). 0 n 沈北、		規模	而此			程度、		i		居(70,	200)
域	(4)地	域的特性	特記					街	市道	•		交通	1. 5k		四刀		法令	! ! !			
			事項	i I I				路				施設					規制	i ! !	/LI L	LIV7 ~ 1	
	⑤址	域要因の			の接近性			な既成	住宅地域	すであ.	るが、	県道	以南の	鏡島地	区南	部と比	∠較する	<u>と</u> ±	地需	要は弱	弱く、や
<i>(-</i>)		子来予測 			するもの	と予測	する。					(4)		******	方	位					0.
		使用の判定	低層住宅	三地								┥゛.	对家基 個別的	準地の 要因		.—					
	監定評 D適用	『価の手法]	取引事例						74, 8	00 F]∕m [*]		1277717	20							
			収益還え	元法	収益						∃∕m [*]	_									
			原価法		積算]∕m [*]	_									
			開発法				る価格]∕m [*]										
(6) F	1号の)特性	同一需給	i圏は、 iリーマ	JR西岐 ン層であ 島地区南	阜駅の る。商)利用を 所業施設	中心と や小学	する岐阜 校に近く	市西流	部の信 括利値	E宅地 更性は	域であ 比較的	る。需 良好で	要者ある	の中心 が、律	♪は、岐 が路等が	え 早 市 未整	i内に 佐備の	.居住』)旧「針	又は勤務 竟島」地
			区に隣接 円程度、	そし、鏡 新築戸	島地区南 建分譲で	部と比 3, 0	Ľ較する ● 0 0 万	と住宅 円程度	需要は弱 が需要⊄	引い。 り中心り	需要の)中心 ってい	となる る。	価格帯	は、	土地に	t1, 2	0 0	万~	1,	500万
		格の調整	近隣地域	は一般	住宅を中	心とし	た住宅	地域で	あり、耶	対別に	際して	は自	用目的	のもの	がほ	とんと	である	。质	辺に	は節種	見目的で
Ē	· 検証 平価額	E及び鑑定 [の決定の	て、基準	℄地と同	てられた じ鏡島地	区の住	E宅地の	が散見 事例よ	されるが り求め、	、収3 実証(益物作 性を有	‡の取 すする	引は稀 比準価	である 格を採	ため	、収益 、代表	法還元法 長標準地	は非	適用	とし/ 検討	こ。従っ も踏まえ
Į	由		鑑定評価	T額を上	記の通り	決定し	た。							1							
(8) 公 表	見価	① ■代表標標準地番号	標準地	標準地		: 点 : 正	③標準補正		D地域要 因の比	_	別的 因の		†象基準 ○規準価	Ft女 (/	標準化補	・ さ	ī路 E通	0.0	域	街趴 交通	
示る	見価 格	1本干地苗 7	岐	阜 -		. ш.	THIL	-	較		較		(円/r	n [*]) 計	化補	環	環境		要	環境	
公示価格を	- -	ハニ体物			Γ 10	1 0 1	100	,	100	Γ 1.	00 1				正	匝		+2.0	_	行政	
٠ ـ	-	公示価格	104, 000	円/m	.	00]	[102.		100 137. 1		00] 00		75,	100		行 その	うひ ひか	0.0		その作	也 0.
(9)		① 指定基準	地番号		2時	点	3標準	11. (4)	地域要	5個	別的	⑥ 欬	象基準	生地	標		i路	0.0	地	街路	 各
指定	زر د	· ince-	-ощ у			正	補正	.	因の比	_	因の		比準位	格力	り準	交	·通		域	交通	
指定基準地	D A			_					較	比	較		(円/r		補正		境		要因	環境	
地言	讨	前年指定基	基準地の値	西格	[]	100)	100	[]				"	122	ī地 ī政			行政その代	
				円/m	i 1	00	[] [] 1	00					その				()	_
(4.0)		①-1対象基準継続	準地の検 □新規	討					般的要因					傾向に 少傾向			築着工	件数	は、	横ばい	、マン
(10) 対 2	ΕÀ	■ 継続 前年標準価		74.	800 円/n	ก๋	3			,		-1-15	10、10以	ン 19K1円	(- W)	v 0					
() 根料	丰票集団各等い らの検討	①-2基準地/	・・・ が共通地』	点(代表			一地 性	i 変 動 [地	域要因]	4	持段♂	変動	要因は	見られ	ず、	現状維	鮭持で推	移し	てい	る。	
準備	五討	点) である ¹ 【代表標準	_	討 標準地	ь		一地 格形成要因	; 状													
地での前	车	標準地番号	<u>_</u>	_ਾ⊼-∓੫	_	-			민선	= 1 /	用百几名	5 # 2	アが私	1++21 、							
fij 7.	١,	小元価 は	夂			l /m²	の		別的要因	괴 기 1	凹力リロ	7女囚	に変期	はない	o						

標準地番号

公示価格 ②変動率

年間

岐阜

-1.2% 半年間

- 37

-0.5 %

42,500 **円**/㎡

ത

[個別的要因]

個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

岐阜(県) 宅地-1 **—** 17 基進地番号 提出先 所属分科会名 **坐** 名 夕 インティ不動産鑑定 -17 田内 淳 岐阜(県) 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士

鑑定評価額 1 ㎡当たりの価格 42, 300 円/m² 6,510,000 **円** 1 基本的事項 34,000 円/㎡ 「令和 5年 1月] (1) 価格時点 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 11日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 7月 3日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 岐阜市日野南1丁目16番9 ②地積 ⑨法令上の規制等 154 「住居表示」等 「日野南1-16-6」 (m²) 2中専 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 地区計画等 北6m市道 一般住宅が多い区画 整理済みの新興住宅 水道ガス 住宅 W2 岐阜 1:2.5 6.1km **地域** 下水 (1)範囲 東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 $100 \, m$ ②標準的使用 低層住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 10.0 m, 奥行 紒 15.0 m, 規模 150 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 基準方位北、6 m 2中専(60,200) 岐阜駅北東 交通 法令 ④ 地域的特性 特記 徘 市道 地区計画等 5.9km 事項 路 施設 規制 街区の整然とした新興住宅地域で、今後も少しずつ農地の宅地化は進むと予測するが、未だ農地も多く残っていることから 地価は今後もやや下落基調で推移すると見込まれる。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 0.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 円/m² 原価法 積算価格 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は、岐阜市東部の日野校区のほか岩・芥見・芥見東や長森東・北・西の各校区などの新興住宅地域、既成住宅地域に及ぶ。市場参加者は市内及び隣接市などの一次取得者で、最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で概ね800万円〜1100万円、土地建物一体で2600万円〜3000万円と推定される。 (6) 市場の特性 近隣地域は、岐阜市東部の住宅地域に属し、都心部へのアクセスには比較的恵まれており、新規分譲宅地の取得のほか、買換え等の事例も見られる。よって、本件では比準価格のみ求め、本基準地が代表標準地及び指定基準地であることも勘案し上記のとおり鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法は対象基準地の画地規模が小さく賃貸住宅経営に合理性を欠くこと (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の から適用しなかった ① 代表標準地 標準地 2時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 待路 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 修正 要因の 交诵 補正 因の比 **交通** 下化補 要因 較 比較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 2)時 点 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 域 次内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 較 比較 (円/m²) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] コロナウイルス感染症が5類に移行し、経済活動は上向き傾向に ある。 継続 新規 (10)3 ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 42,800 円/m² らの) 価格形成要因の 変動状況 ①-2基準地が共通地点 点)である場合の20-1-1 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 周辺で一部農地の宅地化は見られるが、大きな変化はない。 である場合の検討 標準地 代表標準地

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) - 18 **宅地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所	大学 (外)	10	
岐阜(県) -18	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一	郎		

 鑑定評価額
 34,400,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 112,000 円/㎡

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路	[令和 5年 1月]	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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		f在及び地番st 住居表示」等		岐阜市今嶺 「今嶺2-		:4					②地積 (㎡)	(307	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の現法	兄 ⑤周辺状況]の土地の利	用の ⑥	接面道路	の状況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(その	1住居 (60, 200) (他)	
		1:1.5	住宅 W2		等のほ	宅、アパーか農地も介証を地域	L	6.6m市道		水道 ガス 下水	西岐阜 600m				主誘導区	域
(2)	①範	囲	東	0 m、西	150 m. F	有 200 m	、北	50 m	②標2	隼的使用	低層住宅	三地				
近隣	3標	準的画地の刑	彡状等	間口約	15.0 r	n、 奥行	約	20.0 m	י 規	模	300	㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	④地	!域的特性	特記	駅に近い作	主宅地域	街		方位北 n市道	6 交	西岐 600m	阜駅南西	i	法令		居(60, 20 注誘導区 ⁵	
			事項			路				設			規制			
		!域要因の i来予測	JR西岐 の高値な	を 東 東 東 東 ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま ま	■内で、小ª ぶみられるst	学校にも近い 等地価は上昇	、名古屋 -傾向が加	量方面への 心速。	の通勤層	層の需要が	旺盛であ)り、西屿	支阜駅最 智	寄りでん	・ウスメー	ーカー
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	已地	Ti-					(4)対象基 個別的		方位				+2.0
	監定評 D適用	[[] 価の手法 		列比較法	比準価格			2,000 円		נים ניל ניםו	女囚					
			収益還元 原価法	T 法	根益価格			3,300 F	ı ∕ m] ∕ m²							
			開発法		開発法に	トス価枚	/		/ m²							
(6) ਜ	1場の		近隣地域 岐阜駅の 区西方と)利便性に』 :解する。§	MATE NOTE NOTE NOTE NOTE NOTE NOTE NOTE NO	也、隣接する 方面の通勤層 で、高額な用 という高額な	による記 地取得が	・三里小橋要が高いみられ	交区を含 く、代権 る等需約	*性が真い	のは西原	自 駅往井	・圏の市ね	を 小校り	ひてド木は	‡小校
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	価格は低信頼性が	stめに試算さ ぶ高い。居住	された。比望 ドの快適性、	び、自己使用 準価格は類化 利便性等を 票準地との埃	↓地域内の ・重視する	り事例を打 る住宅地は	采用した 或である	と上で、西 るため、市	岐阜駅の 場性を反)利用度を 映し、第	≀加味して ≧証的なヒ	て、試算	[調整して	ており、
(8) 公示価格	見価格	① ■代表標標準地番号	準地	標準地 - 34	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因の 較		因の	⑥対象基準 の規準価 (円/r	格内	準	通 0 環境 0	地域要因	街路 交通 環境	+1. 0 -8. 5 +10. 0
			11,000	円/m ^²	[100.9]	[100]	100 [101.	7] 1	2. 0]	112,	000	行 その	r政 0 o他 0	. 0	行政 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 因の」 較		因の	⑥対象基準 の比準値 (円/r	格内	準 対 環]路 [通 [遺	地域要因	街路 交通 環境	
华 15	寸	前年指定基	基準地の値	西格 円/㎡	[]	[100	[_]				ī地 f政)他		行政 その他	
(10) 生材が低材等が	丰票集団各等いらの検討	①-1対象基準 前年標準価格 ①-2基準地が点)で表標準 標準地番号 公示価格	新規格 格が共通地が 場合の検証地	109,000		形状成罗	[一般的] [地域要[[個別的]	因] 』	とにより 支阜県庁	の継続によ) J R 主要 Fの新庁舎	駅勢圏にが昨秋竣	こついては	住宅需要	要が高ま	っている	
		②変動率 :	年間 +	·2.8 % 半:	年間	%										

		基準地番	무		提出统	<u>.</u>	- 正屋	分科会名	<u> </u>	業者名	(#) ギ	フカン	ティ		岐 阜	(県)	_	19	宅地-1
	ļ	皮阜 (県)		- 19	岐阜県			第2分科:		氏名			だ定士	-	英明					
鑑定	2評価	額					7, 1	00,000	Н	1 ㎡ ≝	たりの	の価ホ	<u></u>					28.	300	円/㎡
		的事項																		
(1)	価格	寺点		令和 5年	三 7月 1日	(4	4) 鑑定記	平価日		令	和 5年	三 7月	14日	(6) 路 線		5年 1月] スは倍率			1. 1	円/㎡ 毋
(2)	実地記	周査日	f	予和 5年	6月 23日	(!	5)価格の	の種類		正常	価格			価	倍率				1. 1	10
(3)	鑑定言	 平価の条件	更地,	としての	鑑定評価										ПНТ	1277				
		評価額の決定			<u> </u>															
(1)		在及び地番s 住居表示」等			三田洞東 3 同東 3 - 8									②地和 (m³)		251)	9法令	注の規	見制等
基準地	③形			の利用の	_			 の利用の	(6)接	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	多の状況	況	⑦供給		,	i施設とσ)		1 低専	
地	Θ /12		• 52.20	.05-[-1,7]10.		況	- CO	05-[-],/[]0.	013	СШЕЙ	107/1/(,,,,	処理施	-	丘の状況				(50, 80)
													設状況					(その	他)	
		1.1	住宅 LS2				一般住		北東	〔7m市道			水道	岐阜				土砂り	害警	戒区域
		1:1	LS2		V	' %\\	・の住宅:	地攻					ガス 下水	10km						
(2)	① 葡	-		50 m、			-	50 m、 ‡		100 m			的使用	戸建住						
近隣地域	3 樗	準的画地の刑	杉状等	間口特にな	• •	0 n	n、 奥	.行 約	基準方	16.0 r	n, 7 m	規模	11.4) m ² 程原	度、 形料	大 長		声 (50	90)
域	4地	域的特性	特記	44,€,4	. v .			街	本学の市道	11771	7 111	交通	岐 阜 10km	駅北東		法令	i		専(50, 害警刑	
			事項					路				施設	Ž			規制	J			
	(5)#I	!域要因の	出該批	はけ昭和	40年頃	- 閏3	※ された	旧来の作	主字団	拙で人	口減力	レレ言	話給化が	准行1.	ていろ	会後もホ	押わ現		持した	がら推
	将	来予測	移して	いくもの	と思われ	るが、	地価は	下落傾向	方で推	移する	ものと	子狽	まる。	X=11 U		7 12 0 1	<i>9</i> 6490	1-1/ C/htt.	11 0.4	.W -DIE
(3) 量	是有效	使用の判定	戸建住:	宅地								(4)	対象基	準地の	方位					+1. (
(5) 銷	監定 評	価の手法	取引事	例比較法	比準	西格			28,	300 F	¶∕m [®]	2	個別的	要因						
0	D適用	l	収益還	元法	収益	西格			/	´ F	¶∕m [®]	2								
			原価法		積算	西格			/	´ F	¶∕m ^ª	1								
			開発法		開発	去に。	よる価格	Ĭ	/	´ F	∄∕mื	2								
(6) ਜ	5場の	特性	たる需要	要者は、 を主体と	岐阜市北 当該圏域 する住宅 ~900	こ地線 団地で	≹性を有 であり、	「する個 <i>」</i> 人口減少	人が中 少や高	心であ 齢化の	り、圏 進行に	圏外か こより	µらの転)需給は	入者は 弱含み	ほとん。 である。	ど見られれ 需要の「	ない。 中心と	当地	域は中	規模一
E	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	近隣地域 性が認 を基に り決定	められな 算出した	規模一般(いため、) 比準価格(主宅を 又益造 の信頼	を主体と 還元法の 質性は高	する住 ⁹ 適用を い。した	宅団地 断念し たがっ	であり た。一 て、市	、自己 方、同 場の争	己利月 司一需 実態を	月目的で 景給圏の 上反映し	の取引 類似地 た比準	が中心で 域に存す 価格を重	であるこ。 ける規範 重視し、銀	とから 生の高 濫定評	、収 い多 価額	益想定 数の取 を上記	に合理 引事例 のとお
(8)	- / -	① 【代表標	準地	標準地	地 ②時	点	3標準	_	地域要	更 ⑤個	別的		対象基準		標	街路		地	街路	
公示価格を	見価	標準地番号			修	正	補丑	E	因の比較	_	因の 比較	'	の規準値 (円/۱	"'" <u>P</u>	1 1	交通 環境		域要因	交通 環境	
価格し	1								較	П	J年X		(H/I	11) 11/	置	^{块児} 画地		囚	^{块块} 行政	
준 T		公示価格		П /	, [<u> </u>]	10	0	100	,[]					行政			その他	
(9)				円/m		. 00	L	J L			100					その他				
指力)\	① 指定基準	地番号		②時 修	点 正	③標準 補 1		地域要 因の比		別的医因の	65	対象基準 の比準値	型地 域格 □ ②	標準化補	街路 交通		地 域	街路 交通	
定基	00			-	وا	ш.	1.111		凶のに 較		対較		(円/1	i格 ⑦ rf) 訓	기 化 補	環境		域 要 因	環境	
指定基準地	矣 寸	並左北中 1	* 淮 地 の	/ T +⁄2	г	-	10	0	100	г	1				正	画地			行政	
		前年指定基	を年地の	™恰 円╱m	າ	00	[<u></u>	100] 1	100					行政 その他			その他	ļ.
		①-1対象基準	隼地の検	 討				[-	般的要	[因]	生活和	1便性	上に優れ	た地域	での住宅	と需要は	堅調で	あり	、低金	利の継
(10)		■継続	新規			2	(3	3			続や信 る。	E宅取	双得支援	施策等	もあって	て、地価の	の上昇	-地点	は増加	してい
対象を	手らの	前年標準価準値である。			200 円/m 長標準地等		一地龙	多動「抽	域要因	17	th tabe	五日1:	- 焙瓜の	亦動け	初みとよ	ιないが、	lo 4p	o Att	マ田 44	でけす
対象基準地の前	集 検 団 討	<u>点)</u> である [‡]	易合の検	討		∟ ⊔]	一地 格 形 成 24 医	多動 [地 が 状況	以女区				-特段の すしてい		でいり】	U/4 1 1/13,	旧米	、ツ仕	七凹地	いいは向
地内の	各	■代表標準 標準地 系 只	基地	標準♯ □□ 標準 ♯	<u>t</u>	_	94	Ę //												
前力)\	標準地番号公示価格	各	岐阜	28, 700 円	− ∕mឺ	24 5 .	[個	別的要	因]	個別的	勺要因	引に変動	はない	0					

②変動率 年間 -3.1% 半年間 -1.4%

											•						Щ	支阜	(県)	_	20	宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	三星	不動產	産鑑定								
	Ц	皮阜(県)		- 20	岐	阜県		岐阜第	5 2	氏	:名	不動	産鑑	定士	西村	隆						
鑑定	評価	額					5	, 310, 0	000 F] 1	m³当	たりの	り価格	ž						30,	, 000	円/mឺ
1	基本的	的事項		·																		
(1)	価格田	寺点		令和 5年	7月 1	. 目	(4) 鑑5	を評価 ほ	3		令和	口 5年	7月	14日	路		ロ 5年 西又は				1. 1	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日		令和 5年	5 7月 3	3日	(5) 価村	各の種類	領		正常信	西格			備	倍	· 率種別	ıj				
(3)	濫定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価													ľ			
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1)		在及び地番		岐阜市岩			番1	1							②地科 (㎡)	-	1	77	(9法令	注の	規制等
基準地		住居表示」			反3 — 6 ······	T _	π ω +:	₩₼₩	ШΦ	€t±#	二、古及	₩:		7 \##\$&	(III) ⑧主要		2番佐=	л L л	,		1 中国	草
地	③形	·1A	少数地	の利用の	万 玩	状況	<u> 2</u> 071.	地の利	ĦW	⑥接面	11担龄	0J1X;	!	⑦供給 処理施 設状況		_そ なメ Íの∜		∇ ⊆ 0		(60, 20	
		1:2	住宅 W2					宅が建 住宅地:		北西4	m市道			水道 ガス 下水	岐阜 8.3km						世》 主誘導 60,16	
(2)	①範		東	40 m、2	5 (60 m、	南	70 m	、北	6	25 m	②構	票準的	使用	低層住	宅地						
近際	3標	準的画地の現	形状等	間口:	約	9.0	m,	奥行	約	20.	.0 m	١,	規模		180	m³	程度、	形	状 ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	(1)			街	基市	準方位 道	北	4 m	交通	岐阜 8. 3k	駅北東			法令	À		専(60, :誘導[
			事項	 				路	i				施設	1	п			規制	il	7 1	-100 101	_ y ,
	⑤地 将	域要因の 来予測	周辺地域の間は対	域は北西 地価が下	側背後 落基調	に大倉 で推移	山等を するも	·はじめ のと子	とする	る林地 る。	地域が	ぶあり	、近	年はや	や人気	がな。	く需要	が低	迷して	いる。	。今後	後も当分
(3) 最	人有效	使用の判定	低層住宅	宅地									(4)	対象基	準地の	方位	位					0.0
(5) 鍲	注定 評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				30, 00	00 円	∕ m [*]		個別的	要因							
σ.	適用		収益還:	元法	収	益価格				/	F.	∕m [*]										
			原価法		積	算価格				/	F.	∕m [*]										
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	F.	l∕m [*]										
(6) 市	場の	特性	算の住宅	治圏は岐 名を需要 る。取引	するエ	ンドユ	ーザて	がある。	元来	より需	要の種	呈度は	t弱い	がコロ	ナ禍の	影響	も沈静	化し	徐々に	以前	る比較の状態	校的低予 点に戻り
1	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	たものだ	或は自己 が大半で は市場の	ある。	よって!	収益性	:、投資	f目的(の観点	からの	り需要	者は	少ない	と判断	し収む	监還元	法はi	適用し	なか	った。	本件に
(8) 対準とした	見価性格	① ■代表榜標準地番号	準地 岐	標準 地	也 2 37)時 点 修 正	-	票準化 輔正	_	地域要 団の比 交	⑤個 要 比	因の		対象基準 対規準価 (円/r	i格 (/	補	街 交 環	通	0. 0 0. 0 0. 0	域 要	街路 交通 環境	五 +14.6 1 +16.0
恰 t	=	公示価格	42, 500	円/m	_ -	99. 5 100		100 100]		100 40. 9]	[10	00]		30,	000	正	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9) 指定基準地	<u> </u>	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正	_	票準化 排正	_	域要 の比	⑤個! 要! 比!	因の		対象基準 分比準価 (円/r	i格 7	標準化補正	街交環	路 通		地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
準 栈地 討	È †	前年指定基	基準地の か	価格 円/m	ĺ_	100] [100	[100	[]				正	画 行 その	政			行政 その他	
(10) 対象基準地の前	らの検討	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基準地点)で表標準地点)で表標準地域点)で表標準 標準地元素である。 ○代表番番のである。 ②変動率	■新規格 格が共通地 場合の検 単地 「	討 ! 30, ! 点(代表	500 円/ 長標準地	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		③ 価格形成要因の	[地域	要因]	5 }	別につ	いて 市街 い。	も優良	物件をい	中心に	斉は徐 こ市場	々に が活	性化し	てい	る。	で動産取
		<i>□</i> ~~ ⊤	,	~ /•		-	. •	į .														

②変動率 年間 +1.0% 半年間

%

令和 5年 7月 19日 提出

						火牛 (水)	21	٠ ٥٠٥
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR綜合鑑定			
岐阜(県)	- 21	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生			
					1			

	μ	坟早 (-21	哎.	早県	P文-	卆舟 ∠	乙分科	72	氏 名	小男	リ座 鑑	企工	小池	L F	1生					
鑑定	①解在及び地帯並びに 快息市大黒町3丁目2番 ②地積 133 ③法令上の規制等 ②地積 133 ③法令上の規制等 ②地積 133 ③法令上の規制等 ②地積 33 ③法令上の規制等 ②地積 33 ③法令上の規制等 ②性温素元 等 34 34 34 34 34 34 34																					
1 :	基本的	的事項																				
(1)	価格問	寺点		令和 5年	- 7月	1日	(4)鑑	定評値	西日		令	和 5年	手 7月	10日	(6) 路					7		_
(2)	実地訓	周査日	2	令和 5年	6月 2	9日	(5) 価	格の種	種類		正常	価格			価						'	П
(3)	継定制	亚価の冬件	重州	としての	继宁证	細											ローエカ	,				
					<u> </u>	ІШ																
(1)					一里町	3 工日	9 釆								②±±±.₹	吉	1.	3.3	(0	0 注4	<u></u>	当当年
	O			以平川ノ	C244-1	0 1 1	2 · 田										(55)	9/14	1 0//	P.111.7
基準地	③形	 状	4)敷地	uの利用の	現況	⑤周	辺の土	地の	利用の	の 6接	面道路	の状	況(7)供給	(8)主事	更なる	交通施設	ひとの				
						状況							4	処理施)
													Ī	設状況						(その	(他)	
										南6.	4m市道	Ī								居住	誘導区	
		1:3	W 2			等も域	混任す	る圧	- 毛地						2.2km						(10, 200	,
(2)	①範	囲	東	30 m.	5	50 m,	南	20	m,	北	70 m	2	標準的	使用	低層住	宅地	<u> </u>					
近隣	3標	準的画地の肝	形状等			7.0	m,	奥行	う 約				規模		140) m [*]	程度、	形状	. 長	方形		
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	(V)				街	基準方4m市	位北、 道	6.	交通	岐阜	駅東			法令	! ! ! !	2住	居(70,2 進防	200)
~			車項	 					. 中久				佐記	1	XIII			担生	 	居信		域
			尹久	1 1 1					μп				JIE DX	! ! !				ניוויזפא	 			
	⑤地 将	域要因の 来予測	中心部	に近い既	成住宅	地域で	ごあり、	名銷	失駅徒	歩圏内	でもあ	ること	とから	、当面	i、宅地	需要	は堅調	に推移	する	もの	と思料	する。
(a) E			14 日 14	الله الله									(4)	4.4.4	·###	力	位					+5.0
													<u>.</u>									
										92,			î -									
										/												
										/												
			開発法	;	開	発法に	こよる値	西格			F	9/m	ı̂									
(6) †	「場の	特性	ると判であり	定した。 、需給バ	中心と	なる罪が概え	需要者履 Q均衡し	暑は、 レてい	名古	屋市若	しくは	岐阜市	†に通	勤する	給与所	得者	等と思	料され	る。	成熟	した住	宅地域
評	平価額		し、単価格を	独では賃 標準とし	貸用个 、代表	、動産の で 標準地)建築な	見正か 食討を	・困難	である え、鑑	ことか 定評価	ら収益 額を」	孟遠元 上記の	法につ 如く決	いては	適用 。	を断念	した。	本評	価に	除して	は比準
(8)	曲								.													
	見価		標準地	□標準均	也(2				E		_				単地 │ 🤄 西格 │ 🤄	樽	まり 街 も み		0.0	地 域		
示為	格	1本千地田 7	吋	5阜 -	1	119 III.	. 1	TH III						(円/	が が が	とは、対象を	<u>∫</u> 環		0. 0	要因		
格も	-	v = 1 4 15			-		. 7	400		100	F 40					Ï	画	地 -			行政	0.0
. ا	_		104 000	円/m			- -		_				!	91,	900						その他	0.0
(9)				1 47							_		©÷-	+ 会 甘 ※	± +₄h	+==				+uh	往早夕	
指力)\	① 拍足基件	-地田万		(2		_		L (4		_		σ) 比準信	古格 7	準	整交			域		
基を基め				-										(円/	m³) 🕌	김 1년	環			罗 因		
準格	矣 寸	前在指定基	主進地の	価枚	г		1	100		100	г	7	1			ĪĒ						
		加干油定名	54160)		i	100	-	100	-] [[] -		!								その他	
		①-1対象基準							[-	-般的要	因]	低金利	刊環境	の継続	等によ	り土	地需要	が堅調	に推	移し	ている	ことか
(10)						, 2		3				ら、†	F況は	引き続	き回復	傾向	が認め	られる	0			
対象機	F ら						□—₩	価数	変動「ユ゙	h tatt 프로	1	무선사내	田田)~	亦私和	++>1 \							
基準	▶ 検 ■ 討	<u>点</u> である [±]	場合の検	討		ਹ ੀ ⊂ੀ	ᄪ	形式	大	5以安区	1	吧以多	女囚に	を 動に	r\7 ,°							
地が	X		≛地	標準地	<u>b</u>			要	Ŋυ													
前力)\		各			円/r	- ni	の	[個	別的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない	o						
	- 1								- 1													

鑑定評価書(令和 5 年地価調査) 令和 5年 7月 19日 提出 別記様式第6 岐阜(県) 宅地-1 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 端元不動産鑑定事務所 岐阜(県) -22岐阜県 第二分科会 氏名 不動産鑑定士 端元 常真 鑑定評価額 1 ㎡当たりの価格 22, 200, 000 円 112,000 円/mi 基本的事項 87,000 円/㎡ (1) 価格時点 [令和 5年 1月] 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 12日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 7月 10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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 岐阜市加納堀田町1丁目19番3 ②地積 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 基 (m²) ⑤周辺の土地の利用の 状況 1住居 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との (60.200)処理施 接近の状況 準防 設状況 (その他) (70, 200)西7.6m市道 住宅 LS2 中規模の一般住宅が 岐阜 多い既成住宅地域 ガス 1:1.51.5km 下水 (2)1範囲 東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 ②標準的使用 低層住宅地 $70 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 12.0 m. 16.0 m. 間口 約 奥行 約 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形 地域 特にない 基準方位北、7. 1住居(70,200) 岐阜駅南西 法令 4)地域的特性 特記 街 交通 6m市道 準防 1.5km 居住誘導区域 事項 路 施設 規制

JR岐阜駅南側エリアに位置し、良好な利便性及び閑静な住環境を有することから、底堅い需要が認められる。今後についても、人気な加納地区内の住宅地域として安定的に推移していくものと思料する。 ⑤地域要因の 将来予測 0.0 方位 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 112,000 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 72.600 円/㎡ 原価法 積算価格 **円/㎡** 開発法 開発法による価格 円/mi (6) 市場の特性

同一需給圏は、JR岐阜駅南エリア内の加納地区を中心として、JR岐阜駅の徒歩圏内を含めた中心市街地近接の住宅地域である。市場参加者は、高額所得層の個人を中心とする。人気の加納地区に所在し、一定の底堅い需要が存する。土地取引は200㎡程度で、当該地域の中心価格帯の土地取引は約200万円~2500万円程度、建売分譲住宅は3500万円 ~4000万円程度である。

(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由

比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己居住目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

© 公示価格を 規準とした	① 一代表標準地 一標準地標準地番号 -	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 交通 環境 正 兩地	域 要 因	街路 交通 環境
	公示価格 円╱㎡	[]	[]	[100]	[]			止 画地 行政 その他		行政 の他
(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 街路 準 交通 で現境 で調力 では でする では である である である である である である である である である である	域 要 因	街路 交通 環境
地討	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[100_]	[100]	[]			止 画地 行政 その他		行政 の他
(10)	①-1対象基準地の検討 ■継続 新担			一般的要因		コロナの下で、 ことが期待され		政策の効果もあって	灵景 、1	が持ち直し

(10)対象基準地の前の機関を の前か

継続 新規

②変動率

前年標準価格 110,000 円/㎡

①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地 である場合の検討

代表標準地 標準地

標準地番号 岐阜 - 34 公示価格 111,000 円/㎡

+1.8% 半年間

「個別的要因〕 個別的要因に変動はない。

価格形 動 [地域要因] 状

3

成要因(

മ

+0.9%

人気の加納エリア内に存し、住宅地域への需要は引き続き堅調で

ある。

		基準地番	号		提出	出先	所.	属分科	会名	業	者名	三星	上不動	産鑑定							
	Ц	岐阜(県)		-23	岐	阜県		岐阜第	2	B	名	不重	助産鑑	定士	西村	- ß					
鑑月	と評価	i額					21	, 400, 0	00 円		1 ㎡当	たり	の価権	各					8	8, 400	円/mឺ
1	基本區	的事項		·																	
(1)	価格田	寺点		令和 5年	三7月 1	日	(4) 鑑瓦	を評価 ほ	3		令	和 5年	下 7月	14日	(6) 路 線		和 5年 ほ価又は		,	71, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地語	調査日		令和 5年	三7月 3	日	(5) 価村	各の種類	領		正常	価格			備	,	倍率種別	IJ			
(3)	鑑定詞	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	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		岐阜市县	長良若勇	美町2丁	「目4者	番							②地積 (㎡)		(42	9法	令上の	規制等
华地	3形	状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周道 状況	辺の土∶	地の利	用の	⑥接ī	面道路	が状	況	⑦供給 処理施 設状況			交通施詞 状況	ひとの	(7)	2中 ¹ (60, 20 準防 の他)	00)
		1:1.5	住宅 W2			一般信が開	主宅等に	が建ち	111/	北5. 5	m市道	Î		水道 ガス 下水	岐阜 5.5km					·住誘導 (70, 20	
(2)	①範	囲	東	100 m, E	西 15	0 m,	南	50 m	、北		70 m	2	標準的	内使用	低層住	宅地	也				
近	3標	撃 り画地の刑	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	20). 0 r	n,	規模	:	200	n	1程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基	準方位 m市道	北	5.	交通	岐阜	駅北東			法令	2 中	専(70 <u>)</u> 準防	, 200)
坝			±-=					n#	i	111 11176	±			b. bk	m				居	住誘導	区域
			事項					路					施設	ž				規制			
	⑤ 地 将	2域要因の 7来予測	居住環 となっ	境良好なている。	住宅地 今後は	域で熟徐々に	成度が 現状維	高い。 掛から	ここ数発展的	数年は 頃向に	はコロ 推移	ナ禍等してい	等に 』 ゆく も	こり需要 のと予	の低下: 測する。)		たが、	現在は後	余々に回	回復基調
(3) 指	是有 效	使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基	準地の] J	方位				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格				88, 4	.00 P	9/m	ຳ	個別的	要因						
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				/	Р	9/m	ຳ								
			原価法		積	算価格				/	Р	9/m	ຳ								
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	Р	9/m	ຳ								
(6) ī	市場の)特性	同一需 古くか 格帯は	給圏は長 ら住宅地 土地20	良川右 域で底 0 ㎡で	岸背後 堅い需 18百	の住宅 要が認 万円前	:地域で !められ 後、戸	、主た し、コロ 「建分詞	な需要 ロナ禍 譲で3	者は の影 3百	市内』 響もり 万円和	及び居 まぼ? 呈度。	司辺市町 比静化し	に居住	する前の	エンドの状態に	ユーザ [、] 戻りつ・	ーである。 つある。	5。長月 市場の	良地区は の中心価
1	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	近隣地 たもの おいて	域は自己 が大半で は市場の	使用目 ある。 実態を	的の住 よって 反映し	宅を中 収益性 た比準	心とす 、投資 価格を	でる地域 目的の 採用し	或で、 の観点 し鑑定	一部(から)	アパー の需§ 額を_	ート等 要者に 上記の	等も介在 は少ない ひとおり	するがと判断決定し	これ し収 た。	いらは土 又益還元	地所有法は適り	者が節利用しなが	説目的で いった。	で建築し本件に
(8) 対対 (現価集格	① 【代表標標準地番号	準地	標準5	也 ②	時 点修 正		票準化 排正	_	域要 の比	要	別的 因の 較		対象基準 の規準価 (円/r	格	村地名	票 上 市 で 環	通 境	地域要因	街 交 玩 環	竟
を 1	11.	公示価格		円/m	์ เ	100] [-	100	1	100	[]	00]			1	Ŀ画 行 その	政		その作	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正		票準化 排正	④地 ¹ 因(較	の比	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/r	格 7		甫 塓	通	地域要因	街 交 玩 環 [‡]	<u> </u>
準 村地 言) 対	前年指定基	基準地の	価格 円/m	í [100] [100	1	100	[00]			I	L 画 行 その	政		その作	
(10) 名材2 作材等	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 ■経標準価値 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号	──新規格 が共通地 場合の核	見 88, む点 (代表	700 円 / 長標準地 也	等と同	汀一地 2	③ 価格形成要因	[一般]	要因]	:	引に [、] 長ら [、] 見られ	ついて くの間 れる。	ても優良 引不動産 分譲、	物件を 市況は 賃貸の	中心 弱含 引き	いに市場	が活性(ったが、	化してい . 近年 <i>i</i>	いる。 は徐々に	下動産取 こ回復が
fij 7	J.	公示価格 ②変動率	各 年間	-0.3 %	88, 500 半年間		î . 1 %	Ø	[個別ロ	ηJ 交 [· 기	四万小片	17女位	目に変動	14/4 / , ⁰						

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 14日 提出

							哎早 (景)	- 24	七地「
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銀	定所			
岐阜 (県)	- 24	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	野亨			

鑑定評価額 8,510,000 円 1㎡当たりの価格 40,500 円/㎡

1 基本的事項 (6)路線価 33,000 円/m^{*} (1)価格時点 [令和 5年 1月] 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 11日 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 6月 23日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」等		岐阜市大	:字折立	Z字屋敷	1 2	9番							②地積 (m³)	i (210)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④ 敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	四の土	地の利	用の	⑥接面	道路の	の状況		⑦供給 処理施 設状況	接近	な交i の状i		との	(そ)	2中専 (60, 200) の他)	
		1:1	住宅 LS2			一般信 等が涯 域	E宅、 昆在す	アパー る住宅	上出	西4m市	ī道			水道 下水	岐阜 6.8km					主誘導区5 (60, 160)	
(2)	1)範	囲	東	15 m、西	i 4	15 m、i	有	30 m	、北	4	5 m	②標	準的	勺使用	低層住宅	2地		l			
近	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	勺	14.0 r	n,	奥行	約	14.	0 m	, j	見模		200	㎡程	度、	形状	正方形	<u> </u>	
近隣地域	(V)+14	1+± 6/2 #± ##	特記	特にな	ν,				基	準方位	: 北、	4	交通	: 岐阜	駅北西			+ 🛆	2 中	専(60, 1	60)
域	4)11	!域的特性	事項					街路	111	市道			文班 施設	6.8				法令 規制	居	住誘導区	域
			7.7					ьн	1				,,,,,,	`				ניויטפי			
		!域要因の 来予測		域は岐阜で												ン分譲	する物	件も見	見受けら	られるがI	 放引価
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基個別的	準地の	方位					0.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				40, 50	00 円.	∕m [*]		127714.	V						
	ノ旭 / .	ı	収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ mื									
			原価法		積	算価格				/	円	∕ m [*]									
			開発法			発法に				/		∕ m [†]									
(6) F	市場の	特性	る住宅築住宅	給圏は岐 地域であ を建築す 向に伴い	る。主 る目的	たる需要の更地	要者層 物件の	aは居住 みなら	:の快 :ず、	適性を	重視す 件をリ	^る個 フォ	人て ーム	ごあり、 いして使	周辺地域 用する記	むに 抽	縁のあ	ろ雲す	写者を口	国心として	て新
Ē	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	本件に	域は戸建作 おいては 。従って、	規範性	の高い	取引事	₹例より	求め	ており.	、自用]の低	層戸	建住宅	の取引が	ゞ中心	となる	地域に	こおいて	りな価格 ^で には特に対	であり、 規範性
(8)		①■代表標	準地	標準地	<u>e</u> 2	時 点	3棋	票準化	4)±	也域要		-		付象基準	地	標	街路	0	. 0 地	街路	+7.0
公元	見価	標準地番号				修 正	衤	甫正	[因の比	要团		0	の規準値	찐	標準化補	交通		.0 域要 .0 因	交通	-3. 7
公示価格を	- 11		岐	草 - 2	24				4	珓	比輔	交		(円/	m [*]) 訳	補正	環境	-		環境	-13.0
恰をか		公示価格			Г	99. 0	1	100		100	Γ 10	0]				IE	画地 行政		. 0	行政 その他	-3. 0 -20. 0
			28, 700	円/㎡	-	100		01.0]	_	69.6				40,	400		11以 その他		. 0	ての他	-20.0
(9)		① 指定基準	地番号			時 点		票準化	_	地域要	⑤個別		6	対象基準 の比準値	基地 (7)	標準	街路		地域	街路	
指定基準地),			_		修正	衤	甫正		の比	要团		"		- I 진	標準化補	交通		地域要因	交通	
基準	り 全								較	ζ	比東	父		(円/	m) in	補正	環境 画地		因	環境 行政	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[_	100] [-	100	[100	[]	0					画地 行政 その他			その他	
		①-1対象基準	集地の検	 計						的要因	11 it	i 内人	ロは	若干の	下落傾向				≤は上昇	早している	る。価
(10)		継続	新規					3			格	の推	移、	売買の	動向に関	引して	は、中	心市往	5地とダ	8外で二村	駆化が
对台	E S	前年標準価	格	40, 9	00円/	⁄ m¹		価 変			IJν	() (0								
(10) 名材を保持を	集検	①-2基準地点)である ^は			標準地	り等と同	一地	格動狀成況	[地垣	【要因]					ICの俳 はない。	共用開	始に向	けた虫	を備がる	生む他は、	地域
地位	山 点引 を た	代表標準	೬地	標準地				形成 要因													
前が)\ }	標準地番号	h			- - °		因の	[個別	的要因	[] 個	別的	要因	に変動	はない。						
	÷	公示価格			N/ F-55	円/m [*]															
		②変動率	年間	-1.0 %	半年間	1	%														

②変動率 年間 -1.1% 半年間

%

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

		21. -			<i>уш.</i> /С	- н г п		`	12.11	H \circ		ווטי	ш µ/-,				I	岐阜(県)	_	25	宅地-1
		基準地番	·号		提出	先	所	属分	科会名	業	者名	深貝	不動產	産鑑定	事務所							
	į	皮阜(県)		- 25	岐阜	県	岐阜	2第2	2分科:	会	氏名	不重	协産鑑	定士	深貝	[哲]	郎					
鑑力	2評価	額					10	, 500	, 000	円 ·	1 m³≝	iたり(の価格	ř						61	, 200	円/㎡
1	基本區	的事項																				
(1)	価格	寺点	ŕ	合和 5年	57月 1	日	(4)鑑5	定評値	西日		令	和 5年	F 7月	14日	(6)路	[令和 路線 個		1月] · 倍 率		4	7,000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	ŕ	合和 5年	7月 5	日	(5) 価核	格の種	重類		正常	価格			線価		·率種》					10
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	しての	鑑定評値	 #																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1)	①所	在及び地番	世びに !	岐阜市」	上土居 2	丁目:	13番	4							②地	責	1	.72	(9法	令上の	規制等
基	١	住居表示」等	等	「上土鳥	号2 − 1	3-3	3]								(m²)	()			
基準地	3形	状	④ 敷地(の利用の	現況		辺の土	地の	利用の	6接i	面道路	め状だ	況	⑦供給	⑧主	要な交	通施	設との	,		1 低頁 (60, 10	
						状況								処理施	接	近の状	況				(60, 10	0)
													Ī	设状況						(その	他)	
		1.0 5	住宅 W 2				主宅を			南6mī	市道			水道	岐阜 5.5km							
		1:2.5	VV Z			も見	共同住 られる	住宅	地域					ガス 下水	ə. əkiii							
(2)	①範	囲	東 10	00 m、2	5 15	0 m,	南	100	m、爿	t 1	.00 m	2	標準的	使用	低層住	宅地						
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等			10.0	m,	奥行). 0 r		規模	1) m ⁴₹	捏度、	形物	犬 長			
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:()				街	基準方位 市道	区北、	6 m	交通	岐阜 5,5k	駅北			法令		1 低	専(60,	100)
			事項						路				施設	1				規制	I			
	⑤ 地 将	 域要因の ・来予測	近隣地域 調で進む	└	地区画	整理事	業施行	テ済 の	住宅均	也域であ	59、	今後も	L b新た	な開発	が少し	ずつ近	進むと	予想す	トる。	地個	iはやや	ア落基
(3) 晶	是有效	使用の判定	低層住宅	三地									(4)	対象基	準地の	方信	立					+5. (
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格	T			61, 2	200 F	ŋ∕m ^ª	i	個別的	要因							
0	の適用	l	収益還え	元法	収	益価格				/	F		Î									
			原価法		積	算価格					F		Î									
			開発法		開	発法に	よる個	断格			F	 ∃∕mื	Î									
(6) F	市場の	特性	同一需約 辺の既成 最多価格 推定され	战住宅地 各帯は取	域であれ	る。市	場参加	11者は	は市内な	や隣接す	it など	の事業	業所勤	務者・	自営業	者のほ	まか名	古屋力	ケ面や	の通	勤者な	含む。
Ī	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	近隣地域 比準価格 模が小さ	を基に	代表標準	準地と	の検討	寸も躍	皆まえ_	上記の通	負り鑑	定評値	西額を	、買換 決定し	えによ た。な	る取引お、中	引等が 又益還	見られて法に	ιる。 は、対	よっけ象基	て、本準地の	×件では)画地規
(8)		① ■代表標	[準地	標準均	也 ②	時 点	3t	票準化	Ł (4)	地域要	⑤個	別的		象基準	重地	標	往	i路	0.0	地	街路	š −1. §
公示価格を	見価集格	標準地番号				修 正		補正		因の比	要	因の	σ)規準値	=地 で 断格 グ ㎡) 訓	標準化補正	交	通	0.0	域要因	交通	+2.1
価格	- "		岐	阜 -	2					較	比	:較		(円/I	ท์) 🛮 🗒	補		境	0.0	因	環境	
で を †	:	公示価格]	99. 9]	100		100	[10)5.0]]			1		ī地 ·政	0. 0		行政その他	
			88, 500	円/m	i –	100	[100] [151.6] 1	100	-	61,	200		その		0. 0		(0) [5 0. (
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3 †	票準化	Ł (4):	地域要	5個	別的		才象基 线	進地	、標	往	路		地	街路	<u> </u>
指定	י כֿ			_		修 正		補正		因の比	要	因の	σ)比準值		標準化補	交	通		域要因	交通	1
指定基準地	D A								į	較	比	:較		(円/)	n¹) 🛮 🗒	補正	-	境		因	環境	
地言	计	前年指定基	基準地の値	西格]]	100		100	[]]			"	-	ī地 ·政			行政その他	
				円/m	i –	100	[] [] 1	100	-				その				(0) [-
		①-1対象基準		討					[般的要因	因]	新型二	コロナ	ウイル	スの影	響が落	客着き	、個力	\消費	· ±	地需要	長とも回
(10)		■継続	新規	01 (200 m .	√ ²		3				復基訓	周(仁 円	かいつ	つある	0						
対 名	‡ ら	前年標準価準値を表現して、10-2基準地が			900 円 / 長煙進地		7 — t#		変 動「++h・	域要因]		国知っ	ベル	間必怂	により	新 <i>田 /</i>	主字が	(抽 み~	つへゃ	ス		
基準	集 検 計	<u>点</u>) である [‡]	易合の検		小不干地	, च ⊂ ⊩	-, 45	形式	動 [地: 状 況	《女丛】		川辺((Id,	州光寺	いしより	机架	エゼル	っぱん、)) Ø	vる。		
対象基準地の前	各	一代表標準	≛地	標準地	<u>b</u>			格形成要因	JT													
前力	j,	標準地番号公示価格	各			- 円/m	ำ	めの	[個]	別的要因	因]	個別的	内要因	に変動	はない	0						

別記	l様式第 6			鑑定評	価書	(令和] 5 年	■地位	五調	査)			旭	令和 安 阜(県	和 5年 7月 19日 県)	∃ 提出 宅地-1
	基準地番	号		提出先	所属:	分科会名	業者名	不動	産鑑定	生 5	九山事	務所				
	岐阜 (県)		- 26	岐阜県	岐阜第	第2分科会	氏名	不重	力産鑑定	定士	丸	山 正村	樹			
鑑5	評価額				14, 0	00,000 F	円 1 m ² :	当たりの	の価格						54, 600	円/㎡
1	基本的事項		·													
(1)	価格時点		令和 5年	7月 1日	(4)鑑定部	平価日	f	5和 5年	三 7月	14日	(6) 路		1 5年		43, 000	
(2)	実地調査日	4	ì和 5年	6月 23日	(5)価格の	D種類	正常	常価格			線価		西又は(率種別			倍
(3)	鑑定評価の条件	更地。	としての	鑑定評価	-		<u>'</u>									
2	鑑定評価額の決定	の理由の	D要旨													
(1)	①所在及び地番		24	酸前6丁目	_						②地		25	57	⑨法令上の規	規制等
基準	「住居表示」等	等	「蔵前 6	3 - 5 - 1	9]						(m²	()	•
地	③形状	④敷地	の利用の	現況 ⑤ 状:	割辺の土地(況	の利用の	⑥接面道	路の状	贝	0供給 1理施 2状況	_	要な交 近の状		ひとの	1 住居 (60, 200 準防	
	1:2.5	住宅 W 2		等域	般住宅の中I が見られるf	に農地 住宅地	南4m市道		カ オ ヿ	k道、 ガス、 ド水	岐阜 5km				(その他) 居住誘導区 (70, 160	
(2)	①範囲	東 1	00 m、世	5 90 m	、南(60 m、北	100 r	n (2)	漂準的	使用	低層信	主宅地				
近隣	③標準的画地の肝	形状等			m、 奥	行 約	20.0		規模		24	10 ㎡ 科	星度、	形状	長方形	
地域	④地域的特性	特記	特にな	(V)		街 計	基準方位北、 5道	4 m	交通	岐阜 5km	駅南東	万		法令	1 住居 (70, 準防	160)
		事項				路			施設	Oram				規制	居住誘導区	区域
	⑤地域要因の 将来予測	旧中山流市や岐南	道背後に 有町での	ある旧来か 分譲住宅供	らの一般住 給による影	宅も見ら響を受け	れる住宅5 け、需給動[地域で、 句はや ^の	名鉄 冷弱含。	各務原みで推	線へ <i>0</i> 移する)接近性 3ものと	生は良	好であ する。	るが、隣接する	各務原
(3) 量	長有効使用の判定	低層住物	宅地						(4) 5	対象基	準地の)	立			+3.0
	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準価	 i格		54, 600	円/m ^f	1	固別的	要因					
	D適用	収益還	元法	収益価	i格		/	円/m ^f	:							
		原価法		積算価	i格		/	円/mi	1							
		開発法		開発法	による価格	f	/	円/mi	1							
(6) =	5提の特性	同一季約	公国ルナ	長杰州区を	由心しする		すずの仕り	2144113	でなる	垂面		北∍太臣	図1ポルフェ	批線計	を有する一次氏	担実が

		収益遠元法	収益価格			円/m							
		原価法	積算価格		/	円/mឺ							
		開発法	開発法によ	る価格	/	円/mឺ							
(6) 市場の)特性	同一需給圏は、長森 中心である。 JR及 供給による影響によ 新築戸建分譲で2,	: り 霊給 は. 、	やや弱含み	メである。 臤	引の中心と	なる価格帯は土	t、当 s、隣 c地で	ぼ圏域に 接する各 ∵1,00	地縁性を存 務原市や収 0 万円〜	ョする 支南町 1 , {	る一次取る 打での分詞 5 0 0 万日	导者が 譲住宅 円程度、
・検証	T格の調整 E及び鑑定 Mの決定の	周辺には共同住宅等収益価格を試算したのとおり決定した。	学の賃貸物件 さかった。よ	も見受けら って、実記	れるが、自 E性を有する	己居住目的 比準価格を	での取引が大半 採用し、代表標	とで、 厚準地	収益物件 との検討	の取引は <i>に</i> を踏まえ、	まとん 鑑力	んどないた と評価額を	とか、
(8) 規準とした	① ■代表標標準地番号	標準地 □標準地 岐阜 -37	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	通 0.0 境 0.0	岁因	街路 交通 環境	+6. 4 -3. 9 -22. 0
をた	公示価格	42,500 円/㎡	[99.5] 100	[100]	100 [79.8]	[103. 0] 100	54, 600		止 画 行 その	政 0.0)	行政その他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	· - -	②時 点 修 正	③標準化 補正	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	通 境	地域要因	街路 交通 環境	
地 討	前年指定基	基準地の価格 円∕㎡	[]	[100]	[100	[]			止 画 行 その	政		行政 その他	
(10)	①-1対象基準継続	□新規		3	[一般的要因		数は、増加傾向 立地は、減少傾			築着工件数	女は、	横ばい、	マン
対象基準地の前らの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である ⁵ 一代表標準	が共通地点(代表標 場合の検討		価 変	[地域要因]	特段の 向であ	地域要因の変動 る。	は認	ぷめられな	いが、地値	玉 の干	下落幅は終	宿小傾
の 等 前 か	標準地番号公示価格	各	- 円∕㎡	因の	[個別的要因]] 個別的	要因に変動はな	い。					

②変動率 年間 -0.4% 半年間

%

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) - 27 **宅地-1**

					'人一 (/11)	 ٠. ٠.
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ		
岐阜(県) -2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真明	J.L.	

鑑定評価額 14,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 67,900 円/㎡

	++		-	
1	基本	四刀	果	TE

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
/0\ 中地型木口	A∓ 5E 0∏ 07∏	/C) /THA の 纤维	工光压 格	線	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6)路線	[令和 5年 1月]	54,000 円/㎡

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																		
(1) 基		在及び地番 住居表示」		岐阜市貝 「則武中				1 7							②地積 (㎡)	t (21	3	9	法令上の規	制等	
基準地	3#	1:2.5	④敷地 6 住宅 W 2	の利用の	現況	状況 一般自	 E宅等;	地の利 が見ら 済の住	<u></u>	⑥接面 北6m市		の状況		⑦供施 砂理状 道ス水 ボガ下	⑧主要接近 接近 收阜 4km	な交通の状況		との		2 中専 (60, 200 準防 その他) 『市機能誘導 (70, 200)	
(2)	① 範	.囲	東	10 m. ₹	5 30	00 m, į	有	120 m	、北	7	0 m	②模	票準的	的使用	低層住	宅地						
近迷	3標	準的画地の肝	形状等	間口:	約	10.0 r	n,	奥行	約	20.	0 m		規模		200	m²程/	变、	形状	長力	方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記事項	区画整	理済の	新興住	宅地域	街路	T I	準方位 道	北 (3 m	交通施設	4km	駅北			法令規制		2 中専(70, 2 準防 市機能誘導		
	⑤ 地 将	 域要因の 来予測	長良川以 ていくも				理済の	新興住	E宅地	域であ	り土地	也需要	長は安	定的に	推移して	ている。	引き	続き付	主宅地	地域として	熟成し	
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	E地										対象基 個別的	準地の	方位					0.0	
	監定評 D適用	価の手法 	取引事例収益還見			準価格 益価格				67, 90		∕m² ∕m²		四刀11口1	女囚							
			原価法		積	算価格				/	円	∕m³										
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	円	∕m²										
(6) 市	市場の	特性	要者は計	ī内に居 注住宅地	住する 域で、	一次取 生活利	得者が 更施設	中心で	である を近性	が、市気も良好	外から である	っの転 うため	える ころ者 ころころ	・需要も 治は概	見込まれる安定的	ιる。 匀に推≉	当地垣 移して	tは区i	画整	宅地域。主 然とした居 要の中心価	住環境	
1	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	地規模が	ゝら見て Fする規	も収益 範性の	想定にに	は合理	!性にタ	てける	ため、レ	仅益遗	最元法	の適	i用を断	念した。	よっ゛	て、オ	く件でに	は同-	目的が大半 一需給圏内 濫定評価額	の類似	
(8) 公示価格	見価格 1 1 1	① ■代表標標準地番号	漢準地 [標準 均)時 点 修 正	-	標準化 第正		地域要 因の比 蛟	⑤個5 要 比 非	因の		対象基準 の規準値 (円/۱	格内	標準化補正	街路交通環境	直		域 要	-1. 4 +34. 0	
		公示価格	88, 500	円/㎡	. -	99. 9	_	100	[]	100 30. 1	10			68,	000		画地 行政 その他	t	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他		
(9) 指定基準地)\ D	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正		標準化 第正		地域要 図の比 数		因の	⑥\$ Ø	対象基準)比準値 (円/۱	格 内	標準化補正	街路 交通環境	<u>ā</u>		地 街路 交 環 環 環		
地言	· 寸	前年指定基	基準地の(西格 円/mੈ	. [-	100] [-	100		100	10]					画地 行政 その他	Į.		行政 その他		
(10) 全様性の前	上票 を を を を を を を を を を を を を	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価等 ①-2基であるが 一で表標準地が表標準地で表標準 で表標準地で表標準 で表標準の示価権を ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	□新規格 格が共通地 場合の検達 もある。	67, 9 点(代表 討 □標準地	2	等と同 - 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[地墳	设的要因 成要因]	- 少 北	かや高	医因に	が進む	郊外では	は地価の	その他 口地価は上昇傾向にあるが、人口が面の下落が継続している。					
		②変動率	年間	0.0%	半年間	1	%															

																	哎!	早(県	.) .	– 28	宅地−1
		基準地番	:号		提出	出先	Ē	听属分	科会名	業	者名	三星	不動	産鑑定							
	Д	吱阜(県)		-28	岐	阜県		岐阜	阜第2	E	氏名	不動	 力産鑑	定士	西村	隆					
鑑定	評価	額]	19, 20	0,000	円	1 m²≝	たり	の価権	各					8	35,800	円/m [®]
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	-	令和 5年	7月 1	. 日	(4) 鑑	监定評	価日		令	和 5年	F 7月	14日	路	「令和 5 各線価 Σ		· - F		69, 000	円/m [®] 倍
(2)	実地記	周査日	4	令和 5年	7月 3	3日	(5) 征	断格の	種類		正常	価格			備	倍率	種別				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		岐阜市乃	7代町 1	1丁目:	9番								②地積 (m³)	i (224)	9注	令上の規	見制等
基準地	③形	·····································	4)敷地(の利用の	現況	⑤周:	辺の:	土地σ	利用の	6接i	面道路	格の状	—— 況	⑦供給	(8) 主要	な交通	施設。	との		2 中専	
	<i>•</i> ///		O JA- D		-50,00	状況			, , , , , , ,			4-2-64		処理施 設状況	接近	の状況		_ ,,		(60, 200 準防)
			住宅			中担		2000年全	どが建	北5.5	ōm市道	Í		水道	岐阜				(そ)都市	の他) 「機能誘導	
		1:3	W 2						地域					ガス下水	5. 1km					(70, 200)
														1 //							
(2)	①範	通	東	40 m、₹	5 12	20 m.	南	80	m, ;	t	30 m	2	標準的	内使用	低層住?	宅地					
近隣	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	9.0	m,	奥征	亍 約	26	6.0 r	n,	規模		230	㎡程度	ŧ.	形状	長方刑	多	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	:11					基準方位 5 m市記		5.	交通	岐 阜 5.11	駅北		3	法令	2 =	中専(70,2 準防	200)
			事項						路		_		施設		XIII		ŧ	規制	都市	機能誘導	区域
		 域要因の 来予測	区画整然	************************************	居住環となっ	境良好 ている	な住。今	宅地域	或で熟成	戊度が高 見状維持	らい。 きから	ここ数 発展値	数年に 真向に	はコロナ 上推移し	一禍等によ	より需要 らのと子	の低り測す	下が認 る。	思めらえ	れたが、	現在は
(3) 最	是有效	使用の判定	低層住名	主地									(4)	(基象校	準地の	方位					0.0
		価の手法			: H	準価格	<u> </u>			85.8	200 F	円/m	_ ``	個別的							
	適用		収益還:			益価格	•			/		リン '' 円 / mi	_								
			原価法	7074		算価格						ر احرار									
			開発法			発法に		価格				』/ m	_								
(6) 市	万場の	9特性	同一需約	給圏は長 宅地域で 地200	良川以 底堅い	北の住需要が	宅地認め	域で、	コロラ	ナ禍の景	ま市内 ジ響も	及び属	 男辺市 北静化	が町に居 としほほ	けまするコ ぼ以前のお	 エンドコ 犬態に戻	ーザ ミりつ	ーであっつも	うる。i うる。i	丘隣地域 市場の中	は古く 心価格
: :	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	たものな	が大半で	ある。	よって	収益	性、打	投資 目自	内の観点	゙゙゙゙゙゙゙ゕゟ	の需要	要者に	は少ない	Eするがこ いと判断し けのうえ針	レ収益遺	記元法	は適用	目しなだ	かった。	本件に
(8)		① ■代表標	栗準地	標準地	也 ②)時 点	3	標準	化 ④	地域要	⑤偃	別的		対象基準	集地 🦪	標	街路	0	. 0 地	街路	0.0
公示価格を	見価	標準地番号				修正		補正		因の比	_	因の		の規準値	<u> </u>	標準化補	交通		.0 域 要 .0 因	交通	+8.2
価と	_		岐	阜 -	2					較	比	公 較		(円/	m) in	補正	環境 画地		.0 因	環境 行政	-4. 0 0. 0
を <i>t</i> :	Ė	公示価格	88, 500	円/mi	_ -	99. 9 100	_] [100		100 103. 9		100]	85,	100	7	行政	0	0.0	その他	0. 0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準	化 ④:	地域要	5個	別的		対象基準	集地 🕝	標	街路	i	地	街路	
指定基準地)\ 5			_		修正		補正		因の比	_	因の		の比準値	内	標準化補	交通		域要因	交通	
基準) 矣									較 ———	П	公 較		(円/	m) iv	補正	環境 画地		占	環境 行政	
地言	寸	前年指定基	基準地の (価格 円/m ⁱ	Î [100	_ [100		100] [100]			7	行政			その他	
		①-1対象基準							[-	般的要因		コロラ	ナ禍の	影響が	沈静化し	経済に	徐々	に回復	更してい	いる。不	動産取
(10)	- `	■継続 前年標準価	──新規 按	-	000円/	/m²		3				与(に)) () (、も惨尽	と物件を 日	上心(ご用	場か	活性化	<u> </u>	い る。	
(10) 全様準価格等が	ド票集団各監	①-2基準地7 点)である ¹ ①代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		司一地	也 価格形成要因		域要因]				高い既存 多してい	₹の住宅は いる。	地域で σ)格別	の変重	め要因の	はないも	のの安
前力	'n	標準地番号公示価格	各			円/n	ำ	めの	[個	別的要認	因]	個別的	内要因	目に変動	りはない。						
	Ī	②変動率	年間 -	-0. 2 %	半年間		%	5													

公示価格

②変動率 年間 0.0% 半年間

円/m²

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

州記採以第 0		単たけに	ם און און און	0 T	一一一一	岐阜 (県)	- 29	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所			
岐阜 (県)	- 29	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津-	子		

鑑定	評価	額				12, 5	500,000	円 1	㎡当 <i>†</i>	とりの	の価格					е	60,000 F	¶∕m [*]
1 :	基本的	的事項	I										(2)					
(1)	価格明	寺点	4	令和 5年 7月	11日(4	4) 鑑定記	评価日		令和	5年	三 7月	12日	译	令和 5年 8線価又は			48,000	
(2)	実地記	周査日	令	和 5年 6月	30日 (5)価格の	の種類		正常個	插格			線置	倍率種別			f	=
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	しての鑑定	評価													
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の)要旨								1						
(1)	<u> </u>	在及び地番3 住居表示」等		岐阜市則武ī 「則武西 2 ·			5						②地積 (㎡)	2	808	9法	令上の規	制等
基準地	③形			の利用の現場の現場の現場の利用の現場の現場の現場の現場の現場の現場の現場の現場の思想を表現しません。		4」 !の土地	の利用	の ⑥接面	1. 安 0.	か井 :	:	の供給		な交通施	= ルーの	1	2中専	
地	3)12	·1A	4) 敖地(カイリ州 のり 近の	状況	107 II 18	OJAJHI	の技匠	山垣路	U) 1A,		D供和 D理施		の状況	するの		(60, 200))
											討	设状況				(そ)	の他)	
		1:2	住宅 LS2		一般住	宅を主 i整然と	体とす	北6m市	道			k道 ヺス	岐阜 5.4km			t	地区計画	等
		1.2	LSZ		興住宅		C/C/A/I					下水	J. 4KIII					
(2)	①範	囲	東:	50 m、西	50 m、 F	有 :	50 m,	 北 :	50 m	2 †	票準的	使用	低層住宅	芒地				
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口 約	10.0 n	n、 奥	l行 約	20.	.0 m	١	規模		200	㎡程度、	形状	ほぼ長	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない			街	基準方位 市道	: 北6	3 m	交通	岐阜 5.4k	駅北西		法令		中専(60,2 也区計画等	
			事項				路				施設	9.4K	.111		規制		5EHE (,
	Œ\±#	域要因の	巨白川の	- 以北の区画整	理済の仕り	> 11h 1dt	5 16 2)ァ前 卍ナ、	沈み~	0 t/	+4 4十	7 + 0	1. 文训	⊢ 7	13-HIL-20		~ ₩ ₩ 卆	7 + 0
		来予測	と予測す		1年併り仕4	日地域(、休々	に然別を	休(7)-	J. 711	ETタリイ	280	'こ 」	いる。地間	I/3/15/143	女足的(C1E1多 9 ·	280
(3) 髭	人有效	使用の判定	低層住宅	芒地							(4) 5	対象基	準地の	方位				0.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比準価格			60, 00	00 円	∕mٌ	1	固別的	要因					
0.)適用		収益還	元法	収益価格			/	円	∕mื								
			原価法		積算価格			/	円	∕mื								
			開発法		開発法に。	よる価格	š	/	円	∕ mื								
(6) 市	「場の	特性	辺市町の係は概え	合圏は岐阜市 D勤労者等の Q安定的であ D万円程度と	一次取得ねる。 では、 である。 である。 である。	昏が中心	ハである	。区画整	理済の)住宅	三地域、	で小学	:校への技	受近性が比	較的良	好である	るため、旨	票給関
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	た。居住を採用し	は画地規模が 住の快適性や して試算して 価額を上記の	利便性が重 おり、信頼	重視され 質性が高	いる住宅	地域で、	自己使	き用目	的の	取引が	中心では	らる。 比準	価格は	周辺類似	以地域内の	の事例
(8)		① ■代表標		標準地	②時 点	3標準	集化 (4)地域要	⑤個5	引的	6対	象基準	進地	標 街	路	0.0 地	街路	-1. 5
公为	見価	標準地番号		_	修 正	補工	E	因の比	要团	因の	の	規準低	格内	準 化	通	0.0 域要	交通	+1.0
公示価格を	-		岐.	阜 -2				較	比輔			(円/r	m) 訳	_		0.0 因	環境 行政	+48. 0 0. 0
を <i>t</i> :	=	公示価格	00 500	III / m²	99.9	` I ——		100		00]		60.	100	行	政	0.0	その他	0.0
(9)		4 KD#	88, 500	円/m [*]	100	[10		147.2]	10		@+ 1			その		0.0	/+- D/z	
(9) 指定基準地)\	① 指定基準	地番号		②時 点 修 正	③標準 補1		地域要 因の比	⑤個別 要图	別的因の		象基準 比準個		:#=	i路 :通	地域	街路 交通	
基を	2			-				較	比輔			(円/r			境	域要因	環境	
準 形地 言	更 寸	前年指定基	基準地の個	西格	[]	10	0	100	[]					ī地 ·政		行政 その他	
				円/㎡	100	[] []	10	00				その			C 47 E	
(10)		①-1対象基準 継続	隼地の検 ──新規					-般的要因		支阜市 を通え	うの人! 便性:	口は微が良好	減傾向にな駅周辺	こあるが、 Dの地域に	減少率おける	は県平均需要は	匀より小: 堅調であっ	さい。
対组	ΕĠ	前年標準価		60, 000	∄∕m [°]	(G (d	3) Fi 変							,,,				- 0
象 基 4	票の 集検 動討	①-2基準地が 点) である ⁵	が共通地場合の検	点(代表標準 討	単地等と同	一地構	西変 ・ 動 [地 ジ 沢	地域要因]	担	也域要	夏因に	目立っ	た変動に	は認められ	ない。			
準 が	計	代表標準	_	標準地		一地構成	戈 況 夏											
(10) 対象基準地の前	j N	標準地番号	各		- 円∕㎡	 		別的要因]] 個	国別的	り要因に	こ変動	はない。					

令和 5年 7月 19日 提出

		基準地番	·号		提出	出先		所属分	科会	名 :	業者名	株式	会社	不動産銀	濫定北川	事務	所	X 1 (/)	<u> </u>		
	ļ	岐阜(県)		- 30	岐	阜県		岐阜	第2		氏名	不動	産鑑	定士	片山	」恵	聿子				
鑑5	它評価	額						20, 700	, 000	円	1 m [°] ≝	たりの)価格	<u>\$</u>					10)5, 00	00 円/m [*]
1	基本區	的事項	П																		
(1)	価格	寺点	ė	令和 5年	三 7月 1	l目	(4)	鑑定評価	西日		令	和 5年	7月	12日	(6) 路	[令和 路線促				82,0	00 円∕㎡
(2)	実地記	調査日	弇	命和 5年	6月 30)日	(5)	価格の種	重類		正常	価格			線価		型文13 率種別				倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
		評価額の決定												-							
(1) 其		f在及び地番s f住居表示」等		岐阜市/	八ツ梅町	丁1丁	目 5	番							②地和 (m)		1	97)	9法	令上	この規制等
基準地	③形		-	の利用の)現況	⑤周	初 <i>の</i>	土地の	利用	の ⑥接	· 面道路	各の状況	兄.	⑦供給			诵施言				住居、
20	· ///		ال المراز		-5000	状況			, ,,,,	913		H - 2 D / //		処理施		近の状		~~~			,300) 些防
											1.556			設状況						の他	
		2:1	住宅 W2					Eのほか Lられる			市道			水道 ガス	岐阜 1.7km				都市		E誘導区域 , 240)
						地域								下水							
(2)	(1)範		東 1	00 m, E	西 :	30 m,	南	50	m,	北	100 m	②模	票準的	り使用	低層住	宅地					
	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	20.0	m,	奥行	下 糸	5	0.0	n. :	規模) m²程	捏度、	形状	ほぼ!	長方列	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	\$V\				街	基準方 市道	位北、	6 m	交通		駅北			法令	2 信		(70, 240) 防
1-36			事項						路	117.2			施設	1.7k	m			規制	都市		誘導区域
	0.1			2011 11 11	+ (-)	-141	D 2 1									=04 =1= >11	te tata			6	
	(5)地	!域要因の 	利便性を傾向で打	が比較的	良好なものと	、	又し7 ける。	に既成任	三毛地	也域であ	る。局	島屋庠	1地区	の市街	地冉開			影響も	あり、: 	地価	はやや上昇
(3) 晶	是有 效	使用の判定	低層住宅	宅地											準地の	方位	<u>//.</u>				+2. (
(5) 釒	監定評 の適用	^፲ 価の手法 I	取引事	例比較法	比比	準価枠	各			105,	000 F	∄∕mื		個別的	安囚						
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	•	収益還	元法		益価村				62,	400 F	∄∕mื									
			原価法		3,23	算価枠		- I-IL		/		∄∕mឺ 									
(6) -	+ #B &	\ #± ₩	開発法					る価格	\ I=I \ T			円/m [*]	帝 邢	i± o H) 14 	+ F A	⊢ - 1 ⁄-	#1, 224 -14./	kk a	/h T=	11 本屋です
(O) F	市場の	/行生	る。市行調に推利	没所等へ 多してい	の接近 る。取	性が良	147	な利便性	はが高	記い熟成	した既	成住字	:地域	で. 周	辺地域	の再開	発事	業等の	影響も、	あり	得者層であ 、需要は堅 O 万円〜 4
(7) ≣	才質研	 i格の調整		万円程度			1. ス 7	が 白戸	1 估日	日的の	町 己[が	古配的	1で	佳 俊田	建物を	建設す	トス日	的でのI	一 日ルナル	チレ	んどたい
Ī	・検証	及び鑑定	宅地域~	なん 各に見合 で、比準 益価格を	価格は	周辺紫	頁似t	也域内の)事例	引を採用	して試	算して	おり	見 に 試算 、実証	された的で信	を 居住 頼性か	との快い高い	適性、表。以上。	利便性なり、」	等を出準	んどない。 重視する住 価格を標準
(8)		① □代表標		標準		時点		3標準(④ 地域嬰		別的	Ī.	対象基準	重地 _	標	街	路	地	,	街路
公示価格を	見 価 隼 格	標準地番号				修正	:	補正		因の比	_	因の	0	り規準値	<u> </u>	標準化補正	交		域要因		交通
価は格し	<u>د</u> ا									較	片	2較		(円/۱	m) ∄	補正		境 地	因		環境 行政
を力		公示価格		円/m	์ เ	100	_]	[]	100][_	100						政			の他
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点	į (3標準(t @	4)地域要	5個	別的		付象基準	基地	標	街		地		街路
指定基準地	ئ ك			_		修正		補正		因の比	_	因の	0	の比準値	<u> </u>	標準化補正	交		域要因		交通
基準	の 食									較	Į.	公 較		(円/۱	n)	補正	環 画	項 地	因		環境 行政
地言	讨	前年指定基	基準地の		<u>[</u>]	100	_]	100	-,	100	1 _	100						政			の他
		①-1対象基準	集地の絵	円/m :討	ı	100		L	L-	L 一般的要	-		i O	口/计侧	減循点	にある	その		け退亚・	约 F	り小さい。
(10)		継続	新規	Į				3	L	以以口之								減少率に おける			
対分象は	羊らの	前年標準価格			000円/		_	価	変		-	Id. I-b	*) 						
基準	集検 動	①-2基準地点)である地	易合の検	:討		世寺と	同一	地 格	変 動 [± 状況	地域要因	IJ	地域要	と因に	.目立つ	た変動	は認め	りられ	ない。			
地内の	年票隼両各等からの検討	■代表標準 標準地 系 只	≛地	標準地	也		_ 1	地 格形成要因	IJΰ												
前力	5	標準地番号 公示価格	各	岐阜 1	104, 000		- 1 ที	の	[1	固別的要	因]	個別的	要因	に変動	はない	0					
				+1.9%	半年間	+	1.0	%													

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

						哎早 (景)	- 51	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所			
岐阜 (県)	- 31	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一	-郎		

基準地 眷	· 号	提出先	所属分科会名	莱者名	有限会社守村小勇	加座鑑)	正所		
岐阜 (県)	-31	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士	寺村	计 建一郎		
鑑定評価額			13,400,000 円	1 ㎡当	たりの価格			85, 000	円/m²
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 5年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令君	和 5年 7月 11日	(6)	[令和 5年 1月]	68, 000	円/mឺ

令和 5年 7月 11日 (6) 路線 正常価格 (6) 路線 (1)価格時点 令和 5年 7月 1日 **(4)鑑定評価日** [令和 5年 1月] 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 7月 3日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3) 傑史証価の各件 再地としての継史証価

(3)	监 正計	評価の条件	史地と	こしての鑑定	_ 音半1四												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 基準地		f在及び地番並 「住居表示」等		岐阜市北野	町32番							②地積 (㎡)	(.58	9法=	令上の規	制等
华地	③形	状	④敷地の	の利用の現況	兄 ⑤周辺の 状況	 D土地の	り利用の	⑥接面	道路の状	:	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	— 設との	(その		
Ĭ		1:1.2	住宅 W2			模一般住 同住宅も 宅地域		北6m市	i道		水道 ガス 下水	岐阜 2.3km			居	主誘導区 (70, 200)	
(2)	①範	j 	東 8	80 m、西	60 m、南	60	0 m、北	10	00 m 2	標準的	内使用	低層住宅	地				
近	3標	薬準的画地の 飛	杉状等	間口 約	11.0 m	、奥征	行 約		0 m.	規模		150	㎡程度、	形状	ほぼ長	 方形	
近隣地域	④地	地域的特性	特記事項	特にない			街計	基準方位 方道	北 6 m	交通施設	2. 3k			法令規制		居 (70, 20 準防 注誘導区 ⁵	
		地域要因の F来予測	近隣地域	成は中小規模	莫の一般住宅 るとはいえ、	を主体 優良学	とした既	E成住宅: E地であ		るが、	土地利	用が熟成 移するも	しており のと予測	、新規供	 共給は少	ない。 貞	 皮阜小
			低層住宅							- 1	対象基個別的	. –	方位				0.0
(5) 组	監定評 D適用	呼価の手法 1	取引事件	例比較法	比準価格			85, 00	00 円/m	Ì	同いいい	女凶					
	/ <u>(184</u> / 13		収益還え	元法	収益価格			44, 10	00 円/m	Î							
			原価法		積算価格			/	円/m	Î							
			開発法		開発法によ	る価格			円/m	î							
(6) 市	市場の		模にバラ	ラツキがあり	喬通り〜長良 好な住宅地域)、土地のみ っ得られた住	の中心化	価格帯の)把握は	困難。国道	道15	5 7 号以	.西、岐阜	.高校周迈]や中央[- 邪への接 集した耶 図書館北	近性に優けれる。 対は、正 が側四谷町	- 憂れ、 国地規 町界隈
"福田	・検証	[の決定の	事例を収模が手狭	又集できた。 夹で収益性⊄)開設〜岐阜 取引事例比)発揮に難が き程度、代表	較法は、	これらの め、収益)事例を	採用して 低位に試算	実証性 算され	ŧに優る ιた。本	比準価格 :件では指	を求めた 標性に優	i。他方、 そる比準値	、対象基	準地は回	画地規
(8)	- IT	①■代表標	準地	標準地	2時 点	③標準	化 ④	地域要	⑤個別的		対象基準		標質). 0 地	街路	0.0
公元	見 価 基 格	標準地番号	dele (<u></u>	修正	補正		因の比	要因の	U	の規準価	"" 内	1Ľ		J. 0 域 要 D. 0 因	交通	+7.6
価と格し	5	標準地番号	岐阜	阜 -1				較	比較	\perp	(円/r	n [†]) 訳	補 塚		D. 0 因 2. 0	環境 行政	+14. 0
	=		104,000	円/㎡	[101.0] 100	100 [102. (100 122. 7	[100] 100]	83,	900	_	· 政 0	0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	いこの	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正	③標準· 補正	D	地域要 因の比 蛟	⑤個別的 要因の 比較	⑥ <i>0</i>	対象基準 の比準値 (円/r	格内	準 交 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
地言		前年指定基		円/㎡	[]	[] [100	100]			ー 岡 行 その			行政 その他	
(10) 対象基準		①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	□新規 格 が共通地』	83,700 点(代表標準	円/㎡ 準地等と同一	③ 価格形	変	股的要因 或要因]	様化》 土地和	こより	優良住	る下支え 宅地につ た既成住	いては底	堅い住宅	老需要が	続いてい	いる。
対象基準地の前	百 討 各 シン	○ 代表標準標準地番号 公示価格	基地	標準地	- 円∕㎡	-地 格形成要因の	[/E] E	别的要因	る。	的要因]に変動	はない。					
1		②変動率 :	年間 -	+1.6% 半年	年間	%											Ų

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) - 32 **宅地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ	<u> </u>	- 02	, G-2
岐阜(県) -32	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 塩田 英明			

 鑑定評価額
 24,000,000 円
 1 m³当たりの価格
 119,000 円/m³

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(の) 中北-田本口	A∓ = E	/C) /THA の 纤维	工光压 格	線	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6) 路線	[令和 5年 1月]	90,000 円/㎡

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨							_									
(1) 基	_	f在及び地番並 「住居表示」等		岐阜市柳町 1	1番5									②地積 (㎡)	(202	;	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の現況	記 ⑤周道 状況	辺の土地	也の利	用の	⑥接面	i道路∂	D状況	久	7供給 処理施 役状況	⑧主要 接近	な交通の状況		との	(その	2住居 (60,200) 準防)他)	
		1:2	住宅 W 2			主宅が発生宅地が	建ち並	š	南6m市	i道		7	k道 ガス 下水	岐阜 2.4km				都市	機能誘導 (70, 200)	
(2)	① 範	进	東 3	30 m、西	80 m.	南	50 m	、北	2	0 m	2標	準的	使用	低層住宅	2地		1			
近隣	3標	薬準的画地の 形	彡状等	間口 約	10.0	m.	奥行			0 m.		規模		200	m²程	度、	形状	長方形		
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にない			街	基市	準方位 道	北 6	m	交通	岐阜 2. 4kı	駅北 m		3	法令		居(70, 20 準防	
			事項				路					施設				ŧ	規制	和川竹	幾能誘導	
l	⑤地 将	地域要因の 子来予測	ぎふメテ 堅調に推	ディアコスモ 推移している	スと令和 。今後は	3年5 現状維	月に開	庁し つ、	た新市が地価は	庁舎の やや上	北方.昇基	に位っ	置する 推移す	住宅地域るものと	式で、 : 予測	居住環 する。	境の向	上によ	り土地課	事要は
(3) 昰	是有效	使用の判定	低層住宅	5地									対象基	. –	方位					+5.0
	鑑定評 の適用	呼価の手法			比準価格				119, 00		∕ mื	'	凹力リロン	安凸						
- 	· / /		収益還え		収益価格				73, 20	0 円/										
l			原価法		積算価格						∕ m [*]									
/a) =		4-1-1-1	開発法		開発法に			. 5.0.	<u> </u>		∕ m [*]	bv .		> m</th <th></th> <th> ,,</th> <th></th> <th>, , ,</th> <th>· / / / / -</th> <th>- 11 -</th>		,,		, , ,	· / / / / -	- 11 -
(6) r	市場の	特性	同一需 個人事業 り周辺住 なる価格	合圏は、岐阜 養者や駐車場 住宅地の居住 各帯は、規模	市中心巾 用地という 環境なよる	街地北 ての 上 した 6	部の既 要も考 ほか、 0 坪程	成え小度	宅地域。 れる。 模な飲 土地で	。主た 当地域 食店の 2, 5	る帯は、店 0 0	要ぎも見	は、日 メディ られ、と し	己利用 目 アコスモ 宅地需 男 思料され	的の -スと ほ堅 しる。_	個人か 令和3 調に推 	中心で 年5月 移して 	`あるア の新計 'いる。 	、 す デ 大 会開 に 需要の 十	1的の Fによ P心と
目	検証	E及び鑑定 『の決定の	目的でのに存する	域は、一般住 0取引が中心 5規範性の高 、収益価格	で賃貸市い多数の	場が未 取引事	:成熟て 例を基	あるに算	ことか 出した	ら、収 比準価	益価 格の	格の信頼	信頼性 性は高	は相対的 い。よっ	りに劣って、	る。一 市場の	方、同 実態を]一需絹 ・反映し	圏の類似	り 抽 域
(8) 公示価格	規準とした	① ■代表標標準地番号	準地		②時 点 修 正		誕 第正	[地域要 因の比 竣	⑤個別 要因 比較	の	ő	象基準 規準価 (円╱n	i格 ⑦	標準化補正	街路 交通 環境	0. ; 0.	地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +4. 8 -13. 0
	7.11		04, 000	円/mឺ	[101. 0 100	_	02.0]	[9	100 91. 2]	[105. 100			119,	000		画地 行政 その他	0.	. 0	行政その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの除	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正		漢化 訂正		の比	⑤個別 要因 比較	の	の	象基準 比準価 (円/n	格内内	標準化補正	街路 交通環境	i İ	地域要因	街路 交通 環境	
地言	計	前年指定基	<u>・</u> 準地の値	価格 円╱㎡	100	_ [100	[100]	100						画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 名材が作れており、名材が作れていた。	年標準価格等からの検討	点)である場 一代表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 が共通地が 場合の検記 動地 □	117,000 P 点(代表標準	推地等と同 - 円∕m		③ 価格形成要因の変動状況	[地域	战的要因 战要因] 引的要因	続る地	や住 。 域要	宅取る	特段の		あっ	て、地	価の上)、低金利は増加し	

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) - 33 **字地-1**

							"X	, + (/N)	00	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務	所				
岐阜 (県)	- 33	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	山村	寛			

鑑定評価額 56,100,000 円 1 m³当たりの価格 176,000 円/m³

1 基本的事項 (1)価格時点 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 10日 (6)路線価又は倍率 [令和 5年 1月] 路線価又は倍率 130,000 円/㎡ 倍率種別 (2)実地調査日 令和 5年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 佐率種別

	油の冬州	田神り	こしての鑑賞	च्चा/ क												
	価の条件			上百十1四												
①所在	在及び地番並	tびに		本町3丁目	7番1外						_	3	19	9法	令上の規	制等
3形北	伏	④敷地(の利用の現	况 ⑤周辺0 状況	の土地の利	用の(接面道路	の状況	処理	里施 持			設との	(7)	商業 (80,400) 準防	
	1:3.5	住宅 W3		、店舗	等が混在す	L	南6m市道		ガン	ح 600n				都市	機能誘導 (90, 360)	区域
①範囲		東	50 m、西	60 m、南	40 m	、北	70 m	②標:	準的使	用 低層	住宅	地				
3標2	集的画地の飛	/状等	間口 約	15.0 m	、 奥行				模	3	300	㎡程度、	形状	長方形	<i>(</i>	
4地域	或的特性	特記 事項	特にない。			市道	生方位北、 宜	٥	(法令規制		準防	
								王盛で、	市内	でも環境	、名	声とも上	位で、	高価格力	水準の住宅	三地で
是有効的	吏用の判定	低層住宅	 宅地								の	方位				+5.
	西の手法	取引事件	列比較法	比準価格		1'	76,000 F	l∕m [*]	個兒	引的要因						
ノ連用		収益還	元法	収益価格		1;	38,000 F	l∕m [*]								
		原価法		積算価格			/ F	∕ m [*]								
		開発法		開発法によ	る価格		/ F	∕ m [*]								
・検証及	各の調整 及び鑑定 の決定の	の住宅地で 周辺にほ 見元本に見 を 地で の に に 見 の に に 見 か に に 見 か	他として、名 公価格帯は、 は賃貸マンミ 見合った賃料 あり比準価格	名声、住環境 規模等画地 /ョン等の収 补水準になく &は、この市	も良好であ 条件に大き 益物件もみ 、 場性を十分	るく らはに反映にに	た、適当が、おいては、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、	は画地の 15万 対策を 対策を を 本件	の供給 万円/ や土地 ち、近 では比	が相対的 ㎡~20 の有効活 迷地域は	に少円 用が	なく、需 /㎡程度 主流であ	要は底である。このである。このである。このである。このである。このである。このである。このである。このである。このである。このである。このである。このである。このである。このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、	堅く推和 のため、 重担 1 オ	多している 土地を含 を早年の自	かったいた
見価標格			標準地 ⁻⁴	②時 点 修 正	③標準化 補正		の比 要	因の	の規	準価格	⑦ 内 訳		通 境	0.0 域 0.0 因		0. -2. -17.
	公示価格 1	35, 000	円/mឺ	[100.8]	[100]					176, 000		— 画 行	政	0.0	行政 その他	0. 0.
)\ D	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	_)比 要	因の	の比	準価格		準 交 環	通 境	地域要因	街路 交通 環境	
寸	前年指定基	準地の個	価格 円/㎡	[]	[100	[]				行	政		その他	
	■継続 前年標準価村 ①-2基準地が 点)である場	■新規 各 が共通地 場合の検	172,000 点(代表標		③ 価格形式 -地		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	『の人』 られる。 『便性、	コが減。 住宅:	少し、需 地として	要が	減退して	いる地	或に二村	極化の傾向]がみ
各	標準地番号 公示価格	ζ		_	要 51 因 の ——	[個別的	的要因] 《	固別的勇	要因に	変動はな	い。					
	① ③ ④ ⑤ 有 定適 場 算検価担 見 こ こ この後 引	① 3 ④ ⑤ 春 定適	① 所在及び地方 (中では)	「住居表示」等 ③形状 ④敷地の利用の現 1:3.5 (企) (企) (企) (企) (企) (企) (企) (企	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 ②形状 ④敷地の利用の現況 「簡囲 東 50 m、西 60 m、南 住宅地域 中に	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 ②形状 ②敷地の利用の現況 ③形状 ②敷地の利用の現況 ③勝度	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 ②形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の (低層住宅、アバート に結等が混在する 住宅地域 (世宅地域) (世宅地域) (世宅地域) (世宅地域) (世宅地域) (世で地域) (世でも地域) (世でも) (世代表標準地) (世紀) (世代表標準地) (世紀) (世	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 ②形状 ②敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路 北況 1:3.5 住宅 W3 低層住宅、アパート 居舗等が混在する 住宅地域 1:3.5 位理 W3 (低層住宅、アパート 居舗等が混在する (低層は会、アパート 居舗等が混在する (世紀地域) 動力 15.0 m、 奥行 約 20.0 m 現本 50m、西 60 m、南 40 m、北 70 m の地域的特性 特記 特にない。 第 集市 1 を 1 を 1 を 1 を 1 を 1 を 1 を 1 を 1 を 1	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 ②歌地の利用の現況 ③別が大 ②歌地の利用の現況 ③周辺の土地の利用の 「使居表示」等 (会験地の利用の現況 (会別の土地の利用の現別) (会別の土地の利用の現別) (会別の土地の利用の はいます。	①所在及び地番並びに 快阜市加納本町3 丁目 7番 1 外 住居表示」等 公敷地の利用の現況 公園の土地の利用の ⑥接面道路の状況 分別 投表 投表 投表 投表 投表 投表 投表 投	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 ②般地の利用の現況	① 所在及び地番並びに 「住居表示」等	①所在及び他善並びに 「住居表示」等	①所在及び地帯並びに 「住居素元」等 ②敷地の利用の現況 「急厥地の利用の現況 「会際のでは、	① 所在及び地番並びに 「住庭素子」等	① 所在及び培養並びに (住用展示)等

												岐阜 (県) - 34	宅地−1
	基準地番	号		提出先	ŧ	所属分科会名	業者名	株式会社	:不動産鑓	監定北	川事務	所		
	岐阜 (県)		- 34	岐阜県	Ŗ	岐阜第2	氏名	不動産銀	監定士	片	山恵	聿 子		
鑑5	2評価額					4, 700, 000 F	円 1 m² 🖁	áたりの価	格				19, 200	円/mឺ
1	基本的事項													
(1)	価格時点		令和 5年	三7月 1日	(4))鑑定評価日	令	和 5年 7月	月 12日	(6) 路線		5年 1月] 又は倍率		円/㎡
(2)	実地調査日	4	·和 5年	6月 30日	(5))価格の種類	正常	'価格		緑価			1.1	倍
(_/	X-011/12 F	,	*	0,, 00	(0)	/ IM 10 - 7 1 ± 700		114		Щ	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	の要旨											
(1)	①所在及び地番	並びに	岐阜市力	大字安食字	志良古	526番162				②地	積	245	⑨法令上σ	規制等
基	「住居表示」	等								(m	(1))	
基準地	③形状	④敷地	の利用の)現況 (5 状)周辺の 状況	の土地の利用の	⑥接面道	各の状況	⑦供給 処理施		要な交近の状	通施設との 況	「調 [(60, 1	

,	-	f在及び地番s 「住居表示」等		岐阜市大字	安食字志良古	526番16	6 2				②地 (m		(.45)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	/状	④敷地(の利用の現況	記 ⑤周辺0 状況	の土地の利	用の ⑥持	接面道路の	の状況	⑦供 処理 設状	施接		な交通施設 な交通施設 の状況	設との	(その	「調区」(60,100)	
		1:1	住宅 W 2		る調区	宅を主体と 内の中規模((安食団地)	主	m市道		水道 ガス 下水	岐阜 11km					> 1E)	
	①範	囲	東(60 m、西	50 m、南	80 m	、北	100 m	2標	準的使用	低層	住宅	地				
近隣地	3標	標準的画地の 刑	/状等	間口 約	16.0 m	、 奥行		15.0 m		見模	2	40	㎡程度、	形状	ほぼ正	方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にない		街	基準力 市道	i位北、€	5 m		阜駅北西 km	丏		法令	「調[玄」 (60, 1	.00)
,.			事項	! ! !		路			j	施設	KIII			規制			
	@ u.i	LATE -		 	. I. IB I# 0		.15.25.40.14				w) =		No. 1 w			# 61 - N. H	a trica co
		2域要因の F来予測	岐阜巾1 対する選	と西部郊外の 選好性は弱く	中規模任名 、地価は下	団地で、現 落傾向で推	状を維持 移するも	しつつ前 のと予測	悲的	に推移す 。	るもの。	と予	測する。	利便性*	で劣るタ	5外の任宅	色地(こ
(3) 最	有效	使用の判定	低層住宅	三地						(4)対象	基準地(D	方位				+2.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比準価格		19	200 円.	∕ m ^t	個別	的要因						
の	適用		収益還え	元法	収益価格		/	/ 円	∕ m ^²								
			原価法		積算価格		/	/ 円.	∕ m [‡]								
			開発法		開発法によ	る価格	/	/ 円	∕ mื								
(6) 市	i場の)特性	っており	合圏は、岐阜 長者は地縁性)、居住者の 団難な状況で	高齢化等も	進んでいる	地域であ	るため、	需要	は弱含み	格牽連性 市街地である。	生が 中心 取	認められ 部から距 引が少な	るのは 離があ く、需要	化西部の り、交通 要の中心)住宅地域 通利便性等 い価格帯を	であ 等で劣 :見出
· 評	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	想定することが一	や適性が重視 ることは現実 一般的と認め と、上記のと	的妥当性が られるため	認められな 、市場性を	いため、 反映し、	既成の住 収益還元 信頼性が	宅団: 法は 高い	地である 非適用と 比準価格	。自己(した。I を採用	東用取引して	目的の取 価格の水 、公示価	引が支配 準を指標 格を規	配的で、 票に価格 準とした	賃貸用建 が決定さ 上価格との	*物を *れる 検討
(8)	見価 格	① □代表標標準地番号	準地 岐	標準地 阜 −69	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因の 較		回の	⑥対象基 の規 ^準 (円.	基準地 基価格 /㎡)		準 交 環	通 境 (). 0). 0 域要因		-5. 4 +3. 3 +53. 0
をた	=	公示価格	28, 500	円/m²	[99.7] 100	[100 [101.0]	100	[102		1	.9, 200			政	1. 0 0. 0 0. 0	行政 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b 較		回の		重価格	内訳	準 交 環	路通境	地域要因	街路 交通 環境	
华 族 討	†	前年指定基	基準地の個	西格 円/㎡	[]	[100]	[100] [0					地 政 他		行政その他	
(10) 対 年標 基	らの給	①-1対象基準 継続 前年標準価値 ①-2基準地が	□新規 格 バ共通地	19,500 点(代表標2		3	[一般的要	交 3] 地	:通利 [/] !城要	便性が良 因に目立	好な駅 に った変動	割辺動は	の地域に	おける	需要は蜸	まり小さ 認調である)住宅団地) _o
対象基準地の前年標準価格等か	5 計 5 1	点)である ^は 代表標準 標準地番号 公示価格	地	標準地	- 円/㎡	一地 価格形成要因の 変動状況	[個別的要			要は弱含 要因に変							
		②変動率	年間 -	-1.5% 半年	F間	%											

令和 5年 7月 19日 提出

								政 年 (217)	00	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事	事務所				
岐阜(県)	- 35	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士	端元	常真			
继宁证価類			9 930 000 🖽	1 m ² 当	たりの価格				26, 400	□ / m²

	Д	坟早 (-35			牙	5—分科	'云	Д	.名	小男]) 医鑑	企工	が	1	5.具				
鑑5	E評価	額					9,	, 930, 0	00 F	1	m [*] 当	こりの	の価格							26, 400	円/m ^²
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点		令和 5年	7月 1	日	(4) 鑑5	と評価 E	3		令和	1 5年	- 7月	12日	(6)路		和 5年 (価又 は			1.1	円/m [*]
(2)	実地記	凋査日	常	5和 5年 7	7月 10	日	(5) 価格	各の種类	頁		正常価	格			線		音率種別			1.1	10
(3)	鑑定言	平価の条件	更地。	としての針	監定評価	西															
		評価額の決定																			
(1)	①所	「在及び地番s	世びに	岐阜市大	字次木	字清西	雪 252	2番29	/						②地積	責	3	76	9	法令上の規	見制等
基準	Γ	住居表示」等	等												(m²)		()		
準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況		辺の土地	地の利	用の	⑥接面	面道路(の状況		7)供給			交通施訂	设との		「調区」 (60, 200	
						状況							1.5	_{処理施} 殳状況	接	近の	状況			(,	,
			D. L.							南46	m市道								(-	その他)	
		1:1.2	住宅 LS2					る中に [・] 在する		来4.0	皿川旭			ト道 下水	西岐阜 3.6km	i.					
						宅地址	或														
(2)	①範	5囲	東 1	.00 m、西	i 200	0 m,	南	200 m	. dr.	2!	50 m	② ‡	票準的	使用	戸建住	字班	lı,				
近隣		 関準的画地の刑		間口糸		15. 0		奥行			.0 m		規模	12713			 『程度、	形状	・ 長力	5形	
隣地域	Ø₩	域的特性	特記	特になり			•	街	基	準方位	北、4		交通	西岐	阜駅南			法令	. г	調区」(60	, 200)
域	7,20	2-30H 3 [4] [II								m市道	<u>I</u>			3. 6k	m				! ! !		
			事項	 				路	1 1 1 1				施設					規制	1 		
		域要因の 来予測		南西部郊タ 因は見受り											住宅等	が点	在する	地域で	ぎあり.	、地域内に	格別の
) 9400	ΨΛ.º	四川	· 7 1久 T	一个	巫啊(1庄1岁 9	ا کی د			******	T±	が位				0.0
			戸建住?	宅地										対象基 個別的	:準地の 要因		, ,				
	監定評 D適用	[[] 価の手法]		例比較法		準価格					00 円		_	L / / / / /							
			収益還			益価格						<u>∕m</u> *									
			原価法			算価格		- +47				∕m [*]									
(C) -	市場の	\ # +	開発法				よる価			/		∕ m [*]		ਹਰ 卢 →	·기나라마	6-4-4v	merenci dan	+ A.	. 4-1	LE 42 ha to 1	. Lile ∜∃.
(0) [口/多0.	7十寸1土	的選好	性を有する	る個人を	を中心	とする	が、纏	ほっ	た画地	規模を	と有す	⁻る場	合には	:、開発	業者	等も含	まれる)。 全t	場参加者は	件数が
			少なく、 体で2	、甲場はす	中帯 にた	かさい 半程度	の取りである	107中心 1·	, < 1°C,	つ価格	竹付りより	メケーガ	兄快に	りよつ	か、史	地(. 5 0 0	<i>)</i> ∫~ 8	. 0 0	万円、土地	建物一
(7)言	式算価	i格の調整 及び鑑定	比準価を	格は、岐島	急市のF	市街化	調整区	域内に	存す	る規範では	性を有	すする	取引	事例を	選択し	て討	は算した。 雪	。収益	[価格]	は、賃貸市 の取引価格	場が未
Ī		の決定の	を指標し		定を行う	うこと	から、	市場実	態を	反映し										とから、比	
(8)	±ш	① □代表標		■標準地		時点		標準化	1	/_。 也域要	5個5	引的	⑥対	象基準	Étth	桓	票 街	路	0.0		-0.6
公共	見 価 隼 格	標準地番号	. ,			修正		龍正	~ '	因の比	_	因の	0	規準値	断格 ダ] /i	交交		0.0	 域 交通 因 環境	
公示価格を	<u>'</u>		岐	:阜 -6	57				車	交	比輔	珓		(円/r	ที) ปี	育 正	_				
الة ع الح	,	公示価格			[99. 4]	100		100	[10	00]				-	- 画 行	_	0. 0	行政 その他	
			33, 700	円/mi		100	[]	100]	[1	28.7]	10	00		26,	000		その	他	0.0		
(9) 培 +	5 \	① 指定基準	地番号			時点		票準化 ***	-	域要	⑤個兒			象基準 比準個	FF格 ①	標準	票 街 t 工		1	地 街路	
定道	000			-	1	修正	1 1	龍正	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·]の比 :	安 比輔	因の 蛟		(円/r] /i	交景			域 交通 環境	
指定基準地	食計	<u> </u>	+ :# ul	lπ±b	-		7 .	100			r					Ï	_ 画			行政	
126 6	ניו	前年指定基	を準地の	価格 円╱㎡	L_	100] _	100_	 -	100 1	L10	<u>]</u>					行 その			その他	•
		①-1対象基準	集地の検						¯ [一般	。 と的要因	 3] ウ	フィフ	(コロ・	ナの下	で、各	種政		-	って、	景気が持	ち直し
(10)		継続	新規	₹				3							される		. ,,,,	. 500	- \		•
対象を	軍 ら票 の	前年標準価格			00円/		7 <u></u> t.th	価 変	T 41h 4-4	·		=4+= #	, ≟FI Ti /~ '	445		مايد	حابانا خ	and 1772 v =	At CII	かが // ハ・ユニササ	481-
基準	集 検 面 討	①-2基準地点)である地	易合の検	討	標準地	守てに	山—地	格形成別	L吧吗	【要因]		ではい。	」調整	丛蚁闪	の仕毛	TH.C	、地攻	安囚に	. 特段(の変化は認	められ
対象基準地の前	各	一代表標準 標準地 系 是	≛地	標準地				成 要 因													
前	5`\	標準地番号	各		1	- 四/m		めの	[個別	的要因	3] 個	国別的	的要因	に変動	はない	0					

円/㎡

%

公示価格

②変動率 年間 -1.5% 半年間

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) **-** 36 **宅地-1**

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテ	イ			
岐阜 (県)	- 36	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	豊田	真弘		

 鑑定評価額
 11,200,000 円
 1 m³当たりの価格
 23,500 円/m³

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6)路線	[令和 5年 1月]	円/m ^²
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	<u> </u>	<u> </u>			

2	鑑定	評価額の決定の	の理由の)要旨	Į.																	
(1) 基準地	①所	f在及び地番並 「住居表示」等	立びに		治滝東2	2丁目2	4 4 1	番外							②地積 (㎡)	į (4	77)	9法	令上の規	制等
华地	③形	状	4敷地(_ の利用(_ の現況	⑤周辺 状況	_ <u>1</u> の土:	地の利	_ 用の	⑥接面	_ 道路 <i>0</i>	- り状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	で で で で が で で で で で で で で で う で う で う り で う り で う り で う り た り う り う り う り う り り り り り り り り り		- 設との		(その	「調区」 (60, 200))他)	
Ĭ		台形 1:1	住宅 W1					多い中混在す		北西4m	市道		,	水道	岐阜 12km						(60, 160)	
(2)	① 範	囲	東 1	60 m,	西	50 m、i	 南	80 m	、北	16	60 m	2標	準的	り使用	低層住?	宅地						
近隣	3標	薬準的画地の形	/	間口	約	15.0 r	n	奥行	約	20.	0 m	、	見模		300	mf科	星度、	形划	; 台	形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特に	ない			街		上準方位: 5道	北 4	1 m	交通	岐阜				法令	1	「調▷	≤」 (60, 1	160)
以			事項					路	. 1].	1년			施設	12km				規制				
		2域要因の 子来予測	農家住宅のと思料	とを中心 計する。	心とする , 周辺で	市街化 か取引	調整区はほと	- 域内の :んどな)集落 ¢く、	地域でる 地価水	あり、 準はや	静態でや下	的な 落個	- 地域で 前で推	あること 移する	とから	5、今 : 予測	後も する。	北 維	:持に	て推移す	
			低層住宅											対象基 個別的		方位	立					0.0
(5) 銀 <i>0</i>	監定評 D適用	呼価の手法 B	取引事			準価格				23, 500		∕ m ²										
		-	収益還			益価格						∕ m [*]										
		-	原価法開発法			算価格 発法に	トスほ					∕ m [*] ∕ m [*]										
(6) T	市場の								テイレ語				抽怙	・ 主た	ス雲更え	 ⊭≀+#	hlid	に抽締	ь m	緑態	低か右す	トス物
			元関係者	者等が「	中心であ 応じて個	る。市行	街化調	閉整区域	丸にお	いては	公法上	:の規	制等	から宅	地取引に	は限定	的且	つ静態	納と	なる	傾向にあ	ある。
百五	・検証	E及び鑑定 類の決定の	地域に存む判断し	存する彡 し、標≧	街化調整 多数の取 準地との に合理性	引事例 比較検	を基に 討も踔	算出し なまえ、	た比 鑑定	ご準価格の ご評価額る	の信頼 を上記	性は	高い おり	。 した 決定し	がって、 た。なれ	市場 3、オ	である 湯の実 本評価	ことか 態を尽 におい	ら、 で映し いては	同一 た比 :、公	需給圏の 準価格を 法上の規)類似 2妥当 見制等
(8)	- /ж	① □代表標	準地	標準	≟地 ②	時点		票準化	_		⑤個別	-		対象基準 D規準価	地 (7)	標準		路	0.0	地域	街路	+0.6
公示	見 1回 集 格	標準地番号	岐	白	- 69	修正	袝	甫正		因の比 較	要因比較	-	U	リ規楽14 (円/r	···· 囚	標準化補		通 境	0.0	域要因	交通 環境	+20. 3 -1. 0
価格は	規格として		PX-	平					1					([]/	11) #	推正	-		+1.0	L)	^{環境} 行政	0.0
	5	:	28, 500	円/	m [*]	99. 7	[1	01.0		100	10			23,			その		0.0		その他	0.0
(9) 指定基準地	יי טיי	① 指定基準	地番号	_	2	》時 点 修 正		票準化 甫正		の比	⑤個別 要因 比較	団の	©\$ 0	対象基準 D比準値 (円/r	格 内		交	路 通 境		地域要因	街路 交通 環境	
準 村地 言	美 衬	前年指定基	準地の	価格 円/၊	m [*]	100] [-	100	[100	[100	0				Œ		地 政 他			行政 その他	
(10)	= ≥	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	Į	3,800円/			3	[一般	设的要因 3					な住宅は 郊外でに)地価	は上昇			るが、人 る。	、口減
20象基準地	手票集画各等か	①-2基準地か 点)である場 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代	表標準地		一地	価格形成要因 変動状況	[地垣	或要因]					にある <i>鳥</i> な変動 <i>に</i>				力な地	域で	あり、比	地域要
のも	手	標準地番号 公示価格			6 半年間	- 円/㎡	%	多の	[個別	削的要因] 個	別的	要因	に変動	はない。							

前が

公示価格

②変動率

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

					叹车 (年)	31	七地「
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所			
岐阜(県) —37	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真	Į		

鑑定評価額 8,940,000 円 1 ㎡当たりの価格 52,000 円/m² 基本的事項 41,000 円/㎡ [令和 5年 1月] (1) 価格時点 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 12日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 7月 10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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 岐阜市細畑塚浦39番3 ②地積 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 基 (m²) 準工 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ⑦供給 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との $(60, \overline{200})$ 処理施 接近の状況 準防 設状況 (その他) (70, 200)北5.3m市道 一般住宅が多い中、 共同住宅、農地等も 介在する住宅地域 住宅 W2 岐阜 ガス 1:2 3km 下水 (2)①範囲 東 130 m、西 10 m、南 160 m、北 ②標準的使用 低層住宅地 $70 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 奥行 約 18.0 m. 規模 180 ㎡程度、 約 10.0 m. 形状 長方形 基準方位北、5. 特にない 準工(70,200) 岐阜駅南東 交通 特記 法令 4)地域的特性 街 3m市道 準防 2.7km 居住誘導区域 事項 路 規制 施設 岐阜市東部の旧中山道背後の閑静な住宅地域である。JR岐阜駅への接近性についても、比較的良好であるため、一定の需要が認められる地域である。今後については、現状を維持しながら推移していくものと思料する。 ⑤地域要因の 将来予測 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 52,000 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 原価法 積算価格 **円/㎡** 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は、岐阜市東部を中心とし、JR岐阜駅徒歩圏外において、比較的交通接近性に優れる住宅地域と判断した。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人が中心となるものの、利便性の観点から、他地域からの流入も散見される。土地総額1000万円~1200万円、新築戸建住宅は総額2000~2500万円程度である。 (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

比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に 意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用し

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

	由	の大定の	で、代表標準地との	検討も加え	実態を反映 、鑑定評価	i額を上記の	俗の規範性とおり決定	した。	466)。 归	人工のこと	かり、」	나나	-1四倍でも	KM C
(8) 公示価格をした	見 価 『格	① ■代表榜標準地番号	模準地 標準地検阜 −37	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	+2. 1 -3. 5 -15. 0
	<u>-</u>	公示価格	42,500 円/㎡	[99.4] 100	[100 [100]	100 [83. 7]	[100]	50, 500		II.	画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 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 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
地言	†	前年指定基	基準地の価格 円∕㎡	[]	[100]	[]	[]			ш	画地 行政 その他			行政 その他	
(10)		①-1対象基準継続	新規		3	[一般的要因		コロナの下で、 ことが期待され		極策	5の効果も	あって、	、景	気が持ち	っ直し
対象基準地の前年標準価格等が	らの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である ¹ □代表標準	が共通地点(代表標準 場合の検討	円/㎡ 隼地等と同-	価 変	[地域要因]	岐阜市	東部の既成住宅	地垣	えであ	うり、特段	の変動に	は認	りめられた	とい。
の等	•	標準地番号		_	因	「個別的更厌	1] 個別的	更因に亦動けた	1.5						

മ

%

円/m²

0.0% 半年間

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

岐阜(県) 5 **−** 1 **宅地−1** 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 端元不動産鑑定事務所

		上		г 1			1717	一 ハか	<u> </u>							14	5-t-					
				5-1	岐	早県							,,		%元	· 'F	万具					
							63,	800, 0	00 円	1	m [*] 当t	こりの)価格	1						86	, 800 P	∃∕m [*]
1	基本	### 2																				
(1)	価格田	10日 10																				
(2)	実地記	凋査日	2	冷和 5年	7月 10	0日 ((5) 価格	各の種类	頁	-	正常個	格			11/2/5						17	<u> </u>
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	接受 (95) 5-1 反应原 第二分中之 氏名 不過之業には 初末 第二分中の 日本の 1月																				
(1) 基 淮		接近 10																				
华地	3形	状	④ 敷地	の利用の)現況		望の土♯	也の利	用の	⑥接面	道路 (の状況	Ą	処理施	-			ひとの			(80, 400) 準防	
	枝型 (19) 5-1 枝足限 第二分科全 長名 各型変数に上 第二 第三 第三 第三 第三 第三 第三 第三 第三 第三 第三 第三 第三 第三																					
(2)	(1)新	接受 (外) 5-1 後早 第二分科会 氏名 八級の (2014 円) 1 (4) 電子経過 (5) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4																				
		技事の																				
) 地	<u> </u>	域的特性	特記						2	0 m国	道			岐阜	駅北						(100, 40	00)
域														4. 9k	m				都	市核		区域
			岐阜市	中心市街	地北部	の幹線は	道路沿	いの商	業地場	或であ	る。幹	2線道	路沿	いの店	舗、事	業所	等に変	化等は	:認め	られ	ない。	今後に
/O\ I						小田11 し		0072	1011	7 20			(4)	11 4 #	*# ul- o	角	1地					+7.0
(3) i	長 有郊	使用の判定		,											. –							
(5) £	監定評 D適用	<u>∵</u> 価の手法 I	取引事	例比較法	比	準価格				90, 00	00 円	∕ m²	'	נים ניני וביוו	×Ц							
	- /_/									61, 10	00 円	∕ m ²										
			原価法	;	積	算価格				/	円	∕ m²										
										/												
(6) ī	市場の)特性	参加者 マンシ	は、自己ョン用地	の業務として	用不動の需要	産とし も有す	て選好	「する」	申小の:	法人及	とび個	1人が	中心で	あるが、	、纏	まった	画地規	模を	有す	る場合は	こは、
Ī	検証 平価額	及び鑑定	的な説 決定を	得力は劣	スレ判	粁] た	本件	では	自己の	の業務	用目的	オの形	7引が	申心で	霊要:	老け	・周辺の	取引佣	i格の	水準	「を指煙」	て音思
(8) 公示価	現価 集格								因	の比	要团	因の	0	規準価	1枚 1(/.	標準化補	街交環	通	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	交通	+7.2
格をフ	114	公示価格	73, 500	円/m	. -									88,	200	Ī	画	政	0.0			
(9) 指定基	b D	① 指定基準	地番号	_	2		_ : :		因	の比	要团	因の	0	比準個	格 内	標準化補	街交環	通		地域要因	交通	
準神) 対	前年指定基	基準地の		Î.	100] _1	100]			[Ï	i 面 行	地 政			行政	
(10) 対 4 象 4	手らの	■継続 前年標準価	──新規 格	見 86,			1,11.	価 変			7	いく	こと:	が期待	される。							
(基準地の))検討 を を を を を を を を を を を を を を を を を を を	点) である ^は	易合の核	討		世寺と同	1一地	形成要因			段	との変	動要	因は認	められ	ない		いては	新規	(共給	に之しく	、、特
前 7),	公示価格		0.0%	半年間			の	L個別	的要因	1」	到别的	J要因	に変動	はない。							

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) 5 - 2 **宅地-1**

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

 鑑定評価額
 20,400,000 円
 1 m³当たりの価格
 192,000 円/m³

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) 中北河木口	<u> </u>	/C) /T+42 の15 **	工光压 格	線	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6)路線	[令和 5年 1月]	155,000 円/㎡

2 1	濫定部	平価額の決定	の理由の)要旨													
Ī	①所	在及び地番s 住居表示」等	立びに	岐阜市加納領	於町通3丁 目	目2番1外						②地積 (㎡)	(106	9法	令上の規	制等
準地	③形	状	④敷地	の利用の現況	3 ⑤周辺(状況	の土地の利	用の	⑥接面	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(そ)	商業 (80, 400) 準防 の他)	
		1:3	事務所	兼住宅	中低層/ 等の混れ 商業地域	店舗、事務 生する駅南 或	所の	西30ml	県道		水道 ガス 下水	岐阜 300m			都市	機能誘導 (100, 400	
	① 範	囲	東	20 m、西	50 m、南	100 m	、北	10	0 m ②標	票準的	内使用	中層店舗	#事務所(主宅併用	地		
近隣地	3標	準的画地の刑	沙状等	間口約	6.0 m					規模		120	㎡程度、	形状	長方形	<i>(</i> ,	
地域	4地:	域的特性	特記	南側隣接地 の建設が進	1で高級賃貸 €んでいる。	住宅 4	i 3	30m県	道	交通	岐阜 300m	.駅南 1		法令		業(100,40 準防	,
			事項			路	}			施設	ţ			規制	都市	機能誘導	区域
		域要因の 来予測	J R 岐星 要も見る	早駅南側の徒 られるが、商	歩圏に位置 業用途とし	する商業均	也域。 言要は	まとま:弱く、5	 った画地規 地価は横ば	模の	土地に	ついてにるものと	は賃貸・分 : 予測する	演譲マン	ション月	月地とし つ	ての需
(3) 最	有効	使用の判定	中層店舗	浦事務所住宅	併用地					(4)	対象基		ない				
		価の手法	取引事	例比較法	比準価格			197, 00	0 円∕㎡		個別的	要因					
0)	適用		収益還:	元法	収益価格			134, 00	0 円∕m [*]								
			原価法		積算価格			/	円/mឺ								
			開発法		開発法によ	る価格		/	円/mឺ								
(6)市	i場の	特性	主たる制	合圏は、岐阜 需要者は当該 商業地とし うれる。需要	圏域に地縁 ての潜在的	性を有する 需要は弱い	5地元 ^が、	法人や位まとまり	固人事業者 った画地規	が中見模の	P心であ)土地に	る。当 ^坥 ついてに	地域は店舗 は賃貸・タ	#や事務が 分譲マン	折として	ての新規と	出店は
· 評 理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	地につい地取得る	或は岐阜駅南 いてはマンシ を目的とする び指定基準地	ョン需要等 需要者は限	を取り込む 定される。	可能 よっ	性も期待で、市場	侍されるが 場の実態を	₹、全 *反映	注般的に とした比	.規模が月 2準価格を	ヽさく、耳	又益物件の	の建築を	を前提とし	た十
(8) 公示価格を	祖価 格	① □代表標標準地番号	. –	標準地 阜 5-16	②時 点 修 正	③標準化 補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/1	格内	準 化補 玩	交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	環境	-0. 5 -10. 4 +7. 0
恰した	, :	公示価格 1	56, 000	円/㎡	[100]	[100 [100]	[:	100 81. 1	[100]		192,	000	í	 	0. 0 0. 0 0. 0	行政その他	-15. 0 0. 0
(9) 指定基準地		① 指定基準	地番号 支阜(県) 5- 18	②時 点 修 正	③標準化 補正		の比	⑤個別的 要因の 比較	6×	対象基準 の比準値 (円/)	西格 少	準 化 補 玩	交通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-4. 4 -13. 9 -15. 0
地 討	Ť	前年指定基 1		価格 円/㎡	[100]	[100 [100]		100 71.7	100]		192,	000	1	亍政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+2. 5 0. 0
(10) 対 年 禁		①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 ①-2基準地が	──新規 恪	! 192, 000 		③ 価変 -地格動		设的要因 或要因]	地の飲	食店	街や主	要観光地	る行動を	挨地需要 (の回復が	¥い、中心 バ見られる	<u>市街</u> る。
対象基準地の前年標準価格等か	i 検 i 討	点)である場 一代表標準 標準地番号 公示価格	場合の検 ≛地	 討 ──標準地	- /2 寸 C M - 円 ∕ ㎡	・地格形成要因の動状況		域要因] 則的要因				はない。	-84 × × 11 /	<i> σ</i> ω <i>)</i> ,	 0		
			年間	0.0% 半年		%											
				1		-											

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(胆) 5-3 空栅_1

								双十 (月	. \ /	U	<u> </u>	יייי
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	罫務所						
岐阜 (県)	5 - 3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	深貝	哲郎					

鑑定評価額 28,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 73, 200 円/m^{*}

1 基本的事項 59,000 円/㎡ 「令和 5年 1月] (1) 価格時点 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 14日 路 路線価又は倍率 線 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 7月 5日 (5) 価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 岐阜市早田栄町4丁目20番1 ②地積 ⑨法令上の規制等 390

「住居表示」等 (m²) 商業 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との (80, 400)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 居住誘導区域 北西15m市道 中小規模の店舗、 水道ガス 店舗兼共同住宅 岐阜 (90.400)務所等が建ち並ぶ路 線商業地域 1:1.2 RC43.6km 下水 ①範囲 東 100 m、西 50 m、南 0 m. 北. ②標準的使用 店舗兼共同住宅敷地 40 m ③標準的画地の形状等 間口 紒 18.0 m. 奥行 約 20.0 規模 360 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 m. 特にない 15m市道 商業(90,400) 岐阜駅北 街 法令 4) 地域的特性 特記 交通 潍防 3.6km 居住誘導区域 事項 施設 規制 路 ⑤地域要因の 将来予測 幹線道路沿い商業地域として、ほぼ現状のまま推移すると予測する。地価は、今後もやや下落基調で推移すると予測する。 (3) 最有効使用の判定 店舗兼共同住宅敷地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 74, 700 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 42,800 円/m² 原価法 看質価格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は、市北部の幹線道路沿いを中心とするロードサイド型商業地域のほか、近隣型商業地域を含む。市場参加者は、地元の小売業者やサービス店舗経営者のほか、チェーン展開による店舗立地を図る広域型企業も見込まれる。最多価格帯は、取引規模にもよるが、更地で3000万~8000万円、土地・既設建物一体で5000万~1億5000万円程度と推定 (6)市場の特性 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 近隣地域は、単独店舗・事務所等のほか、店舗・事務所兼共同住宅などのテナントビルも散見される商業地域である。賃貸物件については、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、収益価格を比較考量したうえで、代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。 評価額の決定の ① ■代表標準地 標準地 2 時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 街路 街路 -15抽 ⑦内訳 の規準価格 域 標準地番号 要因の 交诵 0.0 交通 修正 因の比 補正 +3.3下化補 岐阜 5-4 較 比較 環境 0.0 環境 (円/m³) 因 -1.6ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 [99.7] 100 100 公示価格 100 行政 0.0 その他 0.0 73, 200 円/m^{*} 73, 500 100 100 1 [100.1] 100 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 2時 点 4)地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 域 要因の 次内訳 修 正 補正 因の比 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 新型コロナウイルスの影響が落着き、個人消費・土地需要とも回 復基調に向かいつつある。 継続 ___新規 (10)3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 74, 100 円/㎡ @ 個格形成 | 変動状況 らの ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 (代表標準地等と同一地 [地域要因] ロードサイド型の商業地域として、やや繁華性が低下しつつある。 成要因(代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 円/m^{*} 公示価格 ②変動率 年間 -1.2 % 半年間 %

②変動率

-0.8% 半年間

-0.3 %

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 株式会社不動産鑑定北川事務所

岐阜 (県) 5 - 4岐阜県 氏名 岐阜第2 不動産鑑定士 片山 恵津子 1 m³当たりの価格 鑑定評価額 20,000,000 円 73, 300 円/mឺ 基本的事項 59,000 円/㎡ (1) 価格時点 (4) 鑑定評価日 「令和 5年 1月] 令和 5年 7月 1日 令和 5年 7月 12日 路 路線価又は倍率 倍 線 正常価格 (2) 実地調査日 令和 5年 6月 30日 (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 岐阜市島栄町1丁目13番 ②地積 (1) ①所在及び地番並びに 273 ⑨法令上の規制等 基準 「住居表示」等 (\mathbf{m}^2) ⑤周辺の土地の利用の 状況 商業 地 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との (80, 400) 準防 接近の状況 処理施 設状況 (その他) 北11m市道 都市機能誘導区域 中小規模の店舗、 店舗兼共同住宅 水道 岐阜 (90, 400)ガス下水 1:3 務所等が混在する商 3.1km 業地域 ②標準的使用 (2)1節囲 東 35 m、西 35 m、南 中層店舗住宅併用地 30 m、北 $0 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 奥行 約 約 10.0 m 25.0 m, 規模 250 **㎡程度**. 形状 ほぼ長方形 特にない 11m市道 商業(90,400) 岐阜駅北西 特記 街 ④地域的特性 交通 法令 3.1km 都市機能誘導区域 事項 路 施設 規制 長良川以北の商業地域で、近隣地域周辺にはスーパー、ドラッグストア等も見られるが、地域要因に特段の変動要因は認められず、地価は下落傾向で推移するものと予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 ない (3) 最有効使用の判定 (4) 対象基準地の 中層店舗住宅併用地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/mឺ の適用 収益価格 35, 800 円/m² 収益還元法 原価法 **積算価格** 円/mi 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は長良川以北の幹線道路及び準幹線道路沿いを中心とする商業地域である。主な需要者は圏内に地縁性を有する 法人又は個人事業者、チェーンストア事業者等である。新規出店等目立った動きは認められず、需要は弱含みである。画地 規模や個別の事情等様々であるため、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難な状況である。 (6) 市場の特性 賃貸用の店舗、事務所等も見受けられるが、自己使用目的の取引が中心的な地域である。商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、収益価格は低位に試算された。比準価格は、類似地域内の規範性が高い事例を採用して求めたもので信頼性が高い。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、地域の変動状況等を考慮の (7) 試算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 上、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した (8)① 二代表標準地 標準地 2時 点 3標準化 ④地域要 5個別的 6対象基準地 街路 街路 標準化補正 ⑦内訳 公示価格 を した の規準価格 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 要因 較 比較 (円/m²) 環境 環境 画地 行政 公示価格] 100 100 行政 その他 円/m² 100 Γ 100 1 その他 (9) ① 指定基準地番号 2時 点 3標準化 4)地域要 5個別的 6 対象基準地 街路 地 街路 ⑦内訳 指定基準地 の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 北浦 愛因 較 比較 (円/m²) 環境 環境 īΕ 画地 行政 1 100 前年指定基準地の価格 100 行政 その他 100 100 ⊞/m² 1 Γ その他 ①-1対象基準地の検討 景気は緩やかに回復しており、個人消費は持ち直している。商業 地の需要は全般的に回復傾向にある。 -般的要因] 継続 新規 (10)3 対象基準地の前の検討 前年標準価格 73,900 円/㎡ 価 動状況 ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 格形成要因 [地域要因] 長良川以北の既成商業地域で、地域要因に特段の変動は認められ 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前か [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 公示価格 73,500 **円**/㎡

ケル/エヨ★)

別記	様式	第6			鑑入	三十位	書	(令	`札	1 5	牛片	也他	间制	食)			岐阜	令和 3.(県)	5年 7 5 -	ブ月 19日 ・5 :	□ 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	会名	業者	首名	(株)	ギフ	カン	テイ						
	į	岐阜(県)	Ę	5 - 5	岐	阜県	岐阜	第2分	科会	氏	名	不動	産鑑定	定士	豊田	真弘					
鑑5	と評価	額					83,	500, 00	00 F	9 1	m当た	こりの	価格						64	1, 700	円/mឺ
1	基本基	的事項								,											
(1)	価格	寺点	4	令和 5年	三 7月 1	. 目 (4	4)鑑定	評価日			令和	1 5年	7月	14日	裕	[令和 5			5	2,000	円/㎡
(2)	実地記	調査日	令	1和 5年	6月 27	7日 (5) 価格	の種類	į	j	正常価	格			線	路線価又 倍率和		率		1	倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	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		f在及び地番st 住居表示」等		岐阜市村	卵津町遺	植池2丁	目11	番外							②地積 (㎡)	責 (1, 291	l)	9法 [·]	令上の規	見制等
地	③形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	1の土地	の利用	用の	⑥接面	道路の	の状況	久	7供給 业理施 殳状況		要な交通! 近の状況	施設と	: O	(その	近商 (80, 200 準防)他))
		1:1.2	店舗 RC 2				いに店 ごぶ路線			北14ml	県道		ナ	k道 ガス 下水	柳津 1.1km				都市	機能誘導 (90, 200	
(2)	①範	囲	東 2	00 m、I	西 15	50 m、 ₽	有	40 m,	北	5	5 m	2標	準的	使用	低層店	舗地					
近隣	3標	準的画地の肝	杉状等	1	約	30.0 n	n、 🛭	見行 :			0 m	、 	規模		1, 200	m²程度	. J	形状 县	長方形		
地域	4地	域的特性	特記	特にな	27,			街	1	4 m県	道		交通	柳津 1.1k	駅北東 m		注	令		新(90, 20 準防 幾能誘導	
			事項					路					施設				規	制	DIS.1.	X110H/7 T	
		!域要因の ・ 来予測	岐阜市門								或要因	に大	きな	変動は	なく、	今後も現	状維	寺で推和	多して	いくも	のと思
(3) =	· 是有効	使用の判定	低層店舗	■ ■ ■ ■ ■									(4) 5	林象基	準地の	ない					
		価の手法		… 例比較法	₽ Hr	準価格				65, 80	0 Щ	∕ m ²		固別的	. –						
	の適用		収益還:			益価格				36, 10											
			原価法	70,2		二二二 算価格				/		∕ m²									
			開発法			発法に。	よる価村	各				∕m ^t									
(6) т	市場の	特性	全国チェ	ェーンの 需要は安		び隣接F も含ま <i>i</i>	 市町を含 れる。 à	含む路 当地域	は大	:型商業)	施設に	_隣接	する	路線商	i業地域`	ー のほか、 で、比較 が少ない	的繁	単性をす	有する	地域で	あるこ
1	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	を目的と	とする需	要者は	限定され	13。 i	よって	、類	[似地域]	こおけ	ける信	頼性の	の高い	取引事件	, 収益物 例を基に り決定し	得られ	建築を前 れた比≧	前提 と 準価格	 した土 を重視	地取得し、収
(8) 公示価格	規権とした	① ■代表標標準地番号	準地 岐	□標準 5-		時 点 修 正	③標 補		[地域要 因の比 較	5個別 要团 比朝	因の	の	象基準 規準値 (円/)	格内		街路 交通環境	0. (地域要因	街路 交通 環境	-3. 8 +57. 0
を 7	-	公示価格	11,000	円/m	. -	100	[103	00 3.8]	[1	100 [65. 3]	10	0]		64,	700		画地 行政 の他	+3. 8 0. 0)	行政 その他	
(9) 指定基準地	からか	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正	3標補		_	の比	⑤個別 要团 比軟	因の	の	象基準 比準値 (円/)	格	標準化補	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
地	対	前年指定基	基準地の位	価格 円/m	í [100	10	00	[100	[10	0					画地 行政 の他			行政 その他	
(10)		①-1対象基準 ■継続	新規	ļ				3	一般	设的要因						 かった中 り 地価が	心市往				する地
対象基準地の対	年票隼画各等からの検討	前年標準価 ①-2基準地点)である 一代表標準標準地番号	が共通地 場合の検	点(代表			一地 f	形 状 況 要 記		或要因]						な変動は	見られ	れない。			
前 7	2,	公示価格	各			円/m²	Č	ו מ	.個另	刂的要因	」 値	別的	要因	に変動	はない。						

公示価格

②変動率 年間

円/㎡

%

0.0% 半年間

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) 5 - 6 **宇地-1**

								火牛 (外)	U	U	1 100
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	事務所					
岐阜(県)	5 - 6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	深貝	哲郎				

| 数定評価額 | 8,570,000 円 | 1 m³当たりの価格 | 126,000 円/m³

1 基本的事項 (6)路線価 100,000 円/㎡ (1)価格時点 [令和 5年 1月] 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年 7月 14日 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 5年 7月 5日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 1	點定員	平価額の決定	の理中の	の要旨																		
(1)	①所	在及び地番s 住居表示」等	すびに		弥八■	丁24番									②地 (m		(68)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④ 敷地	の利用	の現況	5周辺 状況	<u>1</u> の±	地の利	用の	⑥接面	道路 (の状況		⑦供給 処理施 設状況	接		な交通がの状況	施設と	の	(そ)	商業 (80,600) 防火 の他)	
		1:1.5	店舗兼RC5	注宅 F 1 B		各種店 一般信 ぶ商業	E宅等	飲食店が建ち	, 並	北6m市	ī道			水道 ガス 下水	岐阜 1. 4kr						i機能誘導 (100, 360	
(2)	①範	囲	東	50 m,	西	50 m, į	有	50 m	、北	5	0 m	2標	標準的	勺使用	中層原	占舗	敷地					
近隣	3標	準的画地の刑	/	間口	約	10.0 r	n,	奥行			0 m	. ‡	規模		12	20	㎡程度	、形	纟状 ⅓	長方用 かんりゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	ý,	
地域	④地	域的特性	特記	特に	ない			街	6	m市道			交通		駅北			法	令	商	業(100,36 防火	50)
~,			事項					路	;				施設	1. 4k	KIII			規		都市	機能誘導	区域
		域要因の 来予測		業地の		等による	整備力	進み、	賑わ	いが戻	ってレ	くと	予浿	する。	地価に	は今	後、下	落から	横ば	いま	たは上昇り	こ転じ
(3) 最	有効	使用の判定	中層店	舗敷地									(4)	対象基		0	ない					
		価の手法	取引事	例比較	法	比準価格				129, 00	0 円	∕ m ^t		個別的	要因							
0,	適用		収益還	元法		収益価格				75, 80	0 円	∕mื										
			原価法			積算価格				/	円	∕ m ^²										
			開発法			開発法に	よる値	西格		/	円	∕ mื										
(6) 市	i場の		道路沿	い商業は	也であ	市中心市行る。市場 る。市場 格帯は、〕	参加す	針は、地	也元店	舗経営	者やを	·種企	業 σ)ほか、	全国に	こチ	ェーン	展開す	Eか、 「る大	これ(手事)	こ隣接する 業法人と!	る幹線 見込ま
. 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	一般的	である。	よっ	ナントビ て、本件 記の通り	ではヒ	上準価格	を重	視し、.	ス店舗 収益値	i・飲 f格を	(食店 :比較	言等が混 交考量し	を た うえ	る商	業地域 代表標	であり 準地と	、転 :の検	出入 ^会 討・打	等に伴う耳 指定基準5	
(8) 対示価格を		① ■代表標標準地番号		□標準 5	_	②時 点 修 正	-	票準化 浦正	[地域要 因の比 蛟		因の		対象基準 の規準値 (円/	集地 西格 m [*])	⑦ 内 訳	準化補工	街路 交通 環境	0. 0.	地域要因	街路 交通 環境	+3. 7 +3. 9 +22. 5
をた	, <u>:</u>	公示価格 1	76, 000	円/	m [‡]	100	-	100 100]	_	100 40. 0	[10			126,	000			画地 行政 の他	0.	0	行政 その他	+6. 1 0. 0
(9) 指定基準地	\)	① 指定基準	地番号 齿阜(県	;) 5 –	18	②時 点 修 正		票準化	_	地域要 図の比 覧	⑤個5 要 比 非	因の	6 6	対象基準の比準値 (円/)	西格	⑦ 内 訳	準化補工	街路 交通 環境	0. 0.	数	街路 交通 環境	+2. 0 +0. 6 +6. 3
地記	Ì	前年指定基 1	基準地の 38,000	価格 円/	m [‡]	100		100 100]	_	100 09. 1	[10 10	0]		126,	000			画地 行政 の他	0. 0.	0	行政 その他	0. 0
(10) 対象基準地の前		①-1対象基型 ■継続 前年標準価相 ①-2基準地が 点)である場 □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	見 127 2点(代	表標準	円/㎡ ^{進地等と同}	一地	③ 価格形成要因		战的要因 战要因]	移 中	₹基調 □心市	に向	可かいつ 也内の飲	つつある C食店・	る。 ・物		等の混	配在し	た商詞	上地需要。 業地域だえ つある。	
前が	\ \	標準地番号 公示価格	<u>\$</u>	-0.8%	_	- 円/㎡ =間	%	安因の	[個別	削的要 因	[] 個	別的	要因	に変動	けない	١,						

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) 5-7 **宅地-1**

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 有限会社寺村不動産鑑定所

 岐阜(県)
 5-7
 岐阜県
 岐阜第二
 氏名
 不動産鑑定士
 寺村
 建一郎

鑑定評価額 24,500,000 円 1 m³当たりの価格 75,800 円/m³

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路	[令和 5年 1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(0) 组	亚化品	半価の余件	文地で	200	<u></u> 	Щ														
2 銀	監定言	評価額の決定	の理由の)要旨										1						
(1) 基 準		在及び地番s 住居表示」等		岐阜市会	· 園町	10丁目:	26番	新10						②地積 (m³)	(323)	9法	令上の規	制等
地	3形	状	④敷地(の利用 <i>の</i>)現況	⑤周辺(状況	の土 [‡]	也の利	用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通 の状況		≤ の	(その	近商 (80,300) 準防)他)	
		1:2	店舗兼 S 2	事務所		中低層 所等が 地域	の店舗混在	浦、事	務業	南22m	国道		水道 ガス 下水	岐阜 2.8km				居	住誘導区 (100, 300)	
	① 範	i 囲	東 15	50 m、 🛭	5	70 m、南	Ī	50 m	、北	3	80 m	2 標準	的使用	低層店舗	甫事務.	所併用	地			
近陸	3標	準的画地の刑	/状等	間口	約	12.5 m		奥行	約	25.	0 m,	規	摸	310	m²程	度、	形状 🗄	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	(V)			街	ſ	2 m	国道		2. 7l	.駅北東 m			去令		新(100, 30 準防 主誘導区 ^J	
			事項	1				路	1			施	設			- 1	見制			
		域要因の 来予測				やや外縁 域と予測			自動	車販売	店が多く	見ら	れる国道	賃沿いの商			る。景	況感の	回復に何	半い現
		使用の判定	低層店舗	• •••									(4) 対象基 個別的		ない					
(5) 鑑 の	定評適用	価の手法 I	取引事件	例比較法	比	準価格				77, 40	00 円/	m	ш///-							
		·	収益還	元法	収	益価格				48, 20	00 円/	m								
			原価法		積	算価格					円/	m								
			開発法		開	発法によ	る価	格		/	円/	m								
(6) 市	場の	特性	する法グ期借地格	人又は個 WEの活用	人事業が多く	道路沿い 者の他、 、商業地 困難であ	高額の取	所得層	引を客!	層とす	る自動車	巨ディ	ーラー等	ミと解する	5。幹	線道路	沿いの	十地禾	川用は事業	を用定
	検証 価額	格の調整 及び鑑定 の決定の	一般的な類似性が	ょ事務所 バ高い事	・店舗 例を中	る商業地 を想定し 心に調整 格との検	た需査定	要は7 してよ	「安定」 うり、	である 信頼性	ことかり が高い。	ら収益 以上	:価格は促 :より、片	dに試算 企工 企工 企工 性価格を	算され と重視	動車デ た。比 し、収	ィーラ 準価格 益価格	ーに市 は、接 を比較	万場が限気 接面国道流 交考量して	室的で、 沿いの て、公
(8)	/=-	①【代表標	準地	標準均	也 ②)時 点		準化		地域要	⑤個別!	-	対象基準		標準	街路	0.	0 地	街路	+0.5
対示価格なおします。	格	標準地番号	ماسان	.		修 正	補	正	1	の比	要因(の	の規準値		標準化補	交通	0.		交通	+2.5
価 と 格 し			岐	阜 5-	17				較	Σ	比較		(円/	m) in	補正	環境 画地	0. 0.		環境 行政	+36. 0
e 10	,	公示価格 1	11,000	円/m	.	100]	_	00]		100 46. 5	100	_]	75,	800		回地 行政 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		準化	④地 因 較	の比	⑤個別I 要因 比較		対象基準 の比準値 (円/	西格 少	標準化補正	街路 交通環境		地域要因	街路 交通 環境	
地討		前年指定基	基準地の何	価格 円/m	Î.	100	1	00	[100]	100	_]				画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 対象基準地の前		①-1対象基準 ● 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である場合 ○ 代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	, 75, ; 点 (代 才			-地	③ 価格形成要因6		:的要因 :要因]	高V 自重	、路線 カ車販	商業地に	こついてに く見られ	は上昇!	地点が 業地域	増加し である	ている が、標	送圏や集容)。 雲準画地規	
前か	-	標準地番号 公示価格	<u>\$</u>			- 円/㎡		安 因 の	[個別	的要因]] 個別	川的要	因に変動	はない。						
l		②変動率	年間	0.0 %	十年间	IJ	%													

②変動率 年間 +1.4% 半年間

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ	
岐阜(県) 5-8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 塩田 英明	
MIL			. 2.14		

		久平 (州)			学 文 十	724	- X7 4 7	rii A	14,	н	1 291)	/ 		-1111 121	75/91					
	評価					78	, 800, 0	00 円	1	m当た	<u>-</u> りの	価格						150), 000 F	¶∕m [*]
1	基 本	的事項												(0)						
(1)	価格問	寺点 ————————————————————————————————————	4	令和 5年 7月	月 1日	(4) 鑑5	と評価 日	3		令和	5年	7月	14日	122	[令和 5 ⁴ 各線価又		-	11	.0,000 F	
(2)	実地記	周査日	令	和 5年 6月	23日	(5) 価村	各の種类	頁	j	正常価	格			備	倍率和	重別				
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	:しての鑑定	2評価															
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	要旨																
(1) 基		在及び地番 住居表示」等		岐阜市真砂	町12丁	∄ 1 6 i	番外							②地積 (m³)	i (525)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	4)敷地(の利用の現法	兄 ⑤周:	辺の土	地の利力	用の(6)接面	道路の)状汤	₹ (7)供給	⑧主要	な交通が	施設と	· の		商業	
												-	型理施 设状況		の状況				(80, 500) 準防)
		1:1.2	店舗 RC4]	F 1 B	のほ	か、一	所、店舗 般住宅 業地域	£	東27mī	市道、三	三方路	各 オ ナ	x道 ガス ド水	岐阜 700m				都市)他) 機能誘導 (100, 500	
(2)	(1)範	· · (囲	東	0 m、西	40 m,	南	50 m	、北	5	0 m	②標	葉準的·	使用	中層店舗	補兼事務	所地				
	3標	準的画地の刑	5状等	間口約	20. 0	m.	奥行	約	25.	0 m,		規模			m²程度		形状	ほぼ長	·方形	
近隣地域	(A) tit	域的特性	特記	特にない		-	街	2.7	7 m市	道		交通	岐阜	駅北西		:#	令	商美	美(100,50)0)
域	4,16	3-96 H 3 1 T I I	事項	 			路					施設	700m				制	都市村	準防 幾能誘導	区域
	(5)±h	域要因の		■駅北西方の	つ徒歩圏に	位置す		 	h域。i	商業地			な需要	は弱いが	いい 周辺			分譲っ	アンション	ン用地
	将	来予測	としての	旺盛な需要	要が見られ	、地価	iはやや	上昇基	調で	推移す	るも	あと <u>-</u>	予測す	る。	三方路			75 HZ		+7. 0
(3) 揖	是有効	使用の判定	中層店舗	#兼事務所#	<u>t</u>								対象基 固別的	準地の	二川昭	i				+1.0
	監定評 D適用	価の手法 I	取引事件	列比較法	比準価格	f		1	54, 00	0 円/	∕ m [‡]	11	ינים נילו פו	女囚						
	- ~	•	収益還え	元法	収益価格	i		1	09, 00	0 円/	∕ m ^t									
			原価法		積算価格	i			/	円/	∕ m [†]									
			開発法		開発法に	よる個	格		/	円/	∕ m [†]									
(6) 市	市場の	特性	する事業 する旺盛	合圏は、JF 美者、法人が 経な需要が見 その中心とな	バ中心であ 見られるが	り、圏 いそれ	域の内 に見合]外は問 `う供紹	引わなり 合がな	心に、 い。近 く需給	周辺 年、 は逼	の商f JRI 迫し	主混在 岐阜駅 ている	地域も急 徒歩圏原 。なお、	含む。主 問辺では 需要者	たる 賃貸 の属	需要者 ・分譲 生や取	は比較 マンミ 引形創	数的資本プレーション用が ション用が なが多様で	力を有 地に対 である
· · · · ·	· 検証	格の調整 及び鑑定 [の決定の	本件ではい取引事	はは店舗や事 は、現実の当 手例を基に得 当まえ、鑑力	上地利用に 晶られた実	鑑み、 証的な	店舗・ :価格で	事務所 、説得	「ビルの	の賃貸	想定	を行っ	った。	一方、比	上進価格	は類似	以地域	におい	ける信頼ト	牛の高
(8)		① ■代表標		標準地	②時 点		標準化	④地:		⑤個別	刂的		象基準	地	標	街路	0.	0 地	街路	0.0
公示価格を	見価	標準地番号			修正	袝	甫正	因	の比	要因		の	規準価	ᅵ싱	標準化補	交通	0.	0 域要 0 因	交通	-5.8
価格	= "		岐	阜 5-17				較		比較	Ż		(円/r	㎡) 訳	_	環境			環境	-17. 0
を f		公示価格	11,000	円/㎡	[100 100	- -	100 03.8]		00 5. 3	107.			150,	000		画地 行政	+3.	0	行政 その他	-2. 4 0. 0
(9)				12/	②時 点		。。. 標準化	4地均	_	⑤個別		⑥対	象基準	<u>t</u> th _		の他 街路	0.	-	街路	
指定基準地)\	© MACE +	-ощ у		修正	_	龍正	因0		要因	-		比準値	i格 少	準化	交通		地域要因	交通	
基準	0			-				較		比較	Ż		(円/r		_	環境		因	環境	
华 位 言	寸	前年指定基	基準地の個		[]	100	1(00	[]]					画地 行政			行政 その他	
		0	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	円/m [*]	100	L		L		100				** **		の他				
(10)		①-1対象基 ² ■継続	隼地の検 Ⅲ新規	打				[一般的	的要因	」 新 地									¥い、中』 ゞ見られる	
対金	ξĠ	前年標準価		148,000	円/mឺ		③ 価 変													
対象基準地の前	票の 集検 動	①-2基準地が 点)である ^は	が共通地 場合の検		準地等と同	司一地	価格 形成 況	[地域弱	要因]	地	域要	因に集	時段の	変動要因	因は見ら	れない	, , _o			
準化地	五討 各	代表標準		標準地			格形成要因 動状況													
のも	手)\	標準地番号					安因の	[個別的	的要因] 個	別的	要因に	こ変動	はない。						
		公示価格			円/n	n	0)							Ŭ						

前か

公示価格

年間

②変動率

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) 5-9 空栅-1

								大千 (九)	0	-	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務	所					
岐阜 (県)	5 - 9	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	山村	寛				

鑑定評価額 28, 100, 000 円 1 ㎡当たりの価格 158,000 円/m^²

基本的事項 125,000 円/㎡ (1) 価格時点 「令和 5年 1月] 令和 5年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 **令和 5年 7月 10日** 路 路線価又は倍率 倍 線 正常価格 (2) 実地調査日 令和 5年 6月 25日 (5) 価格の種類 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 ②地積 (1) ①所在及び地番並びに 岐阜市長住町1丁目19番 178 ⑨法令上の規制等 基準 「住居表示」等 (\mathbf{m}^2) ⑤周辺の土地の利用の 状況 商業 ⑧主要な交通施設との 地 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 (80, 400) 準防 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北15m市道 居住誘導区域 中層ビル、小売店舗等が建ち並ぶ商業地 店舗兼共同住宅 水道 岐阜 (90, 400)1:3 ガス 700m 下水 ②標準的使用 (2)1節囲 東 30 m、南 中層店舗事務所地 100 m、西 40 m、北 $0 \, \mathbf{m}$ ③標準的画地の形状等 23.0 m, 間口 約 8.0 m 奥行 約 規模 180 ㎡程度 形状 長方形 特にない 15m市道 商業(90,400) 岐阜駅北東 特記 街 ④地域的特性 交通 法令 700m 居住誘導区域 事項 路 施設 規制 JR、名鉄双方の岐阜駅徒歩圏の中層の店舗、事務所、共同住宅 敷地としての需要も増大すると予測され、地価は上昇傾向にある。 ⑤地域要因の 共同住宅等が連坦する商業地域。今後は、利便性が良く、共同住宅 将来予測 ない (3) 最有効使用の判定 (4) 対象基準地の 中層店舗事務所地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 161,000 円/mឺ の適用 収益価格 116,000 円/m² 収益還元法 原価法 **積算価格** 円/mi 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は、岐阜市中心部、名鉄岐阜駅、JR岐阜駅に近い商業地域である。需要者は、岐阜市及び近郊の事業者が中心である。市街地の熟成した商業地で比較的小規模の中層建物が多い地域である。テナント需要は低層階が中心で、利便性が良いことから中層階以上は住宅利用も見られる。取引の中心となる価格帯は、画地規模にバラツキがあり、把握が困難な状 (6) 市場の特性 況にある 近隣地域内及び周辺地域には賃貸ビルが多いものの、中層階の需要は弱く、収益価格はやや低く試算された。一方で、比準価格は、名鉄、JRの岐阜駅徒歩圏に位置している場所的優位性を反映した市場性を的確に表しており、取引の規範となる 比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 (7) 試算価格の調整 取引の規範となる。 検証及び鑑定 評価額の決定の (8)① 二代表標準地 標準地 3標準化 ④地域要 2時 点 5個別的 ⑥対象基準地 街路 0.0 街路 +1.2 標準化補 ⑦内訳 の規準価格 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -4.2 公示価格を加格を 要因 岐阜 5 - 3較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 -18.0画地 0.0 行政 +2.5 公示価格 [100.4] 100 100 100 行政 0.0 その他 0.0 158,000 128,000 円/m² 100 100 [81.5] 100 1 その他 0.0 (9) ① 指定基準地番号 2時 点 3標準化 4地域要 5個別的 街路 0.0 地 街路 -2.5 ⑦内訳 の比準価格 域 指か 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -5.9 修正 畑定基準地がらの検討 | 化補 岐阜(県) 5 - 18較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 -7.0因 īΕ 画地 0.0 行政 +2.5 前年指定基準地の価格 100 1 100 100 Γ 100] 行政 その他 0.0 0.0 158,000 100 100 138,000 円/㎡ 100 1 [87.5] その他 0.0 市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周 ①-1対象基準地の検討 -般的要因] 辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。 継続 新規 (10)3 対象基準地(年標準価格質 前年標準価格 155,000 円/㎡ 価 の検 格形成 ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 [地域要因] JR・名鉄両岐阜駅徒歩圏にあり、商業需要のほか共同住宅需要 点) である場合の検討 が増加している。 **価** 討 格等 ____代表標準地 __標準地 愛因 の 標準地番号

[個別的要因]

ത

%

円/m

+1.9% 半年間

特に無い。

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) 5 - 10 **字地-1**

						-X-T (717)	0	10	D-0 .
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ				
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				

鑑定評価額 14,800,000 円 1 m²当たりの価格 176,000 円/m²

4	基本的	本で
	本本の	ᆍᄹ

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6)路線	[令和 5年 1月]	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	-				

(3)	<u> </u>	評価の条件	更地と	こしての鑑定	評価										
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨											
(1) 基準地	<u> </u>	f在及び地番並 「住居表示」等		岐阜市柳ケ瀬	通1丁目4	1番						②地積 (㎡)	(84	⑨法令上の規制等
準 地	③形	状	4敷地0	の利用の現況	⑤周辺0 状況	の土地の	D利用の	6接面	面道路の状		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 <i>を</i> 接近 <i>0</i>	な交通施設 の状況	設との	商業 (80,600) 防火 (その他)
		1:4	店舗兼住S5F:		中低層6 が建ち3 業地域			南9m市	ī道		水道 ガス 下水	岐阜 1.4km			地区計画等 都市機能誘導区域 (100, 540)
(2)	①範	进	東 3	30 m、西	130 m、南	3	80 m、爿	L 2	20 m 2	標準的	的使用	中層店舗	事務所併	押地	
近咪	3標	標準的画地の飛	沙状等	間口 約	8.0 m	、奥	行 約	20.	.0 m.	規模	į	160	m²程度、	形状	長方形
近隣地域	4地	也域的特性	特記事項	岐阜市の中 ド商店街	心的なアー	ケー	街路	9 m市道		交通施設	1. 4k	駅北m		法令規制	商業(100,540) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域
		地域要因の 好来予測	岐阜市中 復が期待	中心部の衰退 持され、今後	傾向にある は下落から	商店街 横ばい	。令和 5 傾向で打	5年3月 作移する	に「柳ケ? ものと予?	<u> </u> 頼グラ 測する	i ラッスル 5。	35」が	開業し、	周辺人に	口増加による客足の回
				#事務所併用:				100.00		- 1)対象基 個別的	準地の	ない		
(5) <u>w</u>	鑑定評 の適用	F価の手法 引			比準価格				00 円/m						
			収益還え		収益価格 			82, 90		_					
			原価法		積算価格				円/m						
<u> </u>			開発法		開発法によ				円/m						
	市場の		を始めとも見られ	とした分譲マれる。なお、	ンション開 需要者の属	発が多 性、取	数見られ 引形態を	1、周辺 も多様で	人口増加しあることが	によるから中	る客足の 中心価格	回復が期 帯の把握	待される は困難で	が、供給 である。	需要者は当該圏域に地 卵ケ瀬グラッスル35」 給過剰による売れ残り
Ī.	・検証	E及び鑑定	られるが	或は柳ケ瀬商 が、収益物件 まに得た比準	の建築を前	提とし	た土地耳	取得目的:	の需要は	限定的	勺である	。よって、	、類似地	2域におり	ルを活用した出店も見 ける信頼性の高い取引
(8) 公示価格	見価 集格 と	① 二代表標標準地番号	 !準地	□標準地 -	②時 点 修 正	③標準 補正	Ξ	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/r	価格 グ 内 ㎡) 訳	準 交 環	ī路 E通 環境	地域要
	ריו	公示価格		円/m²	[]	[] [100	[]			— 🕮	ī地 f政)他	行政 その他
(9) 指定基準地	からの給	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準 補正	E	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	価格 ⑦ 内 m [†]) 訳	準 化 補 環	ī路 至通 環境 Ī地	地 街路 域 交通 因 環境 行政
地言	ति	前年指定基		円/m [®]	[]	100 [] [100	[]			ー 岡 行 その	f政)他	その他
(10) 至林兰伯林	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 一部 一部 一部 一部 一部 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名 一名	□新規 格 が共通地 場合の検	178,000 P 点(代表標準 討 □標準地		形成要	i 変 f 動 [地 i i i i i	般的要因 域要因]	域で <i>l</i> 「柳	は、客 ケ瀬ク	客足の回 ブラッス	復により:	地価が上 が開業し	:昇に転〕	の飲食店が集積する地 じている。 人口増加による当地域
前が	5)	標準地番号 公示価格 ②変動率 :		岐阜 176,00 -1.1 % 半年	5-1 00 円/㎡ 部 0.0	因の] _{[/⊞}	別的要因]] 個別的	的要因	引に変動	はない。			

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 14日 提出 岐阜(県) 5 - 11 **字地-1**

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

鑑定評価額 124,000,000 円 1 m³当たりの価格 296,000 円/m³

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路線	[令和 5年 1月]	240,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

Щ.		平価の条件		- 世 -	<u>ш</u> .С.	ı ı <u>mı</u>																
(1)	①所	+1曲領の決定 在及び地番ュ 住居表示」等	立びに		申田町	7丁目7看	番6夕	Υ-							②地和 (㎡)	-	4	20)	9法*	令上の規	制等
基準地	③形	状	④ 敷地(の利用の)現況	⑤周辺(状況	の土均	也の利	用の	⑥接面	道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況			交通施 状況	設との		(その	商業 (80,600) 防火	
		不整形 1:1.5	店舗 RC 6			各種専 関等が 地域				西25m	国道			水道 ガス 下水	岐阜 650m					都市	機能誘導 100,600	
(2)	①範	į .	東:	30 m. Z	5	」 50 m、南	i	30 m	、北	[50 m	②標	標準的	的使用	中層店	舗事	移所地	1				
近隣	3標	準的画地の刑	/	間口	約	20.0 m		奥行	約	25.	.0 m	. ;	規模	<u> </u>	500	m	程度、	形状	長	方形		
†4h	4地	!域的特性	特記	特にな	:11			街	2	5 m国	道		交通	岐阜 650m	駅北東			法令	±		(100, 60 防火 幾能誘導	
			事項					路	i				施設	Ž				規制	7	111111	X11□109 →	<u></u>
		域要因の 来予測				E要な幹線 E室も多く									らの商	業地	域であ	る。地	域内	可で建	築中の物	物件も
		使用の判定	中層店舗										(4))対象基 個別的	. –	形	/状					-2.0
	定評)適用	価の手法 		例比較法	ŧ Ŀ	上準価格				301, 00	00 円.	∕mื		ш,,,,,,								
		•	収益還:	元法		Q益価格 -				202, 00												
		•	原価法			責算価格					円	∕m [*]										
			開発法			開発法によ				/		∕m [*]										
(6) 市	场()	特性	皆の属性 通至便を	として 活かし	P心市街地 には、地縁 いた予備校 とない状況	性を や 飲	有する	地元	法人•	個人事	業者	がす	中心とな	るが、	旧来	の金融	関連店	舗と	・して	の利用に	は減少	
評理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	畄休の-	上掛の乙	で加ナ	"れも規模	・筑士	ス可台	24年7日	低いし	老うら	h	ID >	七価枚の	相豁性	4-6	・恒に火	、スール	きゅう きゅう きゅう かいさい かいしゅう かいしゅう かいし かいし かいし かいし かいし かいし かいし かいし かいし かいし	「「枚ルー	・相字の日	カコ「車」
(8)	· /TF	① ■代表標	準地	標準地	也(2)時 点		準化	4)t	也域要				対象基準の担策は	地	標	票 街	路	0.0	地	街路	+0.5
公示価格を した	植格	標準地番号	岐.	ф г	_	修 正	補	正		因の比	要团			の規準値		標準化補	交	通	0. 0	要	—	+26.6
価と格し			收-	阜 5-	Б				4		比東	Ŷ.		(円/۱	m) =/	祖	_		0. 0 6. 7		垣 行政	+20. 0 +5. 0
をた	:	公示価格 6	48, 000	円/m	_ -	102.2		00 06. 7	_	100 208. 4]	98.			292,	000			政	0. 0		その他	
(9) 指定基準地	\)	① 指定基準	地番号	-	C	②時 点 修 正		準化 正	_	地域要 3の比 t	⑤個別 要因 比朝	₫の	65	対象基準の比準値 (円/I	格	標準化補	_	通境		地域要因	街路 交通 環境	
地討	Ì	前年指定基	基準地の何	価格 円/m	i [100	1	100]		100	[0						地 政 他			行政 その他	
(10) 対 年	E À	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	ļ	000円	∕ m³		③ 価 恋		设的要因	格	内人の推	移、	は若干の 売買の	下落傾	ー 句に 関し	あり、	高齢化	率は 街地	上昇 上昇	している	5。価 駆化が
対象基準地の前年標準価格等か	「検討	①-2基準地が点)である場	易合の検	点(代表 討 標準地		地等と同-	-地	価格形成要因6変動状況	[地垣	【要因]	近 否	年事めな	·務別 :いか	所使用が ぶ、地域	多く、要因に	人通 特段	りの多 の変動	い地域はない	から。	外れ	つつある	5感は
が新か	<u> </u>	標準地番号公示価格		ਾ ⊼ ∓-1	٠	- 円/㎡		要 因 の	[個別	削的要 因]] 個	別的	要因	団に変動	はない。)						
		②変動率	年間 -	+0.3%	半年	間	%															

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

		********			I Table						/ Lat.					Ц	皮阜(リ	具)	5 —	12	宅地-1
		基準地番	· 号		提出	先	所属	分科会	名 :	業者名	(株) ギ	フカン	テイ							
	į	岐阜(県)	Ę	5-12	岐阜	県		第2分科		氏名	不動	産鑑	定士	豊田	真	弘					
	評価						15, 6	00, 000	円	1 ㎡ 当	たりの	の価格	}						236,	000	円/mi
		的事項												(6)					100	000	T (2
(1)	価格明	寺点 ——————	4	令和 5年	- 7月 1日] (4	4) 鑑定記	平価日		令	和 5年	- 7月	14日	(6) 路 線		和 5年 価又は			190	, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令	7和 5年	6月 27日	∃ (!	5)価格の	の種類		正常	価格			備	fi	音率 種別	}ij				
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評価	6															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 其		f在及び地番s f住居表示」等		岐阜市徿	散明通 2 ⁻	丁目1	番4							②地 (㎡)			66	9	法令	上の	規制等
基準地	③形			の利用の	現況 (⑤周辺	の土地の	の利用の	の (6)持	全面道路	トの状況	況 (⑦供給			交通施詞	設との	,		商業	
ָנ	O 112		© JJJA ' ' '			状況						4	シスペー 処理施 設状況		近の岩		-	(() その	80, 60 防火 伽)	
		1:3	店舗兼 S5	住宅		ビル等	、店舗 が建ち ーケー	並ぶ繁	東8	m市道			水道ガス	岐阜 1km] `	- 地 『市模	三計	導区域
						華なり商業地		ト倒の					下水						(-	00, 10	. • ,
(2)	①範	囲	東	20 m. ₫	5 15	m、肩	有 :	10 m、	北	50 m	24	票準的	的使用	中層店	舗地	Į.					
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 ;		5.0 n		行 約		12.0 r	n,	規模	- i	6	0 m	程度、	形状	長力			
地 域	4地	域的特性	特記	令和 5 ラッス	年3月に	こ「柳クが開き	ゲ瀬ク 業した	街	8 m †	迫		交通	岐阜 1km	駅北			法令			(100, 防火	
			事項	0 				路				施設					規制	11		三計画	算区域 等
	⑤地 将	!域要因の !来予測	岐阜市 早 完成した	・ 中心部に と。周辺	ある柳ケ 人口増加	「瀬商店 口により	店街。令 () 商業地	和5年 記需要が	3月に 安定的	「柳ケ に推移	瀬グラ するも	ラッス	ル35 予測す	」が開 る。	業し	、商業	施設や	公益力	施設、	分譲	(住宅が
(3)	人有效	使用の判定	中層店舗	浦地									対象基	. –	な	· / /					
(5)銀	定評	価の手法	取引事	例比較法	上	進価格			241,	000 F	∄∕mื		個別的	要因							
U.	適用	l	収益還:	元法	収益	佐価格			150,	000 F	∄∕mื										
			原価法		積算	草価格			/	F	円/㎡										
			開発法		開発	後法によ	よる価格	ř	/	F	∄∕mื										
(6) †	「場の	特性	縁性を有の波及外	有する地 効果から	阜市中心 元法人や 商業地と 心価格帯	P個人事 : してℓ	事業者が りポテン	・中心で ′シャル	ある。 の向上	高島屋	南地区	【市街	i地再開	発事業	によ	り開業	した「	柳ケネ	頼グ゛	ラッス	い25.
	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	近隣地域られるな事例を基	或は柳ケ 56、収益 まに得た	瀬商店律 物件の建 比準価格	可の飲食 建築を前 各を重礼	食店や小 前提とし 見し、収	売店舗 た土地	を主体 取得目 を比較	とする 的の需 衡 量し	既成商 要は限 て、代	新業地 限定的 記表標	域であ である 準地と	り、一 。よっ の比較	部で、検討	既存の 類似地 も踏ま	中古ビ域に鑑	ルを? ける(定評(舌用 言頼 価額	した出 生の高 を上記	店も見い取引 い取引
理	曲		り決定し	ンた。 <u></u>										-							
(8) 公示価格を	見価	① ■代表標標準地番号	準地 岐	□ 標準 5 阜 5-	俏	寺 点 多 正	③標準補1		④地域 因の」 較	北 要	別的 図の ご較		対象基準 D規準値 (円/I	格	1 1	数	通	0. 0 0. 0	地 域 要因	街路 交通 環境	-2. 1
格した	-		"".	- 0							_		(1.1)		Ī	•		0. 0		行政	
æ 1.	-	公示価格	76, 000	円/mi	. —	100]	[10		$\frac{100}{74.9}$		100 <u>]</u> 1 00		235,	000		行 その		0.0	•	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2#	寺 点	3標準	重化 ④	地域要		別的		才象基 準	生地	、標		路		地	街路	 }
指定基準地)\			_	俏	多 正	補丑	E	因の比	_	因の	σ.	D比準個	[7	が 押 押 付 押 付 押 付 押 付 押 付 押 付 押 付 押 付 押 付	交	通	1	域 要	交通	
基度) }								較	比	:較		(円/I	n [*])	対する		境 地		因	環境 行政	
地言	j	前年指定基	基準地の位		_ 1	1	10	0	100	_ []						政			その他	
		0		円/m	Î	100	[] [· ·		100					その					
(10)		①-1対象基準	^{集地の検} 無が乗り						-般的要								市街地 昇に転				する地
対角	ΕĠ	前年標準価			000円/	m [*]	(3 (元														
象 模基 準	票の 集検 動討	①-2基準地点)である ^は			長標準地等	等と同	一地構	5 変 [地 ・ 動 [地 ・ 沈	域要因				ラッス 期待さ		」が	開業し	、商業	地と	して	のポラ	ンシャ
準備地格	計	一代表標準	-	標準地	<u>b</u>		一地格形成	対況			/ v V J F	ıı \/_	·#11寸 C	4vWo							
対象基準地の前))	標準地番号	6		_	-	支 の		別的要	[因]	個別的	的要因	に変動	はない	0						
		公示価格 ②変動率		+0. 4 %	半年間	¶∕m″	%														
1		シ 久 利 干	-FIEI	· U. 4 70	十十川		/ U	1													

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

		44.14.1.1	_		15.	1 - 11							1.0.		i da be	·/ . _	74.77		屿	と阜 (り	県)	5 — 13	宅地-1
		基準地番				出先		所属:				業者名				盖定事							
<u></u>	ļ	岐阜(県)		5 — 13	岐』	阜県			分科			氏名	不真	助産	鑑定	±:	端元	常真	Ţ				
	と評価 							23, 00	00, 00	00 F	9	1 m [°] ≝	またり	の価	i格							112, 000	円/m²
		的事項															(0)						
(1)	価格田	诗点		令和 5年	- 7月 1	. 日	(4)	鑑定評	平価日			令	·和 5 ⁴	年 7.	月 12	2日	路 _	[令和 路線価				89, 000) 円/m [*]
(2)	実地記	調査日	弇	介和 5年	7月 10	日	(5)	価格σ)種類	į		正常	価格				線価		を種別				倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地,	としての	鑑定評	価												1111	-12/	,			
<u> </u>		評価額の決定				<u></u>																	
(1)	① FF	f在及び地番	並びに	岐阜市列	東金宝町	丁4丁	目 1	0番									②地積	Ę	20)5	(③法令上0	規制等
基準	١	「住居表示」等	等														(m²)	()	د مياب	lo.
準地	3形	/ 状	④敷地	の利用の)現況	5周 状況	辺の !	土地(の利用	目の	6接	面道	各の状	況	⑦ (((((((((((((((((((8主要	を を を を を を を を を を を を を を を を を を を		との		商 (80, 4	00)
															設場		按处	L071/\;	兀			準修	5
			事務所	兼住字		店舗	i、事	務所	を中心	`>	北25	om市道			水道	首は	岐阜				1 ((その他) (100, 4	100)
		1.5:1	RC 5			に一		宅も							ガラ	ス [1.3km						
(2)	① 範			70 m、	西 12	20 m.	南		20 m,			40 m	2	標準	的使	用「	中層店舗	舗事務	所地				
近隣	3標	標準的画地の肝	杉状等	間口		18.0	m,	奥	行系		2.5 m	11.0	m,	規模				m²程	度、	形状			
地域	4地	地域的特性	特記	特にな	. V '0				街	2	тыс	1117月		交	通 1	吱阜馬 1.3km	尺北東			法令		商業(100 準防	î
			事項						路					施	設					規制		居住誘導	以以
	(5) tH	地域要因の	岐阜市	上 中心市街	·	の幹糸	息道品	名沙しい	の商	坐 州	地で	あり	於總	 	沙しい	の店舎	a 事	 隆所等	に変	火笑け	認め	られない	今後に
		F来予測		も、現状								w)) \	干厂心水。	XE FO	1111	• > / Ц Ц	107 3.0			11.10	. ры. о->	- 540.81	· / Ø(C
(3) 量	是有 效	が使用の判定	中層店舗	浦事務所	地									(4			基地の	ない	`				
	監定評 の適用	F価の手法	取引事	例比較法	比比	準価権	各				115,	000	円/n	ก้	加力	引的要							
`	У ДЕ Л 1.	,	収益還	元法	収	益価村	各				86,	400	円/n	ก๋									
			原価法		積	算価村	各					,	円/n	ก้									
			開発法					る価格					円/n										
(6) ī	市場の)特性	者は、	自己の業	務用不	動産と	として	く選好	する	中小	の法	人及び	個人	が中	心では	あるな	ぶ、纏き	まった	画地	規模を	有す	る場合に	市場参加は、マン
			ション	刊地とし 屋は困難	ての需 な状況	要もで である	すする る。	5。土	地取	引件	-数が	少なく	、取	引規	模、『	取引用	診態に、	より個	別性:	が強い	ため	、市場の	中心価格
		i格の調整 E及び鑑定	比準価権	各は、岐	阜市内	に存っ	上るま	見範性	を有	するコ	取引	事例を	選択	して	試算が出	した。	収益信	価格は	、事	業用賃	貸市	場が未成れませ	熟で相対 標に意思 し、収益
1 1		原の決定の	決定を行	サカはあ けうこと 北較考量	から、	市場に	こ。 足態を Exert	を反映	した」	比準に	価格	伤用に の規範	性は	思り	と判	断され	である。「	4は周以上の)こと:	いら、	比準	が単を担	ほに息心 し、収益
(8)	± ш	① □代表標)時点		3標準			地域要		固別的	ı G	分分分	.基準:	hith	輝	街	改		地 街	28.
	見 価集 格	標準地番号	₹ 11 ≯©			修正		補正		_	因のよ	.	要因の	_		準価		標準化補正	交:			地域要因 策	
公示価格を	# 10 -			_						Ē	較	Ŀ	比較		(円	∃∕m [*]		補正	環			_	
を 7	7.1	公示価格			[]	100)		100]]				1	画: 行i	_		行 その	
				円/m	า้ <u></u>	100]	[]	100						その				· -
(9) 培 +	5 \	① 指定基準	地番号			時点		3標準		_	地域要		国別的		対象の比	基準: 準価:	と (7)	標準	街			地街	
定道	7,00			-		修正	-	補正	-	达 較	団の比 ♥		更因の 比較			,—,;;;;]/m	内	11-	交: 環:			域要因 環	
指定基準地	食	<u> </u>	+ :#	(-		_	400		12		-		,	· · ·			Ē	画			行	政
16 5	ניו	前年指定基	と 準地の	価格 円╱m	្នំ	100	_	100		 Г	100	1 L	100]					行i そのi			その	他
		①-1対象基準	集地の検					-	-	 [般	设的要	_	ウィ	ズコ	ロナの	の下で	 ご、各利	 重政策	その の効		って	、景気が	持ち直し
(10)		継続	新規	Į		, .		3					てい	くこ	とが非	期待さ	される。			Í	•		
対象を	手ら票の	前年標準価額			000円/		同一	世	変動	th ta	或要因	17	古人《白	古政	₩\1 \7	の比約	# # 3	女司になか	17.01	ハアル	如料	H-幼1-二	1 / 胜
基準	集 検 西 討	点)である ^t	易合の検	討			i⊷i _		変動状況	고만병	*女区	L	段の	変動	要因	は認め	用、事を	カ川寺 ない。	الر-يه.	, , C17	材况	供給に乏	レヽ、村
対象基準地の前	各等	代表標準標準地番号	≛地	標準地	<u>t</u>		_	要医	<u> </u>														
前力	5`	保华地番号 公示価料	各			円/i	m²	0	; [個別	削的要	因]	個別的	的要	因に変	変動に	はない。						
		②変動率	年間	+0.9%	半年間	1	ç	%															

		基準地番	·号		提出	出先	所	「属分科	会名	業	者名	三星	不動	産鑑定				~-	(>11)			
	Д	皮阜(県)		5 - 14	岐	阜県		岐阜第	第2	H	名	不重	力産鑑	定士	西木	寸	隆					
鑑定	評価	額					-	9, 430,	000	円 1	l ㎡当	iたりの	の価格	各						8	2,000 F	∃∕m [‡]
1	基本的	的事項																				
(1)	価格問	寺点		令和 5年	- 7月 1	. 日	(4) 鑑	定評価	日		令	和 5年	三 7月	14日	(6) 路					(
(2)	実地記	周査日		令和 5年	三7月3	3日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			価	шц					10	1
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価																
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨											1							
(1) 基	O							外									1	15)	9法	令上の規	制等
基準地	_			-		⑤周:		地の利	川用の	⑥接面	面道路	各の状:	況	⑦供給			⊥` よ交通施記	ひとの)		近商	
						状况									接	近σ.)状況				準防	
			店舗兼	住宅		店舗、	、事務	所のほ	Eカ ³	北24m	県道				岐阜					居	住誘導区	
		1:1.2	RC3						かれ					ガス 下水	1.8km						(100, 300))
(2)	(1) 4th		*	00 =	E 11	-0	_	20	الـ		0.5	@+	·而:往 A	5 th CD	10. 园 寸	- A±	Lile					
			-,-			-			• •	_								IV.	4 ⊨	+112	:	
近隣地域	0					10. 5	m,		Н					-1-1-1-5			川住及、		1			00)
域	4)1	···狄口) 1寸 工												1.84	CM .					居		域
	0			<u> </u>	1				- 1					-					-			
														、 しか	いし近年	新規	規店舗の:	進出等	等もみ	ナらオ	い今後の多	後展が
(3) 聶	是有効	使用の判定	低層店	舗地									(4)			,	ない					
		特別																				
0.	/ <u> </u>	極調																				
	3本的事項																					
					1																	
(6) 市	「場の	特性	個人事	業主も見	られる	。やや	店舗の	の連たん	ん性か	ぶ弱いが	近年	周辺均	也域て	ごは新規	出店等	ビンも情	ス店舗を 散見され	展開すること	する事 とから	事業者	かけいほかけん はんしょう かいしょう はんしょう しょうしょう はんしょう しょう かいしょう かいしょう かいまい はいまい しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう しょう	他元の C発展
P	·検証 平価額	及び鑑定	隣地域	は商業集	積、賃	貸需要	がやり	や低調゛	である	5等によ	:り低	く求め	りられ	いた。 よ	って本	:件(こおいて	は、ま	規範性	こもの こもの 主の高	つで、市場)であるが ろい比準値	易の実 ぶ、近 価格を
(8)		① ■代表標		_							1		6	付象基準	≢ +⊌h	Π,				地	街路	+0.3
公元	見価性格	標準地番号	det.	· 白 -	1.7	修正	:	補正			_		0		西格 [7	ク 内 .	準 化 空			域要	—	+7. 1
曲 と		1-15	<u>М</u> Д	(中 0-				400			_			(П/	111)		無 環 正 画					-10. 5
Z 1.			10,000	円/m	- 1 -		- -] [81,	700						その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2		_		4)±	地域要	⑤個	別的			集地 	7)		路		地世		
指定する)\			-		修正	:	補正			_				III作 mi) 言	内 : 尺 :	华交化 伊姆			奥 田		
準 枝 ・	う 食 t	44 fr 45 ch t	+ :# ul. o	lπ±b	-		,	100	7			777		(1.1)	,						行政	
ים כיי	3	削牛指疋右	き华地の		า์ ^L	100	٦ [-	100] [-		 -1	100									その他	
									[-#	般的要因		コロブ	ト禍の	影響が	沈静化	L Á	経済は徐	々に[回復し	てし	いる。不動	助産取
(10)	F .				000 円 .	∕m²						ケーバー。	JV 1 (. り変以	:初什で	中小	いに川場	//・・・・ (古二)	±1L L	<i>,</i> (<i>v</i>	' ວ.	
外 模	票の 検	①-2基準地力	が共通地	点(代表			司一地	価変格動	[] [地	或要因]		商業集	長積の	程度が	弱いが	近红	年徐々に	新規原	吉舗の)進出	が増えて	ている。
準 品 地	計				h				į													
の前が	手)	標準地番号			_			安因の	[個5	別的要用	[]	個別的	勺要因	に変動	はない	١.						
			**	0.0%	半年問																	

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

		基準地番			提出	ı. A.	=c	属分科		भार	者名	洲口	ても	産鑑定	まっかっこ		þ	支阜(!	県)	5 -	- 15	宅地-1
		基準地領 		5-15	岐阜			第2分			:百石 氏名			生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生	事務別 深見	1 :	哲郎					
銀中	評価	21. (1.1.)		10	₩ 又 刊	P215		, 600, (たりの			1/1/2	`				10	200	円/m²
		 的事項					94	, 600, (J00 F	1	· ····=	1/2 9 0	刀Ш作	ដ						06), 200	
	西格印		4	令和 5年	- 7月 1	日 ((4) 鑑5	定評価	日		令	和 5年	三 7月	14日	(6) 路 線		介和 5年 線価又は			6	8,000	円/㎡
(2)	実地記	凋査日	d	令和 5年	5 7月 5	日 ((5) 価村	各の種	類		正常	価格			緑一価		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・					倍
(3) #	濫定言	評価の条件	更地人	こしての	鑑定評	/m											10 1- 1±7	ניו				
		評価額の決定			<u>ж</u> исит																	
(1) 其		f在及び地番st 住居表示」等		岐阜市	茜部菱 野	₹1丁目	114	番							②地 (m)		1,	110)	9法	令上の	規制等
基準地	③形			の利用の	現況	⑤周辺	四の土	地の利	囲の	⑥接	面道路	各の状況	況	⑦供給			· 文通施記	没との			近商	
75	0		O.M. 2			状況								処理施 設状況	_)状況				(80, 20 準防 (30)	
		1:1	店舗 S 1					ス店舗 線商業		北49	m国道			水道 ガス 下水	岐阜 2.6km					都市		。 第三域 800)
(2)	①範	通	東 20	00 m、 Ē	雪 10	0 m. į	南	30 m	າ、北		70 m	② ‡	標準的	的使用	店舗							
近隣	3標	準的画地の無	杉状等	間口	約	30.0 r	n,	奥行	約	35	5.0 r	n,	規模	į	1,00	0 r	㎡程度、	形状	: 長	方形		
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	:11			往	j 4	19 m	国道		交通	岐阜 2.6k	駅南			法令		近南	所(100, 準防	
~			事項					路	<u>\$</u>				施設	!	.111			規制	者	都市村		導区域
		2域要因の 7来予測	岐阜市開横ばいる						商業地	地域でも	あり、	新規出	出店₹	見られ	、発展	傾回	句で推移	すると	予測	する	5。地位	価は今後
(3) 最	有效]使用の判定	沿道サー	ービス施	設地								(4)	対象基	準地の	, 7	ない					
(5) 銀	註定 評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				86, 6	500 F		2	個別的	要因							
σ.	適用]	収益還:	元法	収	益価格				52, 2	200 F	∄∕mื	:									
			原価法		積	算価格				/	F	¶∕mឺ	ž									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	F	∄∕mឺ	2									
(6) 市	場の)特性	同一需約 加者は、 定期借り	物販店	舗・飲ん	食店を「	中心と	:するイ	各種事	『業者と	: 判断	する。	交的应 最多	は域に及 多価格帯	ぶ幹線 は、取	道路	路沿い商 規模・事	業地域 業形態	えと見	込ま の	ミれる。)種別	市場参 (売買・
: :	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	近隣地域 店等に係 通り鑑定	或は、ロ 半う取引 と評価額	ードサ が多い。 を決定	イドシ , よっ` した。	ョッフ て本件	。 としては、	ての各 比準	・種物則 進価格を	反店舗 と重視	、飲食し、中	実店を 又益価	と中心に 価格を比	立地し 較考量	ては	おり、転 代表標準	出入の地との)ほか)検討	、 す t も 路	地への	の新規出
(8)		① ■代表標標準地番号	 檃準地	標準均	_	時 点 修 正	_	票準化 補正	_	地域要 因の比	_	別的		対象基準 の規準値		7) 1/2	標 街準化 環		0.0	地域	街 运 交ù	
公示価格をした	格:		岐	阜 5-	17				į	較	比	ź 較		(円/1		Ŕ			0.0	域要因	環境	
格したた	=	公示価格	10,000	円/m	[_	100	- 1 -	100 03. 8	1 [100 124. 4		100]		85,	200		止 画 行。 その	政	+3. 8 0. 0 0. 0		行ii そのf	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3棋	票準化	4 H	也域要	5個	別的		対象基準	地	7) 1			0.0	地	街路	
指定基準地	\ 2			_		修正	袝	甫正		因の比 ^饺		更の 比較		の比準値 (円/۱	[7 1 1 1 P	標準化補 交環			域要因	交i 環 ^坎	
基 核) È								#.	×	ы	J#X		(口/ 1	11)		開 塚 正 画			囚	行	
地形	1	前年指定基	基準地の(価格 - 円/m	, [_	100] _	100	, _F -	100	,[100					行				その作	也
		①-1対象基準	集地の検		'	100	L	_	' ' Г—#	段的要[1 U T	トウイル	スの影	墾7	その が落着き		消費	· +	- 地雲 -	カン む回
(10)		継続	新規					3		×+,×,		復基訓	間に庁	がいつ	つある		, 10.E.C	, III.				~ - 0 -
対角象機	こらの	前年標準価			200 円ノ		1 116	価 変		h —					NIC LE L							
対象基準地の前	k 検 l 対	①-2基準地/ 点) である ^は	が共通地 場合の検		長標準地	寺と同	一地	価格形成要因 変動状況	上地填	或要因]		ロート	ドサイ	ド型商	乗地域	ا ك;	して大き	な変化	はな	://		
一地が	ב ב ב	代表標準	基地	標準均	<u>t</u>			及 次														
前力	`	標準地番号公示価格	各			- 円/㎡		めの	[個別	引的要[因]	個別的	勺要因	目に変動	はない	0						
			- 年間	0.0%	半年間		%	1														

②変動率 年間 +0.7% 半年間

%

								· I- II		•						岐	阜(県) 5 -	- 16	宅地-1
		基準地番	号		提出	先	所属分	}科会名	業者	者名	不動	産鑑定	三士 ラ	九山事務	所					
	-	岐阜(県)	5	- 16	岐阜	県	岐阜第	2分科会	氏	:名	不動	産鑑定	定士	丸山	正樹	t				
鑑別	定評価	i額				·	131,00	0,000 F	円 1	m³当	たりの	D価格						14	7,000	円/㎡
1	基本	的事項		1										<u> </u>						
(1)	価格	诗点	ŕ	分和 5年	7月 1	日 (4)鑑定評	価日		令和	1 5年	7月	14日	路 .	[令和 路線価]		F	1	10, 000	円/m ^² 倍
(2)	実地	調査日	令	和 5年	6月 23	日 (5)価格の	種類		正常值	西格			線		≤種別				1p
(3)	鑑定	 評価の条件	更地と	しての	鑑定評価	 ⊞									"- "	11777				
2		評価額の決定																		
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」等		_	工添 1 丁 l - 5 -		14外							②地積 (m²)	[89	1)	9法	令上の	規制等
基準地	3 #:	/	④敷地0	の利用の)現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	⑥接面	面道路	の状況	Ą	7供給 1理施 2状況	⑧主要 接近	 見な交通 近の状況		との		商業 (80, 40 準防	00)
		1:1.5	店舗 LS1				ービス関 建ち並ぶ 域		西32m	県道、	南側	道 カ	k道、 ガス、 F水	西岐阜 1.2km				都市	り他) 機能誘 (100, 4	導区域 00)
(2)	(1)軍	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東 5	50 m, Z	雪 100	0 m、库	ī 150	0 m、北	.]	15 m	②村	票準的	使用	低層店	舗用地					
	-	 標準的画地の肝		間口		30.0 m		行約		.0 m	٦,	規模			m²程		形状	長方形	<i>;</i>	
近隣地域	(4)th	 b域的特性	特記	市内外の政策	を結ぶり商業地域	幹線道路	格沿い	街	3 2 m県	道		交通		阜駅南	東方		法令	商	 (100,	400)
坝		2 24.31712	事項	♥ノ呼☆物	(何未地)	"哎		路				施設	1. 2k	m			規制	都市	準防 機能誘	導区域
	⑤ 均 将	地域要因の 好来予測	県道沿V 堅調であ	いに各種 oり、地	店舗が発価は安定	まち並ぶ 定的に推	路線商	業地域で と予測す	:ある。 -る。	西岐	阜駅〜	の接	近性が	良好で	あるた	め、言	背後地	・住宅は	也とし、	て需要は
(3)	最有效	が使用の判定	低層店舗	開地								(4) 5	対象基	準地の	角地	ı				+5. (
(5)	濫定 評	 呼価の手法	列比較法	. 比当	 集価格			150, 00	00 F		1	固別的	要因							
	の適用		収益還え			上			86, 60	DO 円		-								
			原価法		積銅	算価格				円.]/m²									
			開発法		開多	発法によ	る価格		/	F.]/m²									
(6) ī	市場の)特性	同一需経 一ツ用品 ることか	占店、自 3、周辺	動車販売では事業	声店. 飲	(食店等)	が建ち並	び、当	市で	最 私蟹	(華性)	の高い	路線商	業地域	であり). 地布	肝は堅調	周に推え	型のスポ 多してい は、求め
i	検証	5格の調整 E及び鑑定 ほの決定の	周辺地域準価格につて、比	t、当市	中心市往	封地外絼	と部の路流	線商業地	1の事例	を採り	用して	[試算	されて	おり、	実証性	を有っ	トるもの	りと判り	折する。	したが
(8) 公示価格	規準とした	① ■代表標標準地番号	準地	標準 均	1	時 点 修 正	③標準 補正	. [地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	の	象基準 規準価 (円/r	格 内	標準化補正	街路 交通 環境	五 0	.0 地域要因	街道 交道 環境 行道	善 +2.] 竟 −25. (
を	ť:		10,000	円/mi	.	100.9	[100 [103.	_	100 76. 3	I	5. 0] 00		147,	000		画 ^均 行政 その船	女 0	. 8	その付	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標準 補正	_	地域要 図の比 交	⑤個 要 比	因の	の	象基準 比準価 (円/r	格 内	 化 補	街路 交通 環境	<u>有</u>	地域要因	街道 交证 環境	通 竟
準 地	慡 討	前年指定基	基準地の値	画格 円/m	[_	100	[100] [100	[00				正	画 ^均 行政 そのff	፟		行政	
(10) 対象基準地の前	年漂隼画格等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地番号	■新規格 が共通地が 場合の検認を は地	146,(<u>b</u>		地地地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の	変 動 [地域 沢	设的要区 或要因] 则的要区	t	ション地域要	立地に	は、減特に大	傾向にる 少傾向 きな変(はない。	あるが、 こある。 とは認っ	、建領	是着工作			い、マン

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

株工学 日本の	73300	17.20	71 0			>ш /	Сн.	, ш		\ 1	- 1 F			ווטי		/- <u>,</u>				Į	皮阜	(県)	5 -	- 17	宅地-1
1			基準地番	:号		提	出先		所属	引分科:	会名	業	者名	クニ	タチ	鑑定	事務	所							
① 衛格神会		Д	岐阜(県)		5 - 17	岐	阜県		岐	草第	2	E	氏名	不重	力産銀	監定Ⅎ	Ė	山村	第	Ē					
(7) 信格時度	鑑定	評価	額						16,	800, 0	00 F	円 '	1 m²≝	たりの	の価	格							68	3, 500	円/㎡
2	1 ½	基本的	的事項	ı																					
3 閲覧評価の条件 更地としての閲覧評価 2	(1) 個	格	寺点		令和 5年	三 7月	1日	(4) \$	濫定	評価日	3		令	和 5年	E 7)	月 10	日	(6)				1	5	5,000	
3 数定評価の条件 更地としての数定評価 2 数定評価の数字 現代に「16 ま19 「八代」 10 = 177 「日本 5 m 「八代」 10 = 177 「八八」 12 = 177 「八八」	(2) ᢖ	[地記	凋査日	4	合和 5年	6月 2	5日	(5)	西格	の種类	Į.		正常	価格				緑							1昔
(1) ①所を及び始着並びに 住居表示 特別	(3) 銀	監定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価													<u>□</u> — 1±2.	,,				
「住居表示」等	2 銀	監定記	評価額の決定	の理由の	の要旨																				
過過日の利用の研究									1 9											. 2	45	, (9法	令上の	規制等
12.5 日本学の大型機能と 日本学の大型機能と 日本学の大型機能と 日本学の大型機能と 日本学の大型機能と 日本学の大型機能と 日本学の大型機能と 日本学の大型機能と 日本学の大型機能と 日本学の大型機能を 日本学の大型を 日	基準	_					1 _					@ I + I		- - 15:		- m				()		行政	i
1:2.5 記誦来住宅 小元氏語彙の注意・並 東11m回直	地	③形	状	4)敷地	の利用の)現況		辺の	土地	の利力	用の	6接i	面道路	各の状況	況	処理	胞				設と <i>0</i>			(80, 20 準防	00)
3			1:2.5		注宅						並	東111	n国道			ガス							駐 都市	車付置 機能誘	導区域
野東頂		①範	进	東	50 m . Ī	西	30 m.	南	1	150 m	、北	. 1	.50 m	2	漂準	的使	用	低層店	舗地	1					
野東頂 路 施設 規制 都市機能誘導区域 規制 都市機能誘導区域 都市機能誘導区域 衛来予測 商業地域との競争関係にあり、需要は強くない。 地館は若干の下落が接いている。	近 隣	3標	準的画地の刑	杉状等			10.0	m,	9	型行 二				m,	規模	· ;) m	程度、	形	状 長			
野東	地域	4地	域的特性	特記	特にな	cv,				街	1	LIME	11月		交道						法令	令		準防	,
将来予測 商業地域との競争関係にあり、需要は強くない。地価は若干の下落が続いている。 30 最有効使用の判定 佐居店舗地				事項						路					施詞	设					規制	制	証 都市村	車付置 幾能誘	義務 導区域
13 数者列使用の判定 13 機関・				路線商商業地	- 業地域と 域との競	して現	状維持	子にて	推利	多と予な強く	·測。 ない	金融機	機関や 近は若	飲食店	5等- 下落7	一定 <i>0</i> が続い	の商詞	業集積いる。	は見	られる	が、	長良地	也区等	の類値	以の路線
50 蓋2計構の手法 取引事例比較法 比準価格 69,800 円ノ㎡ 収益還元法 収益価格 7円 7 7 7 7 7 7 7 7	(3) 最	有効	使用の判定	低層店	舗地										(4	1) 対象	東基達	隼地の	な	:11					
収益還元法 収益価格 36,800 円/㎡ 原価法 積算価格				取引事	例比較法	는 H	準価格	Ž				69, 8	800 F	円/m [*]	2	個別	削的	要因							
開発法 開発法しよる価格	の	適用]	収益還	元法	扣	益価格	ζ.				36, 8	800 F	円/mi	2										
同一需給圏は、長良川以北の斡絲省路及び準幹線街路沿いの路線商業地のほか、広く岐阜市内の路線商業地域、需要者は、 岐阜市内の小売事業者及び全国限開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力を方式 広よる建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々であり、 需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。 びは難しなび鑑定 評価額の決定の 理由				原価法		積	算価格	ş				/	F	円/m	2										
岐阜市内の小売事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力全方式による建物質情が多く、実際の土地取引は少ない。取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。 (7) 試算価格の調整				開発法		開	発法に	こよる	る価材	各		/	F	∄∕mắ	2										
・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	(6) 市	場の	特性	岐阜市による	内の小売 建物賃借	事業者が多く	及び全 、実際	医屋	€開し 二地耳	してい 取引は	るロクな	ィードサ い。耳	トイド	型店舗	事	業者等	が ら	中心で	ある	。事業	用借:	地また	:は建	設協に	り金方式
(8) 公規価格	· 評	検証 価額	及び鑑定	どなく 性等が	、商業用 重視され	賃貸市 、現実	i場の成 の不動	ℷ熟σ カ産市	7程月 7場で	度は低 を反映	い。 として	このた こいるは	ニめ収 ニ準価	益価格 格の規	各は化 見範性	氐位に 生は高	こ試算 高い。	算され - 比準	た。 価格	一方で を重視	価格	形成に 収益値	には、	交通	量、視認 .
 公売価格 岐阜 5-4 修 正 補正 因の比 較 欠人 で表します。	(8)		①■代表標								1				6	対象	基準	地					地	街道	路 0.0
価とと	公規示準	, 価 格	標準地番号		- fi =		修正		補.	Œ			_					''' 内) 準	交			域要		
73,500 円/㎡ 100 100 100 100 100 68,500 その他 0.0 日本の上準価格 がます。	価と			吗	₹早 5 -	4						1		ご 較		(H	/ m	1) = = 1		<u>"</u>					
(9) 指定基準地番号 ②時点 ③標準化 超の比 要因の 比較 (円/㎡) 標準 街路 で 交通 環境 で 画地 で で で で で で で で で で で で で で で で で	をた		公示価格	73, 500	円/m	_		_]			[]		- 1				68, 5	500							
指 か ら ら と	(9)		① 指定基準	地番号		(2)時点	(3)標	準化	④ 対	 地域要	⑤偃	別的	6	対象	基準	地	標			0.0		街道	 洛
 準検地計 前年指定基準地の価格	指から				_				_		Ð	園の比	要	因の				格 内) 弾 ! 化	交	通		域要	交ì	<u> </u>
円/m² 100 [基の進格										車	交	比	之 較		円	/m	î)	補正				因		
(10)	地討		前年指定基	基準地の]]	10	00	_	100	[]							-					
■継続 □新規 □ □ □ □ □ □ □ □ □				#		์ โ	100	[]] [
が 年 ら	(10)										L 一 舟	投的要 [《食は』	皮阜駅周
A 7	対年	b	前年標準価			800円,	∕ mื																		
A 7		の検				を 標準は	也等と「	司一:	地村	格動 形状	[地均	或要因]		新規出	出店に	は鈍く	< 、 4	時段の	繁華	性上昇	は見	られな	いい。		
A 7	準 価地格	討				b			, <u>;</u>	成 況															
A 7	が 前 か	;		∕ z			- 	- ~²			[個別	別的要認	因]	個別的	り要[因に変	を動り	はない。							
				6 年間	-0. 4 %	半年間																			

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 14日 提出 岐阜(県) 5 - 18 **宅地-1**

							マキ (年)	5 - 10	七地「
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	声鑑定所			
岐阜 (県)	5 - 18	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	水野 亨			

鑑定評価額 21,400,000 円 1 ㎡当たりの価格 138,000 円/㎡

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類 	正常価格	曲	倍率種別	
(0) 中地 田木口	<u> </u>	(5) (正地 の15 ※	一类/亚林	禄	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路線	[令和 5年 1月]	110,000 円∕㎡

2	鑑定評	価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		岐阜市美原	殿町4	2番									②地積 (㎡)	(155)	⑨法	令上の規	制等
基準地	③形4	伏	④敷地	の利用の理	見況	⑤周证 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面:	道路の)状況	処	供給 1理施 2状況		な交通の状況		Ø	(その	商業 (80, 500) 防火	
		1:1.5	店舗兼 RC6					店舗等業地域		北9m市	道		カ		岐阜 1.3km				都市	機能誘導 (100, 500)	
(2)	①範囲	井	東	50 m、西	5	0 m.	南	20 m	、北	30) m	②標2	集的作	使用	中層店舗	#事務月	斤地				
近	3標2	準的画地の刑	/	間口 約]	10.0	m,	奥行	約	15. () m,	規	模		150	m²程度	Е. Я	多状 县	を方形		
近隣地域	④ ₩t	或的特性	特記	特になり				往	9	m市道		₹	逐通	岐阜	駅北東		法	令	商業	€(100, 50	0)
域	•	71 M L H	事項					路					設	1. 3km	n			ř	都市村	防火 幾能誘導	区域
	⑤地 ^は 将3	域要因の 来予測	近隣地	<u>-</u> 域は柳ケ瀬 依然として	の東江田来が	方に位 からの	置し、 店舗も	幹線道 多い。	道路背 中心	後に店舗部の居住	甫ビル・ 主者は:	等が退 増加し	担担っては	する商 おり、	業地域で その影響	である。 ^響 が期待	テナン テされる	ノトの <i>)</i> る。	人替か	ぶ徐々に近	生むも
(3) 聶	是有効值	使用の判定	中層店	舗事務所地	<u>t</u>									对象基 固別的	-	ない					
(5) 銀	監定評値 D適用	西の手法	取引事	例比較法	比	準価格				141,000	円/	∕mื	112	四カリロンコ	女凶						
	ノ旭川		収益還	元法	収	益価格				89, 500	円/	⁄ m ^²									
			原価法		積	算価格				/	円/	∕mื									
			開発法		開	発法に	よる低	格		/	円/	⁄ m²									
(6) 市	5場の特		たる需が多く	給圏は岐阜 要者の属性 、閉鎖店舗 だせないサ	Eとし iも見る	ては、 受けら	地縁性	を有す	-る地	元法人	個人:	事業者	すがに	中心と	なるが、	旧来か	らの配	所業地の	りため	小規模な	で区画
: ≅	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	単体の例を基	域の画地に 土地のみて 礎とした実 格との均衡	『収益物 『証的》	物件を な価格	建築す であり	⁻ る可育 、比較	皆性は 校可能	低いとえ 性の高い	きえら: \取引	れ、『 事例』	又益信	西格の; 求めて:	規範性に おり規軍	は大幅に 色性は高	:劣る。	比進信	冊格に	は現実の肌	文引事
(8) 公示価格を	見価が	① □代表標票準地番号		■標準地 :阜 5-1	0	時 点修 正		票準化 排正	[地域要(因の比 竣	5個別 要因 比較	(の	の	象基準 規準価 (円/n	格内	標準化補	街路 交通 環境	0. (0. (0. (地域要因	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 +15. 0
	- -	公示価格 1	76, 000	円/㎡	[_	100	- _	100 100]	[1	100 27. 8]	100			138, 0	000	正そ	画地 行政 の他	0. (0. (0. ()	行政 その他	+1. 0 +10. 0
(9) 指定基準地)\ D	① 指定基準	地番号	-		時 点修 正		票準化 排正		の比	5個別 要因 比較	の	の .	象基準 比準価 (円/n	格内	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
地言	寸	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[_	100] [100	[100	100]					画地 行政 の他			行政 その他	
(10) 対 st	[F 6]	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		00 円/	´m¹		③ 価 変		设的要因	格	内人口 の推利 い。	1は表 多、 <i>見</i>	苦干の 売買の!	下落傾向 動向に関	可にあり しては	、高齢 t、中心	令化率に い部とす	ま上昇	している	る。価 とが激
(10) 全様準価格等が	票の検討	①-2基準地が 点)である場 □代表標準	易合の検	!点(代表ね 討 ☑標準地	漂準地	等と同]一地	格形成要	[地垣	【要因】 □ め要因										美等により 目待される	
前が		標準地番号 公示価格	各 年間	0.0%	半年間	- 円/mੈ	¹ %	因の	[個另	的要因]	個!	別的團	更因に	こ変動に	はない。						

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

岐阜(県) 5 **−** 19 **宅地-1**

		基準地番	号		提	出先	豆	所属分科	会名	業	美者名	株式	会社	I R綜	合鑑定						
	ı	岐阜(県)	,	5 - 19	岐	阜県	岐	阜第2分	分科会	J	氏名	不動	力産鑑	定士	小池	<u>h</u>	育生				
鑑に	と評価	額					1, 09	0,000,0	000 F	}	1 ㎡当	たりの	の価格	<u> </u>					66	2,000	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点		令和 5年	三 7月 :	1日	(4) 鑑	定評価	日		令	和 5年	三 7月	10日	(6) 路		介和 5年		4	90, 00) 円/m²
(2)	実地記	調査日	ŕ	う和 5年	6月 29	9日	(5) 価	i格の種類	類		正常	価格			線価	路	線価又は 倍率種別				倍
(3)	鑑定詞	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	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番st 住居表示」		岐阜市吉	吉野町(5丁目	17番	外							②地 (㎡)		1, 6	652)	9法	令上0	D規制等
华地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周 状況		上地の利	用の	⑥接	面道路	が状況		⑦供給 処理施 設状況			♪交通施設)状況	ひとの こうしょう	(そ)	商 (80, 6 防; の他)	(00)
		不整形 3:1	事務所 S12	兼店舗 F1B		等が	層の記建ち並 地域	店舗、ビ 佐ぶ駅前	ブル Jの		沢前広 、三方			水道 ガス 下水	岐阜 駅前原	:場	接面		都市	也区計	秀導区域
(2)	①範	5囲	東	35 m、 🛚	西	35 m,	南	0 m	1、北		25 m	2 t	票準的	的使用	高層店	舗	事務所地				
近咪	3標	 弾準的画地の 別	· 形状等	間口:	約	65. 0	m,	奥行	約	2	5.0 r	n,	規模		1, 65	0 r	nf程度、	形状	長方形	;	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			往	駅	前広	場(県	道)	交通	岐阜	駅駅前	広場	易接面	法令	商	業(100 防 <i>が</i>	, 800)
-31			事項					路	Š				施設					規制		也区計	
		2域要因の 子来予測	JR岐	阜駅北口	におけ	る複数	女の再	開発事業	業(ツ-	イン:	タワー) によ	こり、	今後は	駅北口		相対的な	地位の「	句上が其	明待さ	れる。
(3) }	最有效	使用の判定	高層店舗	舗事務所	地								(4)	対象基	準地の)	形状 三方路				-3. +10.
		価の手法	取引事	例比較法	比比	,準価格				687,	000 F	9/m²	:	個別的	要因	-	二刀哈				+10.
(の適用	1	収益還	元法	収	益価格	各			581,	000 F	9∕m²	1								
			原価法		積	算価格	<u>\$</u>			/	F	9/m²	:								
			開発法		開	発法に	こよる	価格		/	F	9/m²	:								
(6) ī	市場の)特性	北口に対も想定	近接した	高度商 近年、	i業地域 市中心	成の範 い部に:	囲と判え おいて、	官した。 マン	。需 ショ:	要者は ノ素地	投資家	えが中	心であ	り、大	:規	漠画地に	ついてん	まマン:	ノョン	R岐阜駅 開発業者 ついても
ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	近の商業な需要	阜駅北口 業地に係 者が投資 評価額を	る取引 家であ	事例に	∠基づ 市場	く比準値 分析の観	こおいる格は、現点か	ては、 、当 ら、 記	近年 亥地域 说得力	、マン におけ を有す	/ショ ける市 トると	ン素地 場性を 思料す	や小規 十分反 る。よ	模やしつ	な土地取 している。 て、比準	引が中 , また、 価格及で	心である 収益値 び収益値	るが、 価格は 価格を	岐阜駅至 、典型的 関連づけ
(8) 公示価格を	現集とし 価格	① □代表榜標準地番号	標準地	標準地	地 ②)時 点 修 正		標準化 補正	-	地域要 因の比 交	5 要	別的 因の 較		対象基準 D規準値 (円/I	格	力 内 尺	標準化補。環	通 境	地域要因	交 環	路 通 境
で を 7	7.1	公示価格		円/m	í [100	_] [100	.	100] [00					止 画: 行: その:	政		17 その	政 他
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正		標準化 補正	_	域要	要	別的 因の 較		対象基準 ひ比準値	5格 C	力 内 尺	標 準 化 環	通	地域要因	交	路 通 境
準制地	検 討	前年指定基	 基準地の	価格 円/m	<u>[</u>	100	_] [100] [100	[00					正 _{画:} 行: その	政			政
(10) 対 2	重ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	1	000円/	∕m³	1	③ 価 変	[一般	的要		建設資 不動産 いる。	子材価 医融資	格の高 環境が	騰等、 良好で	先行ある	行きに対	する不i	 秀明感 意欲は原	みら	れるが、 推移して
タ基準地の	年票隼画洛等からの検討	①-2基準地点)である5世代表標準	場合の検	i討 ██標準♯					[地域	要因] :	地域要	要因に	変動は	ない。						
前,	6,	標準地番号 公示価格 ②変動率		岐阜 	548, 000 半年 間) 円/r	- 5 n 2. 2 %	めの	[個別	的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない	' o					
		少久到午	구 I티	· 4. 0 70	 + + F	∍j ^{⊤.}	۵. ∠ 70	- 1	1												

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

カリロ	你工	あ ^ひ			业 人		шЕ	■ \	la 4.⊢	ı		ا ځام	ЩП	<u>, </u>			Į	皮阜 ()	県) 5・	- 20	宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	月	f属分	科会名	業	者名	有限	会社	寺村不!	動産鑑定	定所					
	ļ	皮阜(県)		5-20	岐阜	早		岐阜第	第二	В	任名	不動	動産鑑	定士	寺林	ナ 建·	一郎				
鑑定	評価	額					5	5, 700,	000 F	9 -	1 m²≝	たり	の価格	3					11	1,000	円/㎡
1	基本	的事項				1				1									1		
(1)	価格	寺点	*	令和 5年	7月 1	日	(4) 鑑	定評価	日		令	和 5年	年 7月	11日	(6)路	[令和 路線 值	35年			83, 000	· 円/㎡
(2)	実地詞	凋査日		令和 5年	7月 3	日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			線価		コスIよ 率種5				倍
(3)	艦定割	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価										ID	→1 ±7	נינ			
		評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」等		岐阜市都	邓通4丁	- 目 2 ネ	番外								②地 (m²)		5	502	9 法	- 令上の	規制等
基準地	3#	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の土	上地の	利用の	⑥接ī	面道路	各の状	:	⑦供給 処理施 設状況	接	要な交 近の状		設との	(7	商業 (80, 40 準防	00)
		台形 1:1.5	店舗 S 1			店舗る幹業地	線道路	务所かり 各沿いの	らな の商	西27n	県道	、三方		水道 ガス 下水	岐阜 1.5km					の他) 5機能誘 (100, 4	秀導区域 100)
(2)	(1)韜		東	25 m、世	5 5	50 m,	南	100	m、北		60 m	(2)	標準的	使用	低層店	舗地					
	3標	準的画地の無	杉状等	間口	約	20. 0	m,	奥行	約	25	5. 0 ı	m.	規模			0 m ⁴∄	呈度、	形状	長方形	 ぎ	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			:	街 2	7 m県	は		交通	岐阜 1.5k	駅北西			法令	商	業 (100, 準防	
-74			事項					i	路				施設	1	KIII			規制	都市		導区域
		域要因の 来予測	東側にも比較的	_ ついては 的高いこ	、近年とから	沿道型 今後も	型低層) 中規	店舗の 模以上	建替・ の画地	熟成が	i進ん ヽては	だ。繁華	- 市街地 性を維	西側の 持して)通行量 (いくも	の多いのと	い県道 予測す	i沿いで る。	あり、	背後地	の購買力
(3)	是有效	使用の判定	低層店舗	補地										対象基 個別的	準地の	三元形料	方路 犬				+7. (-3. (
	に 注定 記 適 月	[[] 価の手法 	取引事	例比較法	比	準価格	3			113, 0			î		女四						
	,_,		収益還	元法		益価格				77, 8		刊/m									
			原価法			算価格						刊/m									
(O) -1	-18 6	4+14	開発法			発法に			ا مارا مطلد	/ -2 A.1		刊/m		<i>1</i> % →	= /=! - 1X	de later	- 1. h	-brz [1]	П. э. э.	. = =	٠
(6) ਜ	1場02	特性	た。需要店舗、「	総圏を 要者は 事層 関増事 地買増事	務所・ 務所ビ	店舗と ルが繋	して	利用目 車両交	的の法 通量は	人、個 多く、	国人事 背後	業者地域	と解す は中間	る。 中 所得層	『心市街 『以上が	地の配居住	哲側を	縦断す	る県道	沿いに	を補完し て、低層 集できた
: :	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	更地購入した比した。	入を前提 る程度。 準価格を	とした 共同住 重視し	賃貸投 宅を含 、収益	と資は、 いた に価格	、中心 来の地 を参酌	市街地 主によ して、	1のワン る節移 環状網	ノルー 記目的 記沿い	ム共 での の基	同住宅 収益投 準地の	に限定 資が一 地価動	ぎ的で、 一般的な h向との	外縁部 地域 関連性	部は中である生も踏	古物件 。よっ ほえ、	のオー て、市 鑑定評	ナーチー場の実施価額を	ェンジが 態を反映 調整決定
(8) 対率とした	見価性格	① □代表標標準地番号	準地	──標準± -	_	時 点 修 正		標準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 医因の と較	- 1	対象基準 の規準値 (円/	西格 2	1 1/2	交 環	路通境	地域要因	街道 交过 環 ^力	通 境
を f:		公示価格		円/㎡	i	100	_] [100] [-	100	[_	100]			"		地 政 他		行i そのf	
(9) 指定基準地	*O0' >	① 指定基準	地番号	-	_	時 点 修 正	_	標準化 補正	_	地域要 図の比 校	要	別的 医因の と較	1	対象基 ² ○比準値 (円/□	西格 夕	標準化補正	交 環	路通境	地域要因	街道 交道 環 ^力	通 境
地言	,	前年指定基	基準地の	価格 円/m	i	100	_] [100] [-	100	[_	100]			"		地 政 他		行i そのf	
(10) 対象基準地の前	F票 話を	①-1対象基準 #継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるも ○代表標準	□新規格 格 が共通地 場合の検	111,(点(代表	000 円/ 長標準地		司一地	③ 価格形成要因(设的要团 或要因]		開に付	伴い、 地域南	ロート	・ サイド	店舗の	り客足	は戻っ	に移行。 ている。 令和 4 ²)	活動の再
前が	j N	標準地番号 公示価格	各			- 円/n	- ni̇̃	図の	[個別	∥的要团	因]	個別的	的要因	に変動	はない						

②変動率 年間 -0.4% 半年間

%

		31.40				1	_			1		,			<u> </u>		Д	吱 阜(身		5 —	21	宅地-1
		基準地番				出先		属分科			者名			フカン								
		24. ()		5-21	岐	阜県			分科会		5名		-,	定士	豊田	真	弘					
	評価						74	400,	000 F	9	1 ㎡当	たりの	の価格	各						72	, 500	円/m ^²
				A = - = 6		_	/ 4\ AEL =	±== /==			۸ -	c			(6)	ГДз	5			5	7 000	円/㎡
(1)	価格	守 <u>京</u>		令和 5年	- 7月 1	. Н	(4)鑑5	正評価	IH		令7	和 5年	- 7月	14日	ぬ		^{和 5年} 価又は			J	-	ロ/ III 倍
(2)	実地記	 (お) は は は は は は は は は は は は は は は は は は は		合和 5年	6月 27	7日	(5) 価材	各の種	類		正常	価格			備	任	李種兒	到				<u>ін</u>
(3)	鑑定詞	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	の要旨																		
(1)				岐阜市四 「西島町											②地和 (m²)		1,	026	(9法2	令上の規	見制等
基準地	_			の利用の		<u> </u>	辺の土	₩MŦ	uma	@t≠;	面道路	ふ中:	:	⑦供給			なる 佐き	設との	,		近商	
地	3/II:	/1/	中苏地	;UJAIJAIU.	7-5%///	状況	12 V) I	ルピリンイ	UTIO)	少 技	田坦庇	1071人	-	少 処理施		をゆう 丘の牝		ix C 07			(80, 200 準防))
														設状況					((その)他)	
		1.9	店舗			低層	の店舗混在す	、営業	美所	西231	n県道、	、背面:	道	水道 ガス	岐阜 4.1km						誘導区 100,20	
		1.2	51			業地		の国内	K[12]					下水	4. IKIII						ŕ	
(2)	1 222	· ===	由	50 m. Ē		75	=	F0	JV		200	<u>⊚</u> +	西淮台	5.1本田	16. 艮古	· A± /	少从口	1 L/h				
				間口		75 m, 25. 0		奥行	n、北 約		200 m 0.0 r		^{示午口} 規模	的使用	低層店 1,000			形状	13	活長	方形	
近隣地域	-		特記	特にな						3 m J			交通	والم ماليان	駅北西	, ,,,,	12/21	法令			j (100, 2	(00)
域	7.20	2×26 H 3 17 12												4. 1k	m					居住	準防 E誘導▷	区域
			事項					Ĕ	各				施設	ž				規制				
	⑤ 地 将	域要因の 来予測	岐阜市は回復	北西部に 傾向のな	位置しかで、	、店舗 下落幅	や事業は縮川	美所の!	ほか住 で推移	宅等も	見ら	れる路 予測す	路線商	所業地域	。商業	地と	しての	実需は	低迷	して	いるが	、景気
(3) 長				舗住宅併									T	対象基	進地の	間	口・奥	l行の関	係			-3. (
				例比較法		準価格	ζ.			74 (000 P	g ∕m²	-	個別的		-	方路					+6. (
(U) II	の適用		収益還			益価格	-				100 P	_										
			原価法			算価格	-					<u></u>										
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	P	9∕m²	:									
(6) F	市場の)特性	の企業型飲食	給圏は岐 や岐阜市 店を中心 事業用定	内外のとした	法人が 店舗の	3中心と 集積か	:考え [:] 見ら	られる れたが	。当 ^找 、新規	也域は	長良川 舗進出	以非 は少	ヒに位置 シなく、	する主 地価は	要幹	線道路 弱含み	沿いの	路線	商業	地域で	、郊外
	検証	及び鑑定	近隣地ととを重	域は低層 土地取得 視し、収	店舗や を目的 益価格	事業所 とする を比較	を主体需要者	xとす. fは限. 、代.	る路線 定され 表標準	商業地 る。 』 地との	也域で にって)検討	、事業 、類似 を踏ま	美用定以地域 えん	芝期借地 域におけ 鑑定評	権の活 る信頼 価額を	用が性の	中心で 高い取 のとお	あり、引事例:り決定	収益を基した	物件に得	:の建築 :られた	を前提 比準価
(8)	8 / I		準地	標準地	地 ②	時点	_	票準化	_	地域要	_	別的		対象基準 の規準値		標準	街	i路	0.0	地域	街路	
公示法	規格 といい	標準地番号	旧	章 5-	4	修正	*	甫正		因の比 餃		因の 対		ルスキャ ・ (円/I	"" 戊	1/1	交瑨	:通 :境	0.0	要用	交通 環境	
略も	١, ١	= l u .t.					,	400						(1.1)	117	罡	画		0.0		行政	
7	,	公示価格	73, 500	円/m	_ -	99. 7	- -	100	1 [100		02.8]		72,	600		行 その		0.0		その他	0. (
(9)		① 指定基準				時 点		票準化		地域要		別的	(6) 5	対象基準	生 抽 _	標		i路	0.0	地	街路	
指定基準地	י כֿ	· mææ-	-год у	_		修正	_	ポート 甫正	_	の比	_	因の		の比準値		標準化補	交	通		域要	交通	
基準	う 食								軤	Ż	比	較		(円/1	n [*]) 計	補正		境 i地		因	環境 行政	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の	価格	_ [_]	100	_	100	[]				1	100	· · 政			その他	
		A 4114 #*	# III	円/m	า์	100	[1] [00		~ P/#	2812	,	その		- 11	A	1 % 64 × 4) we left
(10)			隼地の検 ──新規					3	L一般	段的要[-の影響 足の回								する地
対名	よらの				800円/	⁄ m³		価 変	ξ													
多 基 注	景検 報				長標準 地	り等と同	司一地	格形成	が [地域	域要因]	:	地域要	を因に	こついて	は大き	な変!	動は見	られな	۱,°			
対象基準地の前	ய in) 各 左	一代表標準		標準地	<u>t</u>			格形成要因の重り	ť													
前力),		各			- 円/n	∩ื	めの	[個別	的要	因]	個別的	力要因	に変動	はない	0						

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

岐阜(県) 5 **-** 22 **宅地-1**

		基準地番	:号		提	出先	所	属分科	会名	業者	者名	クニ	タチ	鑑定事	簩所							
	Į	皮阜(県)		5 - 22	岐.	阜県	ı	岐阜第	2	氏	名	不重	助産鑑	定士	Щ	村	寛					
鑑別	定評価	額					15	, 400, 0	000 P	9 1	m³当	たりの	の価格	<u> </u>						7	2,000	円/㎡
1	基本色	的事項																				
(1)	価格	寺点		令和 5年	5 7月	1日	(4)鑑足	定評価	日		令和	口 5年	F 7月	10日	(6) 路 線		令和 5年 路線価又は		_		58, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	2	令和 5年	6月 2	5日	(5) 価村	各の種類	類		正常值	西格			価	-	倍率種類					П
(3)	鑑定記	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価										1						
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基		在及び地番5 住居表示」		岐阜市場	成東通	6丁目4	10番	2							②± (n		(214)	9法	令上の	規制等
基準地	③形	状	4敷地	の利用の)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	I用の	⑥接面	可道路	の状		⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施 の状況	設と	o ا	(そ)	準工 (60,20 準防 の他)	00)
		1:2.5	工場兼 W 2	住宅			が混在	所、作する路		東15m	県道			水道 ガス 下水	岐阜 2.7k					特	別用途 住誘導 (70, 20	区域
(2)	①範	i.囲	東	40 m, E	5	30 m,	南	130 m	九北	7	70 m	2	標準的	り使用	低層	店舗	甫地					
近咪	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	23.	. 0 m	١,	規模		2	230	㎡程度、	形	状 長	方形	;	
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にな	:11			往	ī ¹	5 m県	:道		交通	i 岐阜 2.7k	駅南	東		法	令		工(70, 準防 引用途	
			事項					路	}				施設					規	制		主誘導	
		域要因の 来予測	準幹線 的な要	道路沿い 素もある	の路線 。需要	商業地 も回復	域とし してお	て現場的地位	犬を維 晒は横	持しつ 這いと	つ推和	多して する。	ていく	ものと	予測。	。業	美種が多岐	にわ	たって	ており)、普ì	通商業地
(3)	最有效	使用の判定	低層店	舗地									(4)	対象基		の	ない					
		価の手法	取引事	例比較法	E H	準価格	,			73, 80	00 F]/m	ຳ	個別的	要因							
(の適用		収益還	元法	収	益価格				37, 60	00 F]/mُ	ຶ່າ									
			原価法	ŧ	積	算価格				/	F]/m	î									
			開発法	-		発法に				/]/m										
(6) ī	市場の	特性	要者は	岐阜市	内の小	、声事業	老及び	经国国	ま盟 〕.	ている	77-	ドサィ	イド刑		* 学者	等が	Eか、広く ド中心であ 系により規	ス	車業 月	日供お	りすたし	十建設協
i	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	どなく 性等が	、商業用 重視され	賃貸市 、現実	場の成 の不動	熟の程 産市場	度は個 最を反映	気い。 央して	このた いる比	め収え	益価格 各のま	各は但 見範性	が は高い	算さ	れた 準価	、る借家で こ。一方で 近格を重視 呼価額を決	『価格 [し、	・形成に 収益値	こは、	交通量	量、視認 .
(8) 公示価	規準とした	① ■代表標標準地番号		□ 標準 5 - 5 -		時 点 修 正		票準化 排正	[地域要 因の比	⑤個 要 比	因の		対象基準 の規準値 (円/I	格	⑦内訳	準 交化	路通境	0. 0 0. 0		街道 交证 環境	善 +2.1
格を	た	公示価格	11,000	円/m	_ _	100		100 03.8		100 48.3]	I	00]]	72,	100		止 画	〕地 政	+3. 8 0. 0)	行ii そのf	
(9) 指:	ψ	① 指定基準	地番号			時点修正		 標準化 輔正		- 対要 の比	⑤個 要	型 別的 因の		対象基準 D比準値		⑦内訳	標 往	路通	0.0	地域要因	街道交通	
指定基準地	りの検			_					較	ξ	比			(円/1	ฑ์)	訳		境 i地		安因	環境	竟
地;	討	前年指定基	き準地の)価格 円/m	Î [100] _	100	_	100	[00]					政			そのイ	
		①-1対象基準					J		[一般	的要因							対外の路				炊食は	皮阜駅周
(10)		■継続 前年標準価	新規		000円,	/m²		3			1.	2 (こ作	多つし	いる。	死1子	ひノ俗	所店街は衰	깯	{ P] (⊂ &	りる。		
対象基準地の前	年標準価格等	①-2基準地7 点)である ¹ ①代表標準	が共通地 場合の核	也点(代表	長標準₺	╱Ⅲ 也等と同	司一地	価格形成要因の変動状況	[地域	【要因]	E	出店系	余地は	少なく	、大	きな	で要因変動	はな	い。			
前:	ਨ ਨ	標準地番号 公示価格		0.05:	W ==	- 円/m		因の	[個別	 的要 因	3] (固別的	的要因	に変動	はな	い。						
		②変動率	年間	0.0 %	半年間	ij	%	<u></u>														

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(県) 5 - 23 **字地-1**

							μj	文十 (クトノ	U	20	י טייט
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR綜合鑑定	定						
岐阜(県)	5 - 23	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小	小池	育生					

 鑑定評価額
 19,400,000 円
 1 m³当たりの価格
 226,000 円/m³

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) 路線	[令和 5年 1月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 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		在及び地番並 住居表示」等					:2				②地積 (㎡)	86		⑨法令上の規制等
华地	③形	③形状 ④敷地の利用の現		の利用の現況	兄 ⑤周辺の土地の利用の 状況 飲食店舗を中心に各 種店舗が建ち並ぶ商 業地域		用の ⑥持	処理施		⑦供給 処理施 設状況	接近の状況			商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,330)
		1:4	店舗 RC3						水道 ガス 下水	岐阜 500m				
(2)	①範	i 囲	東	30 m、西	20 m、南	ī 65 m,	、北	35 m	35 m ②標準的使用		中層店舗地			
近隣	3樗	準的画地の飛	/状等	間口 約	5.0 m	、 奥行	約	20.0 m.	規模	ŧ	100	㎡程度	、形状	ほぼ長方形
近隣地域	④ 地	域的特性	特記			店の集積が進み 増している。 街		5.5m市道		交通 岐阜駅北		法令		商業(100,330) 防火
以			事項	、木石/3~	プロン C v a	路			施記	500m		規制		都市機能誘導区域
		2域要因の 子来予測	コロナ前	前の水準と遜	色ない程度	まで賑わい	が回復し	ている。	空き店舗	浦問題に	ついても	解消傾	向にある。	
	(3) 最有効使用の判定 中層店舗地			(4) 対象基				ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事何		比準価格 収益価格			,000 円/ ,000 円/		ш.	~-				
			原価法		積算価格			/ 円/						
			開発法		開発法によ	 る価格		/ 円/						
岐阜駅にか			給圏は、JR こかけて飲食 供給件数が	店が集積す	`る商業地域	である。	需要者の	中心は、	店舗用	格牽連性 地を取得	が認め	られるのに 食関連業者	は、玉宮地区からJR その他、投資家も想定	
・検証及び鑑定 ることから、収益イ 評価額の決定の 例を中心に求めらオ				から、収益価 心に求められ	近年の飲食店舗の集積、集客力の向上に伴い、当該地域 面格についても一定の説得力を持つが、比準価格について し、市場の実態を反映していることから相対的に説得力が 対象基準地の価格推移についても留意のうえ、鑑定評価額					こついて 説得力が	は、JR 優る。よ	岐阜駅 って、	北口至近の 比準価格を	、ての取引も散見され ○商業地に係る取引事 と標準として、収益価
(8)	III	① 【代表標	準地	標準地	2時 点	③標準化	④地域		-	対象基準の担準の	地 ⑦	標準	街路	地 街路
公示	見 個 集 格	標準地番号			修 正	補正	因の		0)	の規準価	찐	16	交通 啰娃	地 街路 域 交通 医 環境
価も	規 価 準 格 した			_			較	比較		(円/r	n) pv	_	環境 画地	因 環境 行政
を <i>f</i> :	2	公示価格		円/㎡	100	[100]	[] []			行政 その他		その他
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因のb 較		の	対象基準 の比準価 (円/r	格一人	準 化 補	街路 交通 環境	地 域 交 通 天 天 天 天 天 天 天 天 天 天 天 天 天 天 天 大 天 大 天
	大村	前年指定基	準地の位	価格 円/㎡	[]	[100]	100] []				画地 行政 の他	行政 その他
(10) 年標準価格等からの検討		①-1対象基準地の検討 ■継続 新規					[一般的勇						善に加え、 向にある。	融資環境が比較的良
	F票集画各	前年標準価村	格 が共通地 場合の検	- 214,000 F 点(代表標準		③ 価格形成要因 31	[地域要図	3] 玉' が	宮地区/ 回復して		も、コロ	ナ前の水準と遜色ない程度まで賑わい		色ない程度まで賑わい
)	標準地番号 公示価格 ②変動率	-	岐阜 217, 0 +5, 6 % 半自	000円/m ²		[個別的要因] 個別的要因に変動			がはない。				