別記様式第６

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　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＩＲ綜合鑑定
岐阜（県）　－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／㎡

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	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	54,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 ｍ、奥行　約　25.0 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５．５ｍ市道	交通施設	岐阜駅南 3.4km	法令規制	1住居(60,200) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域においては、生活利便性の高さから、ここ数年ハウスメーカーを中心とした小規模開発が増加している。当面は同様の傾向が継続することが予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　67,900 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、市南部の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、茜部及び鶉学区内の住宅地域であると判定した。需要の中心は、３０代を中心とする第１次取得者層である。当該地域は、主要幹線道路へのアクセスに優れスーパー等も多く利便性が良好であり、宅地需要が堅調である。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで１０百万円前半、新築戸建住宅で３０百万円前半と把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－34	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　111,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [165.5]	[100] / 100	67,700		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.1 交通 +7.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　66,600 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+2.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　低金利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ら、市況は引き続き回復傾向が認められる。 ［地域要因］　宅地分譲が好調なエリアであり、周辺ではハウスメーカーを中心とした複数の小規模開発が進展している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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／㎡

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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						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					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字岩崎字畑中６９６番８			②地積（㎡）	190（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専（60,200） （その他）居住誘導区域
	1:1	住宅 Ｗ２	小規模一般住宅、アパート等が散在する中、農地も残る住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 8.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　240　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 8.3km	法令規制	２中専(60,200) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	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。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　46,200　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部の岩野田・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丘陵地の住宅団地を含めたエリアである。市場参加者は地縁性の強いエンドユーザーが中心で、価格帯は取引規模にもよるが、更地で８００万円～１２００万円、土地・建物一体で２０００万円～２５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、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。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　28,700　円／㎡	[98.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [60.9]	[100] / 100	46,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 交通 -5.0 環境 -36.5 行政 -3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　47,200円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.1％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［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。 ［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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（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　豊田　真弘

鑑定評価額	5,800,000 円	１㎡当たりの価格	38,400 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	31,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字黒野字溝西５０２番７			②地積（㎡）	151（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専（60,200）（その他）
	1:2.5	住宅 W２	一般住宅を主体として農地も見られる住宅地域	西6m市道	水道 下水	岐阜 7.7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　100 m、南　150 m、北　100 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　160 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 7.7km	法令規制　２中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市郊外の農地も残る住宅地域。周辺では特段宅地開発も見られず静態的な地域である。生活利便性に劣ることから、地価はやや下落基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　38,400 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市北西部の既成住宅地域。主たる需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が中心で、市外からの転入者需要も見込まれる。当地域は黒野地区のほぼ西端に位置する古くからの住宅地で、小学校への接近性は良好であるが、生活利便施設からはやや離れており、需給はやや弱含みである。岐阜市北西部の住宅市場は小野・中地区等で分譲が見られる。取引の中心価格帯は土地で５００～８００万円程度、新築戸建分譲で２，０００～２，５００万円程度。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を主体として農地も見られる住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的が大半で、画地規模から見ても収益想定には合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +1.0、交通 -6.7、環境 -20.0、行政 -3.0、その他 0.0
	公示価格　28,700 円／㎡	[98.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [73.1]	[100] / 100	38,300			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　38,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　生活利便性が良好な住宅地域の地価は上昇傾向にあるが、人口減少や高齢化が進む郊外では地価の下落が継続している。 ［地域要因］　地域要因については大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－４　宅地-1

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

鑑定評価額	7,100,000 円	１㎡当たりの価格	39,900 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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	32,000 円／㎡
					倍率種別	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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字上土居字中野８１０番２外			②地積（㎡）	178（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,80）（その他）
	1.2:1	住宅 W２	農家住宅と一般住宅が混在する地域	西5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　180　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北　5ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 6.4km	法令規制	１低専(50,80)
	⑤地域要因の将来予測	市街地外縁の戸建住宅を主体とする住宅地域。未利用地も残っており、徐々に宅地化が進むと推測される。一方で、無秩序に宅地化が進み、街路が複雑で狭く、需要は弱いと予測。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　39,900　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は、主に常磐、長良西地区の県道岐阜環状線以北の住宅地域。需要者の中心は、これら圏域に地縁性を有する個人及び市内通勤の一次取得者。公共施設等への利便性がやや劣る。近隣地域の周辺に土地区画整理後の未利用の宅地も散見され、相対的に近隣地域の需要は弱い。需要の中心価格帯は土地は約１５０㎡で５００万円～７００万円程度。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は停滞傾向にある住宅地域である。対象基準地はその画地規模から経済合理性に適した賃貸建物を建築することができず、収益還元法を適用することはできなかった。近隣地域では自用目的取引を中心とした住宅地であり、利便性、住環境等に着目して価格が形成されている。代替関係にある周辺の取引事例を採用しており、比準価格は市場性を反映している。比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　28,700　円／㎡	[98.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [70.3]	[100] / 100	39,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +4.1 交通 −8.7 環境 −26.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　40,600 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−1.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　岐阜市の住宅地需要はＪＲ駅周辺や南部の安定している地域と北部の人口が減少し、需要が減退している地域に二極化の傾向がみられる。 ［地域要因］　無秩序に市街化された住宅地で、周辺の土地区画整理済みの住宅地と比較して需要は弱い。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－5　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	11,500,000 円	１㎡当たりの価格	55,200 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	44,000 円／㎡
(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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市雄総桜町３丁目３５番			②地積（㎡）	208（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200）準防（その他）（70,200）
	1:2.5	住宅 W３	区画整理済にて一般住宅を主に共同住宅農地等も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　120 m、南　80 m、北　40 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　240 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 6km	法令規制	１住居(70,200)準防
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域として、今後も大きな変化はないと予測する。地価は今後、下落幅は縮小すると見込まれる。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　55,200 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部の長良東校区を中心に長良・長良西校区なども含めた既成住宅地域を中心としたエリアである。市場参加者は市内や隣接市などの事業所勤務者・自営業者のほか名古屋方面への通勤者も含む。最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で概ね９００万～１３００万円、土地建物一体で２４００万～３０００万円程度と推定される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、岐阜市北部にあって、整備の進んだ住宅地域となっている。周辺での取引は新規分譲のほか、既存住宅の買換えによる取引も見られる。よって、本件では比準価格のみ求め、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。なお、収益還元法については対象基準地の画地規模が小さいことから賃貸住宅の想定が困難なため適用を断念した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,500 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [160.3]	[100] / 100	55,200		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 交通 +6.0 環境 +53.5 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　55,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルスの影響が落着き、個人消費・土地需要とも回復基調に向かいつつある。 ［地域要因］　既成の住宅地域として大きな変化はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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㎡当たりの価格	26,500 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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	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			1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大洞桜台６丁目５２番			②地積（㎡）	218（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,80）（その他）
	1:1	住宅 Ｗ２	丘陵地の環境良好な大規模住宅団地（大洞団地）	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 14km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　225　㎡程度、　形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 14km	法令規制　１低専(50,80)
	⑤地域要因の将来予測	所在地周辺は団地群を中心に一定の人口集積が認められるとはいえ、ＪＲ岐阜駅１０㌔圏域を超えており、大規模商業施設周辺以外は市場性に乏しい状況が続くものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　26,500　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北東部郊外の住宅団地である。主たる需要者は、岐阜市への通勤者層と解する。当該地域は、土地のみでは売りにくい状況となっており、中古建物付きで総額５５０～７５０万円程度。但し、バス通り背後、周辺の平坦地では、土地９００万円前後、中古建物含めて１２００～１３００万円前後の取引も散見され、大洞地区でも立地により価格帯が異なる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市計画上、高さ制限があり、容積率も８０％までに規制された低層の住宅団地であり、収益価格を試算できなかった。したがって、市場性を有する周辺団地群の取引事例を中心に求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－37	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 0.0、交通 -1.0、環境 +65.0、行政 +3.0、その他 0.0
	公示価格　42,500　円／㎡	[99.4]／100	100／[100]	100／[168.3]	[105.0]／100	26,400			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　27,400円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.3％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［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。 ［地域要因］　丘陵地に位置する郊外の大型住宅団地は役割を終えた感があり、所在地の市場性は劣る。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 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／㎡

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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	60,000 円／㎡
(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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市長良西野前１７番３外			②地積（㎡）	173（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200）準防（その他）居住誘導区域（70,200）
	1:1	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　200 m、南　50 m、北　100 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５．５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 6km	法令規制	１住居(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの戸建住宅が建ち並ぶ中に共同住宅も介在する地域として特に大きな変化はないと見込まれる。地価は、やや下落から横ばい傾向で推移すると予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　76,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部の長良・長良西校区を中心に長良東校区や鷺山校区なども含む住宅地域である。市場参加者は市内・隣接市などの事業所勤務者・自営業者のほか名古屋方面への通勤者も含む。最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で概ね１１００万～１５００万円、土地建物一体で２７００万～３２００万円程度と推定される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、旧来からの一般住宅のほか共同住宅も見られる既成住宅地域であるが、対象基準地は画地規模がやや小さいことから収益還元法は非適用とし、比準価格を基に代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,500 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [119.1]	[103.0] / 100	76,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +16.8 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　77,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　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。 ［地域要因］　既成の住宅地域として大きな変化はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－８　宅地-1

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

鑑定評価額	9,210,000 円	１㎡当たりの価格	36,700 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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	30,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市川部２丁目１３１番１外			②地積（㎡）	251（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専（60,200）（その他）（60,176）
	1:2	住宅 W２	農地の中に、一般住宅、アパート等が散在する、郊外の住宅地域	北4.4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 7km	

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

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　36,700　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市内においても伊自良川以西に存し、本巣郡北方町寄りに存する住宅地域一帯と判断した。当該地域における需要者層は、周辺地域に地縁的選好性を有する個人を中心として、市内及び周辺市町に職場が存する層が考えられる。当該需要者層は居住の快適性、利便性に主眼を置いて物件の選別を行うものと考えられ、土地で７００万円程度、新築戸建住宅で２，５００万円前後の物件が需要の中心となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　28,700　円／㎡	[99.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [77.6]	[100] / 100	36,300		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +5.8 交通 -1.2 環境 -15.0 行政 -3.0 その他 -10.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　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。 ［地域要因］　国道背後に戸建住宅、農地、公共施設等が存する地域である。新規の宅地分譲も見受けられるが、暫くは現状にて推移する地域である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（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㎡当たりの価格	61,000 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	49,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市萱場北町２丁目３０番			②地積（㎡）	296（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２住居（60,200）（その他）
	1:1.5	住宅 W２	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　21.0　ｍ、　規模　250　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 5.5km	法令規制 ２住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした既成住宅地域として一定の土地需要は見られるものの、生活利便性がやや劣ることから、地価はやや下落基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　61,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは岐阜市北部の住宅地域。主たる需要者は、市内に居住する一次取得者が中心である。当地域はＪＲ岐阜駅からは距離があることから、需要は弱含みで地価は下落傾向が続いている。取引の中心価格帯は、土地で１，０００～１，５００万円程度、新築戸建分譲で２，８００～３，５００万円程度。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的が大半で、収益物件の取引はほとんどなく収益想定には合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,500　円／㎡	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [145.1]	[100] / 100	60,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 交通 +0.2 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　61,600 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　生活利便性が良好な住宅地域の地価は上昇傾向にあるが、人口減少や高齢化が進む郊外では地価の下落が継続している。 ［地域要因］　地域要因については大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
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　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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	47,000 円／㎡
						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					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字鷺山字中洙１５４３番６４			②地積（㎡）	146 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域内 (70,200)
	1:1	住宅 W２	戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　30 m、北　50 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　14.0 m、規模　140 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、６m市道	交通施設	岐阜駅北 5.4km	法令規制 ２中専(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	水路以南は、区画整理により住環境が向上。対して、近隣地域を含むバス通り南側の地域は古い住宅団地で、街路配置が悪く、一部に高低差を含む等住環境が劣るため今後も弱含みが続くものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　61,300 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏を長良川以北の既成住宅地域と判定したが、特に代替性が高いのは鷺山小校区の既成住宅地域である。主たる需要者は市内及び隣接市町村等への通勤層と解する。戸建住宅を主体とする熟成した既成住宅地域であるが、近傍の状況類似には的確事例が少なく、隣接近傍区画整理済の新興住宅地等より事例を補完した。水路南側の他、鷺山中洙地区でも区画整理が始まっており、旧態依然とした住宅団地との二極化が加速するものと予測する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さく、収益建物の想定は経済合理性を欠くため収益還元法は非適用とした。当該地域において土地取引は専ら自用目的が中心となっている。比準価格は実際に生起した取引事例を基に試算しており、選択事例或いは調整過程を鑑みるに、市場の実態を反映している。以上から、本件においては比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 －2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 / 地域要因 街路 −1.5 交通 +1.2 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 88,500 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [151.5]	[105.0] / 100	61,300		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 / 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 61,500 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 低金利の継続等の下支えにより優良住宅地については堅調な住宅需要が続く反面、市街地でも住環境の劣る地域は市況が改善しない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ バス通りを挟んで北東方近傍の「鷺山中洙土地区画整理事業」は令和９年３月完了予定。
	②変動率　年間 −0.3 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
岐阜（県）　－11	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　田内　淳

鑑定評価額	16,000,000 円	１㎡当たりの価格	66,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	53,000 円／㎡
						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					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市正木中４丁目８番１２ 「正木中４－８－２１」			②地積（㎡）	241 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (60,200) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (70,200)
	1:1.5	住宅 Ｗ２	一般住宅を主体とする区画整然とした新興住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.4km	
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　80ｍ、南　150ｍ、北　80ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　240　㎡程度、　形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 5.3km
		法令規制	２中専(70,200) 準防 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	近接する大規模商業施設の影響により商業地的な要素もあり、住宅用地としてはやや不向きな面もあるが、区画整理済にて環境良好であり、地価の大きな下落はないものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　66,500 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏を所在地を含む鷺山小校区及び隣接する則武小学区の住宅地域等と判定した。特に、価格牽連性が高いのは、「マーサ２１」周辺の新興住宅地域で、主な需要者は３０～４０代の１次取得者である。相場は土地のみで５０～６０坪前後で、総額１０００～１３００万円前後。新築建売住宅については、総額３５００万円～４０００万円前後と、建築費の高騰により価格帯が上がっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	隣接を含め賃貸マンション等が多く認められるが、古くからの地主による節税対策によるものが大半である。対象基準地は、画地規模の制約により収益価格は非適用とした。他方、比準価格は近傍より収集した取引事例を中心に試算しており、実証的である。本件では、比準価格を標準とし、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 88,500 円／㎡	[99.4] 100	100 [100]	100 [132.1]	[100] 100	66,600		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 交通 +4.8 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　66,500円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　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。 ［地域要因］　鷺山・則武地区ともに、近年区画整理を終えた住宅地域が市場を牽引している。 ［個別的要因］　特にない。

別記様式第６

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　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

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

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 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 1月］路線価又は倍率	42,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町丸野２丁目５３番			②地積（㎡）	345（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200） （その他）都市機能誘導区域
	1:2.5	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東5.3m市道	水道、ガス、下水	柳津 900m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　240　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５．３ｍ市道	交通施設	柳津駅西方 900m	法令規制	１住居(60,200) 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	大型商業施設に近く、生活利便性が比較的高い既成の住宅地域で、名鉄柳津駅からも徒歩圏内にあり、地価は、ほぼ横這い傾向と予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　53,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　14,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、柳津地区を中心とした岐阜市南西部の住宅地域である。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者である。近隣にカラフルタウンがある等生活利便性が比較的高い地域で、需給関係は、堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地は１，０００万円～１，３００万円程度、新築戸建分譲で２，５００万～２，８００万円程度が需要の中心になっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大型商業施設に近く、生活利便性が比較的高い既成住宅地域である。周辺地域では賃貸物件も見られるが、自己使用目的の住宅取得が大半である。よって、柳津町の住宅地の取引事例より求め、規範性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐南　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　54,600 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [103.0]	100 / [100.2]	[101.0] / 100	53,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.1 交通 -3.8 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　53,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　取引件数は、増加傾向にあるが、建築着工件数は、横ばい、マンション立地は、減少傾向にある。 ［地域要因］　特段の変動要因は見られず、現状維持で推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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

鑑定評価額	7,710,000 円	１㎡当たりの価格	50,700 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	40,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町北塚２丁目１９番			②地積（㎡）	152（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200） （その他）都市機能誘導区域
	1:1	住宅 W２	一般住宅のほかアパート等も散見される住宅地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	柳津 500m	
(2)近隣地域	①範囲	東　180 m、西　100 m、南　100 m、北　100 m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0 m、奥行　約　12.0 m、規模　150 ㎡程度、形状　ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５．５m市道	交通施設	柳津駅北西 500m	法令規制	１住居(60,200) 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	柳津地域事務所に近い利便性が良好な既成住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められないが、需要は概ね安定的に推移している。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　50,700 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市南部の茜部、鶉地区、柳津地区及び羽島郡笠松町等を中心とする住宅地域である。駅への接近性が良好な既成住宅地域で、周辺では小規模開発による宅地分譲等も散見される。需要者は地縁性を有する個人が中心である。取引の中心となる価格帯は、土地のみで８００万円～１０００万円前後、新築戸建住宅で２５００万円～３０００万円前後と把握する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅への接近性が良好な地域であるため、アパート等も見受けられるが、賃貸用建物の建設を目的とした取引はほとんどない。基準地の画地規模で経済合理性に見合う共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。居住の快適性を重視する住宅地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるため、市場性を反映した比準価格を採用して、代表標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐南　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +3.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +1.5、交通 −5.3、環境 +11.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　54,600 円／㎡	[100.9]/100	100/[103.0]	100/[106.7]	[101.0]/100	50,600		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　50,700 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好な駅周辺の地域における需要は堅調である。 ［地域要因］　地域要因に目立った変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 14　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
岐阜（県）	－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㎡当たりの価格	25,400 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 12日	(6) 路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	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			1.1 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加野１丁目２７番１０ 「加野１－２７－１９」			②地積（㎡）	201 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,80) （その他） 土砂災害警戒区域
	1:1	住宅 Ｗ２	中規模住宅が多い住宅団地（加野団地）	南5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 12km	
(2) 近隣地域	①範囲	東　100 m、西　80 m、南　100 m、北　30 m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　14.0 m、　奥行　約　14.0 m、　規模　196 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 12km	法令規制	１低専(50,80) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北東部郊外の既成住宅団地である。今後についても概ね現状維持にて推移すると予測するが、居住者の高齢化、都心回帰等により地価水準は下落基調で推移すると予測する。					

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　25,400 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北東部郊外の丘陵地に存する住宅団地及び周辺の住宅地域である。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。団地全体において、開発時期が古いため、居住者の高齢化が進行すると共に、交通利便性が劣るため空家や売物件が散見される。土地総額５００万円～７００万円、中古戸建住宅は築年により総額５００～１５００万円と幅広く存するが、新築分譲は殆ど見られない。			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は公法上の規制から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8) 公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +4.1、交通 −1.6、環境 +15.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　28,700 円／㎡	[98.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [117.8]	[105.0] / 100	24,900			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　25,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−1.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。 ［地域要因］岐阜市北東部郊外の既成住宅団地であり、特段の変動は認められない。 ［個別的要因］個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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　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)路線価	［令和 5年 1月］	66,000 円／㎡
					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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市鏡島南１丁目６番２２外 「鏡島南１－６－３５」			②地積（㎡）	112 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,200) 準防 （その他） 居住誘導区域 (70,200)
	1:2	住宅 Ｗ２	一般住宅のほか農地もみられる住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	西岐阜 1km	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0　ｍ、　奥行　約　16.0　ｍ、　規模　140　㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５ｍ市道	交通施設	西岐阜駅北西 1km
		法令規制	１住居(70,200) 準防 居住誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を主体とする住宅地域である。ＪＲ西岐阜駅徒歩圏に位置し、今後も未利用地の宅地化が増加するものと予測する。ＪＲ西岐阜駅周辺の住宅地の地価上昇影響下にあり、地価は若干上昇基調にあると予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　83,500　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は西岐阜駅を利用する圏域の住宅地域。主たる需要者は岐阜市在住、在勤の一次取得者のほか、名古屋圏への通勤者。ＪＲ西岐阜駅周辺の利便性が良好な新興住宅地域の需要は強く、小規模宅地開発も旺盛である。需要の中心となる価格帯は土地は８０，０００円／㎡～９０，０００円／㎡程度、標準的な新築戸建で総額３５００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地はその画地規模から経済合理性に適した賃貸建物を建築することができず、収益還元法を適用することはできなかった。近隣地域では自用目的取引を中心とした住宅地であり、利便性、住環境等に着目して価格が形成されている。代替関係にある周辺の取引事例を採用しており、比準価格は市場性を反映している。比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格								
①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 104,000　円／㎡	[101.0]/100	100/[102.0]	100/[123.4]	[100]/100	83,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.1 交通 −4.6 環境 +25.5 行政 0.0 その他 0.0

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　82,400 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　岐阜市の住宅地需要はＪＲ駅周辺や南部の安定している地域と北部の人口が減少し、需要が減退している地域に二極化の傾向がみられる。 ［地域要因］　ＪＲ西岐阜駅徒歩圏内として需要は底堅く近隣地域や周辺でもミニ開発住宅分譲が活発である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士　丸山事務所
岐阜（県）　－16	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　丸山　正樹

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

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 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 1月］路線価又は倍率	60,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市鏡島西２丁目１４番２６「鏡島西２－１４－３０」			②地積（㎡）	211（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200）準防
	1:2.5	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西5m市道	水道、ガス、下水	西岐阜 1.5km	（その他）居住誘導区域内（70,200）

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　80ｍ、南　60ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　240　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５ｍ市道	交通施設	西岐阜駅北西方 1.5km	法令規制	１住居(70,200)準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	生活利便施設への接近性が比較的良好な既成住宅地域であるが、県道以南の鏡島地区南部と比較すると土地需要は弱く、やや弱含みで推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　74,800 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ西岐阜駅の利用を中心とする岐阜市西部の住宅地域である。需要者の中心は、岐阜市内に居住又は勤務するサラリーマン層である。商業施設や小学校に近く、生活利便性は比較的良好であるが、街路等が未整備の旧「鏡島」地区に隣接し、鏡島地区南部と比較すると住宅需要は弱い。需要の中心となる価格帯は、土地は１，２００万～１，５００万円程度、新築戸建分譲で３，０００万円程度が需要の中心になっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、取引に際しては自用目的のものがほとんどである。周辺には節税目的で自己所有地に建てられたアパートなどが散見されるが、収益物件の取引は稀であるため、収益還元法は非適用とした。従って、基準地と同じ鏡島地区の住宅地の事例より求め、実証性を有する比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　104,000 円／㎡	[101.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [137.1]	[100] / 100	75,100		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.1 交通 0.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　74,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　取引件数は、増加傾向にあるが、建築着工件数は、横ばい、マンション立地は、減少傾向にある。 ［地域要因］　特段の変動要因は見られず、現状維持で推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 17　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
岐阜（県）	－17	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　田内　淳

鑑定評価額	6,510,000 円	１㎡当たりの価格	42,300 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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	34,000 円／㎡
						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					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市日野南１丁目１６番９「日野南１－１６－６」			②地積（㎡）	154（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専（60,200）（その他）地区計画等
	1:2.5	住宅 Ｗ２	一般住宅が多い区画整理済みの新興住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　150ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　150　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 5.9km	法令規制 ２中専(60,200) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	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。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　42,300 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市東部の日野校区のほか岩・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。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、岐阜市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から適用しなかった。			

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　42,800円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［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。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－ 37 公示価格　42,500円／㎡		［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。
	②変動率　年間　-1.2％　半年間　-0.5％		［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 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
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　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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市今嶺２丁目１番４「今嶺２－１－３」			②地積（㎡）	307（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200）（その他）居住誘導区域
	1:1.5	住宅 Ｗ２	一般住宅、アパート等のほか農地も介在する住宅地域	東6.6m市道	水道 ガス 下水	西岐阜 600m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　150ｍ、南　200ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　300　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	駅に近い住宅地域	街路	基準方位北　６．６ｍ市道	交通施設	西岐阜駅南西 600m	法令規制	１住居(60,200) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ西岐阜駅徒歩圏内で、小学校にも近い。名古屋方面への通勤層の需要が旺盛であり、西岐阜駅最寄りでハウスメーカーの高値な用地取得がみられる等地価は上昇傾向が加速。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　112,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　58,300 円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	近隣地域を含む市橋小校区の他、隣接する本荘小・三里小校区を含めた市街地南西部の住宅地を同一需給圏と判定した。西岐阜駅の利便性により名古屋方面の通勤層による需要が高く、代替性が高いのは西岐阜駅徒歩圏の市橋小校区及び本荘小校区西方と解する。駅近接地域で、高額な用地取得がみられる等需給が逼迫している。駅直結の駅前通り沿い６５坪程度の新築建売で総額６０００万円超という高額な取引も現れ始めた。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用共同住宅等も見られるが、自己使用目的の取引が中心である。土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低めに試算された。比準価格は類似地域内の事例を採用した上で、西岐阜駅の利用度を加味して、試算調整しており、信頼性が高い。居住の快適性、利便性等を重視する住宅地域であるため、市場性を反映し、実証的な比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、代表標準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－34	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　111,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [101.7]	[102.0] / 100	112,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -8.5 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　109,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　低金利の継続による下支えの下、コロナ以降の新生活様式の多様化によりＪＲ主要駅勢圏については住宅需要が高まっている。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］　岐阜県庁の新庁舎が昨秋竣工し、本年１月より開庁した。
	②変動率　年間　+2.8 %　半年間　%		［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 19　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）ギフカンテイ
岐阜（県）　－19	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　塩田　英明

鑑定評価額	7,100,000 円	１㎡当たりの価格	28,300 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 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要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市三田洞東３丁目８番６「三田洞東３－８－６」			②地積（㎡）	251（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（50,80） （その他）土砂災害警戒区域
	1:1	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	北東7m市道	水道 ガス 下水	岐阜 10km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0　ｍ、　奥行　約　16.0　ｍ、　規模　240　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　７ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 10km	法令規制	１低専(50,80) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は昭和４０年頃に開発された旧来の住宅団地で人口減少と高齢化が進行している。今後も概ね現状維持しながら推移していくものと思われるが、地価は下落傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　28,300　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部郊外の既成住宅地域で、特に代替・競争関係が認められるのは岩野田地区の旧来の住宅団地。主たる需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が中心であり、圏外からの転入者はほとんど見られない。当地域は中規模一般住宅を主体とする住宅団地であり、人口減少や高齢化の進行により需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで６００～９００万程度、建物を含めた総額は２，０００～２，５００万円程度と思料される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅を主体とする住宅団地であり、自己利用目的での取引が中心であることから、収益想定に合理性が認められないため、収益還元法の適用を断念した。一方、同一需給圏の類似地域に存する規範性の高い多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性は高い。したがって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　29,200 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－ 24 公示価格　28,700 円／㎡ ②変動率　年間　-3.1 %　半年間　-1.4 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　生活利便性に優れた地域での住宅需要は堅調であり、低金利の継続や住宅取得支援施策等もあって、地価の上昇地点は増加している。 ［地域要因］　地域要因に特段の変動は認められないが、旧来の住宅団地では高齢化が進行している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 20　宅地-1

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

鑑定評価額	5,310,000 円	１㎡当たりの価格	30,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 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 1月］路線価又は倍率	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			1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市岩田坂３丁目６番１１「岩田坂３－６－５」			②地積（㎡）	177（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専（60,200）（その他）居住誘導区域（60,160）
	1:2	住宅 Ｗ２	戸建一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北西4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 8.3km	
(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　60 m、南　70 m、北　25 m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　180 ㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項：特にない	街路：基準方位北　４m市道	交通施設：岐阜駅北東 8.3km	法令規制：１中専(60,160) 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域は北西側背後に大倉山等をはじめとする林地地域があり、近年はやや人気がなく需要が低迷している。今後も当分の間は地価が下落基調で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格　30,000 円／㎡		
	収益還元法：収益価格　／　円／㎡		
	原価法：積算価格　／　円／㎡		
	開発法：開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市の北東部～東部の郊外に位置する住宅地域である。主な需要者は当市及び周辺市に居住する比較的低予算の住宅を需要するエンドユーザである。元来より需要の程度は弱いがコロナ禍の影響も沈静化し徐々に以前の状態に戻りつつある。取引の中心価格帯は土地１８０㎡で５百万～６百万円前後、戸建分譲で２０～２５百万円程度。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するがこれらは土地所有者が節税目的で建築したものが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し代表標準地との均衡も検討のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜　－37	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 42,500 円／㎡	[99.5]／100	100／[100]	100／[140.9]	[100]／100	30,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 交通 +14.6 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			③価格形成要因の変動状況	
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 30,500 円／㎡			［一般的要因］ コロナ禍の影響が沈静化し経済は徐々に回復している。不動産取引についても優良物件を中心に市場が活性化している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡			［地域要因］ 比較的市街地に近いものの新規の開発は少なく住宅需要は依然として弱い。
	②変動率	年間 －1.6 %	半年間 %	［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＩＲ綜合鑑定
岐阜（県）　－21	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	12,300,000 円	１㎡当たりの価格	92,300 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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	70,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大黒町３丁目２番			②地積（㎡）	133（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２住居（60,200）準防 （その他）居住誘導区域内（70,200）
	1:3	住宅 Ｗ２	一般住宅のほか店舗等も混在する住宅地域	南6.4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.2km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　140 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６．４ｍ市道	交通施設	岐阜駅東 2.2km	法令規制 ２住居(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	中心部に近い既成住宅地域であり、名鉄駅徒歩圏内でもあることから、当面、宅地需要は堅調に推移するものと思料する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　92,300 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、名鉄各務原線沿線の住宅地域であると判定した。中心となる需要者層は、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。成熟した住宅地域であり、需給バランスが概ね均衡している。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで１０百万円前後、新築戸建住宅で２５～３５百万円と把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中心市街地の住宅地域であり、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　104,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[102.0]	100/[117.7]	[105.0]/100	91,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -0.4 交通 +5.5 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　91,400 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　低金利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ら、市況は引き続き回復傾向が認められる。 ［地域要因］　地域要因に変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 22　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	22,200,000 円	１㎡当たりの価格	112,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	87,000 円／㎡
						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					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加納堀田町１丁目１９番３			②地積（㎡）	198（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200）準防（その他）（70,200）
	1:1.5	住宅 ＬＳ２	中規模の一般住宅が多い既成住宅地域	西7.6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　16.0　ｍ、　規模　200　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、７．６ｍ市道	交通施設	岐阜駅南西 1.5km	法令規制	１住居(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ岐阜駅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。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　112,000 円／㎡	
	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／㎡	
(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２０００万円～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。		

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　110,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－ 34 公示価格　111,000 円／㎡		［地域要因］ 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。
	②変動率　年間　+1.8％　半年間　+0.9％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 23　宅地-1

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

鑑定評価額	21,400,000 円	１㎡当たりの価格	88,400 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	71,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市長良若葉町２丁目４番			②地積（㎡）	242（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専（60,200）準防 （その他）居住誘導区域（70,200）
	1:1.5	住宅 Ｗ２	一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　150 m、南　50 m、北　70 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　200 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　５．５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 5.5km	法令規制	２中専(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	居住環境良好な住宅地域で熟成度が高い。ここ数年はコロナ禍等により需要の低下が認められたが、現在は徐々に回復基調となっている。今後は徐々に現状維持から発展傾向に推移してゆくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　88,400 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は長良川右岸背後の住宅地域で、主な需要者は市内及び周辺市町に居住するエンドユーザーである。長良地区は古くから住宅地域で底堅い需要が認められ、コロナ禍の影響もほぼ沈静化しほぼ以前の状態に戻りつつある。市場の中心価格帯は土地２００㎡で１８百万円前後、戸建分譲で３３百万円程度。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するがこれらは土地所有者が節税目的で建築したものが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

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

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			③価格形成要因の変動状況	
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　88,700 円／㎡			［一般的要因］　コロナ禍の影響が沈静化し経済は徐々に回復している。不動産取引についても優良物件を中心に市場が活性化している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－２ 公示価格　88,500 円／㎡			［地域要因］　長らくの間不動産市況は弱含みであったが、近年は徐々に回復が見られる。分譲、賃貸の引き合いも増加が見込まれる。
	②変動率　年間　-0.3 %　半年間　-0.1 %			［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 14日　提出
岐阜（県）　－ 24　宅地-1

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

鑑定評価額	8,510,000 円	１㎡当たりの価格	40,500 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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	33,000 円／㎡
						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要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字折立字屋敷１２９番			②地積（㎡）	210（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専（60,200） （その他）居住誘導区域内（60,160）
	1:1	住宅 ＬＳ２	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西4m市道	水道 下水	岐阜 6.8km	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　45ｍ、南　30ｍ、北　45ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14.0　ｍ、　奥行　約　14.0　ｍ、　規模　200　㎡程度、　形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、４ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 6.8km	法令規制 ２中専(60,160) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は岐阜市北西部に位置する旧来からの既成住宅地域である。農地を宅地化し分譲する物件も見受けられるが取引価格は安く、地価水準は今後暫くは現状のまま下落基調で推移する地域と予測した。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　40,500　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市北西部の郊外に存する住宅地であり、農地も多く見受けられる中、旧来から存する集落の近隣に位置する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、周辺地域に地縁のある需要者を中心として、新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォームして使用する需要者が存する。需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、土地建物で２，５００万円代前半の需要が多い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　28,700　円／㎡	[99.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [69.6]	[100] / 100	40,400		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 交通 -3.7 環境 -13.0 行政 -3.0 その他 -20.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　40,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　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。 ［地域要因］　東海環状「岐阜」ＩＣの供用開始に向けた整備が進む他は、地域要因に特段の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 25　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県）　－25	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　深貝　哲郎

鑑定評価額	10,500,000 円	１㎡当たりの価格	61,200 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	47,000 円／㎡
(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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市上土居２丁目１３番４「上土居２－１３－３」			②地積（㎡）	172（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専（60,100）（その他）
	1:2.5	住宅 Ｗ２	一般住宅を中心として、共同住宅、空地も見られる住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　150 m、南　100 m、北　100 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 5.5km	法令規制　１低専(60,100)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、土地区画整理事業施行済の住宅地域であり、今後も新たな開発が少しずつ進むと予想する。地価はやや下落基調で進むと推定される。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　61,200 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部から北西部にかけて近年活発に行われてきた土地区画整理事業により整備された地域及びその周辺の既成住宅地域である。市場参加者は市内や隣接市などの事業所勤務者・自営業者のほか名古屋方面への通勤者も含む。最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で概ね９００万～１４００万円、土地建物一体で２４００万～３０００万円程度と推定される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、新興の住宅地域で周辺では開発等による新築物件のほか、買換えによる取引等が見られる。よって、本件では比準価格を基に代表標準地との検討も踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法は、対象基準地の画地規模が小さいことから賃貸物件を想定できないため適用を断念した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 -1.5、交通 +2.1、環境 +46.2、行政 +3.1、その他 0.0
	公示価格　88,500 円／㎡	[99.9]／100	100／[100]	100／[151.6]	[105.0]／100	61,200			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　61,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルスの影響が落着き、個人消費・土地需要とも回復基調に向かいつつある。 ［地域要因］　周辺では、開発等により新興住宅が増えつつある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 26　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士　丸山事務所
岐阜（県）　－26	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　丸山　正樹

鑑定評価額	14,000,000 円	１㎡当たりの価格	54,600 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	43,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市蔵前６丁目５番３４「蔵前６－５－１９」			②地積（㎡）	257（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居（60,200）準防
	1:2.5	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	岐阜 5km	（その他）居住誘導区域内（70,160）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　90ｍ、南　60ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　240　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、４ｍ市道	交通施設	岐阜駅南東方 5km	法令規制	１住居(70,160)準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	旧中山道背後にある旧来からの一般住宅も見られる住宅地域で、名鉄各務原線への接近性は良好であるが、隣接する各務原市や岐南町での分譲住宅供給による影響を受け、需給動向はやや弱含みで推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　54,600 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は、長森地区を中心とする岐阜市南東部の住宅地域である。需要者は、当該圏域に地縁性を有する一次取得者が中心である。ＪＲ及び名鉄沿線で通勤などに利便であり、地価に割安感もあるが、隣接する各務原市や岐南町での分譲住宅供給による影響により需給は、やや弱含みである。取引の中心となる価格帯は土地で１，０００万円～１，５００万円程度、新築戸建分譲で２，５００万～３，０００万円程度が需要の中心になっている。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等の賃貸物件も見受けられるが、自己居住目的での取引が大半で、収益物件の取引はほとんどないため、収益価格を試算しなかった。よって、実証性を有する比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－37	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　42,500 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [79.8]	[103.0] / 100	54,600		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +6.4 交通 -3.9 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　54,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　取引件数は、増加傾向にあるが、建築着工件数は、横ばい、マンション立地は、減少傾向にある。 ［地域要因］　特段の地域要因の変動は認められないが、地価の下落幅は縮小傾向である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 27　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）ギフカンテイ
岐阜（県）　－27	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	14,500,000 円	１㎡当たりの価格	67,900 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	54,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市則武中１丁目２０番１７ 「則武中１－２０－１５」			②地積（㎡）	213 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (60,200) 準防 （その他） 都市機能誘導区域 (70,200)
	1:2.5	住宅 Ｗ２	一般住宅等が見られる区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　300 m、南　120 m、北　70 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、　奥行　約　20.0 m、　規模　200 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	区画整理済の新興住宅地域	街路	基準方位北　６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 4km	法令規制 ２中専(70,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	長良川以北に位置する区画整理済の新興住宅地域であり土地需要は安定的に推移している。引き続き住宅地域として熟成していくものと思料される。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　67,900 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは岐阜市北部の区画整理済の新興住宅地域。主たる需要者は市内に居住する一次取得者が中心であるが、市外からの転入者需要も見込まれる。当地域は区画整然とした居住環境の良好な住宅地域で、生活利便施設への接近性も良好であるため、需給は概ね安定的に推移している。需要の中心価格帯は土地で１，２００～１，５００万円程度、新築戸建分譲で３，０００～３，５００万円程度。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を主体とする住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的が大半で、画地規模から見ても収益想定には合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,500 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [130.1]	[100] / 100	68,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 交通 -1.4 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　67,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　生活利便性が良好な住宅地域の地価は上昇傾向にあるが、人口減少や高齢化が進む郊外では地価の下落が継続している。 ［地域要因］　地域要因については大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 28　宅地-1

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

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

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 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 1月］路線価又は倍率	69,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(2)近隣地域	①範囲	東　40 m、西　120 m、南　80 m、北　30 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.0 m、奥行　約　26.0 m、規模　230 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５．５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 5.1km	法令規制	２中専(70,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした居住環境良好な住宅地域で熟成度が高い。ここ数年はコロナ禍等により需要の低下が認められたが、現在は徐々に回復基調となっている。今後は徐々に現状維持から発展傾向に推移してゆくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　85,800 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は長良川以北の住宅地域で、主な需要者は市内及び周辺市町に居住するエンドユーザーである。近隣地域は古くから住宅地域で底堅い需要が認められ、コロナ禍の影響もほぼ沈静化しほぼ以前の状態に戻りつつある。市場の中心価格帯は土地２００㎡で１７百万円前後、戸建分譲で３２百万円程度。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するがこれらは土地所有者が節税目的で建築したものが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し代表標準地との均衡も検討のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,500 円／㎡	[99.9]／100	100／[100]	100／[103.9]	[100]／100	85,100		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +8.2 環境 −4.0 行政 0.0 その他 0.0

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討				
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　86,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	コロナ禍の影響が沈静化し経済は徐々に回復している。不動産取引についても優良物件を中心に市場が活性化している。
	②変動率　年間　−0.2 %　半年間　%		［地域要因］	熟成度の高い既存の住宅地域での格別の変動要因はないものの安定的に推移している。
			［個別的要因］	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 29　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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	12,500,000 円	１㎡当たりの価格	60,000 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 12日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	48,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市則武西２丁目２８番１５ 「則武西２－２８－１４」			②地積（㎡）	208 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (60,200) (その他) 地区計画等
	1:2	住宅 ＬＳ２	一般住宅を主体とする区画整然とした新興住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.4km	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　200　㎡程度、　形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 5.4km
		法令規制	２中専(60,200) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	長良川以北の区画整理済の住宅地域で、徐々に熟成を深めつつ推移するものと予測する。地価は概ね安定的に推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　60,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは長良川以北の住宅地域である。需要者は市内及び周辺市町の勤労者等の一次取得者が中心である。区画整理済の住宅地域で小学校への接近性が比較的良好であるため、需給関係は概ね安定的である。取引の中心価格帯は、土地のみで９００万円～１５００万円程度、新築戸建物件で２６００万円～３５００万円程度と把握する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は画地規模が小さく、経済合理性に見合う共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。居住の快適性や利便性が重視される住宅地域で、自己使用目的の取引が中心である。比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。従って、市場性を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　88,500 円／㎡	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [147.2]	[100] / 100	60,100		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 交通 +1.0 環境 +48.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　60,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好な駅周辺の地域における需要は堅調である。 ［地域要因］　地域要因に目立った変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 30　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県）　－30	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	20,700,000 円	１㎡当たりの価格	105,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	82,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市八ツ梅町１丁目５番			②地積（㎡）	197（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２住居（60,300）準防 （その他）都市機能誘導区域（70,240）
	2:1	住宅 W２	一般住宅のほか事務所等も見られる住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0　ｍ、　奥行　約　10.0　ｍ、　規模　200　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 1.7km	法令規制 ２住居(70,240) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	利便性が比較的良好な、熟成した既成住宅地域である。高島屋南地区の市街地再開発事業等の影響もあり、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　105,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　62,400 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者、勤労者等の一次取得者層である。市役所等への接近性が良好な利便性が高い熟成した既成住宅地域で、周辺地域の再開発事業等の影響もあり、需要は堅調に推移している。取引の中心価格帯は、土地のみで１５００万円～２５００万円程度、新築戸建物件で３２００万円～４５００万円程度と把握する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺ではアパート等も見られるが、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸用建物を建設する目的での取引はほとんどない。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。居住の快適性、利便性等を重視する住宅地域で、比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、実証的で信頼性が高い。以上より、比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、上記のとおり鑑定評価額を決定した。		

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　103,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－ 1 公示価格　104,000 円／㎡ ②変動率　年間　+1.9 %　半年間　+1.0 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好な駅周辺の地域における需要は堅調である。 ［地域要因］　地域要因に目立った変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 31　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	13,400,000 円	１㎡当たりの価格	85,000 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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	68,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市北野町３２番			②地積（㎡）	158 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２住居 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70,200)
	1:1.2	住宅 W２	中小規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80 m、西　60 m、南　60 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　11.0 m、奥行　約　14.0 m、規模　150 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　６m 市道	交通施設	岐阜駅北 2.3km	法令規制 ２住居(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中小規模の一般住宅を主体とした既成住宅地域であるが、土地利用が熟成しており、新規供給は少ない。岐阜小校区外縁に位置するとはいえ、優良学区の住宅地であり、地価は安定的に推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　85,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　44,100 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	市街地北部、忠節橋通り～長良橋通り周辺の既成住宅地域を中心とした同一需給圏を判定した。中心部への接近性に優れ、居住環境も概ね良好な住宅地域であるが、学区の外縁に位置しており、小学校の配置はやや劣る。収集した取引は、画地規模にバラツキがあり、土地のみの中心価格帯の把握は困難。国道１５７号以西、岐阜高校周辺や中央図書館北側四谷町界隈の状況類地地域から得られた住宅用地の取引は、坪単価２７～２８万円前後で取引されている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	メディアコスモスの開設～岐阜市役所の移転により、周辺の住環境は向上しており、隣接学区まで広げ、信頼性のある取引事例を収集できた。取引事例比較法はこれらの事例を採用して実証性に優る比準価格を求めた。他方、対象基準地は画地規模が手狭で収益性の発揮に難があるため、収益価格は低位に試算された。本件では指標性に優る比準価格を標準とし、収益価格については参考程度、代表標準地との価格均衡にも留意して、鑑定評価額を調整決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜　－1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 104,000 円／㎡	[101.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [122.7]	[100] / 100	83,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +7.6 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,700 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 低金利の継続による下支えの下で、コロナ以下の新生活様式の多様化により優良住宅地については底堅い住宅需要が続いている。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 土地利用の熟成した既成住宅地域として概ね安定的に推移している。
	②変動率　年間 +1.6 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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
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㎡当たりの価格	119,000 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	90,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳町１番５			②地積（㎡）	202（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２住居（60,200）準防（その他）都市機能誘導区域（70,200）
	1:2	住宅 W２	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　80 m、南　50 m、北　20 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 2.4km	法令規制 ２住居(70,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	ぎふメディアコスモスと令和３年５月に開庁した新市庁舎の北方に位置する住宅地域で、居住環境の向上により土地需要は堅調に推移している。今後は現状維持しつつ、地価はやや上昇基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　119,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　73,200 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地北部の既成住宅地域。主たる需要者は、自己利用目的の個人が中心であるが、賃貸目的の個人事業者や駐車場用地としての需要も考えられる。当地域は、ぎふメディアコスモスと令和３年５月の新市庁舎開庁により周辺住宅地の居住環境が向上したほか、小規模な飲食店の出店も見られ、宅地需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、規模にもよるが、６０坪程度の土地で２，５００万円前後と思料される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅を主体とする住宅地域であり、公官庁に近接することから賃貸住宅の需要も認められるが、自己利用目的での取引が中心で賃貸市場が未成熟であることから、収益価格の信頼性は相対的に劣る。一方、同一需給圏の類似地域に存する規範性の高い多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性は高い。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　104,000 円／㎡	[101.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [91.2]	[105.0] / 100	119,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +4.8 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　117,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　生活利便性に優れた地域での住宅需要は堅調であり、低金利の継続や住宅取得支援施策等もあって、地価の上昇地点は増加している。 ［地域要因］　地域要因に特段の変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
岐阜（県）　－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㎡当たりの価格	176,000 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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	130,000 円／㎡
					倍率種別	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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加納本町３丁目７番１外			②地積（㎡）	319（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)都市機能誘導区域(90,360)
	1:3.5	住宅 W３	低層住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 600m	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　300　㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	岐阜駅南 600m
		法令規制	商業(90,360)準防 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ岐阜駅徒歩圏にあり、住環境も良好なことから需要は旺盛で、市内でも環境、名声とも上位で、高価格水準の住宅地である。供給が少なく地価は若干の上昇傾向と予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　176,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　138,000 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、東海道本線以南のＪＲ岐阜駅から徒歩圏の住宅地域で、特に加納城南通りまでの住宅地と判定した。需要者の中心は、市内に在住する個人で、高額所得者層からの需要が高い地域である。駅徒歩圏に位置し利便性がよく、古くからの住宅地として、名声、住環境も良好である。また、適当な画地の供給が相対的に少なく、需要は底堅く推移している。需要の中心価格帯は、規模等画地条件に大きく左右されるが、１５万円／㎡～２０万円／㎡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	周辺には賃貸マンション等の収益物件もみられるが、相続税対策や土地の有効活用が主流である。このため、土地を含めた元本に見合った賃料水準になく、収益価格は低く試算された。一方、近隣地域は、利便性、快適性を重視した品等の良い住宅地であり比準価格は、この市場性を十分に反映している。本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留める。更に半年間の地価推移にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　岐阜　－4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 0.0、交通 -2.0、環境 -17.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　135,000 円／㎡	[100.8]/100	100/[100]	100/[81.3]	[105.0]/100	176,000		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　172,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－ 61 公示価格　174,000 円／㎡ ②変動率　年間　+2.3 %　半年間　+1.1 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　岐阜市の住宅地需要はＪＲ駅周辺や南部の安定している地域と北部の人口が減少し、需要が減退している地域に二極化の傾向がみられる。 ［地域要因］　利便性、住宅地として品等は上位であり、地域要因に目立った変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 34　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県）　－34	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	4,700,000 円	１㎡当たりの価格	19,200 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 12日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字安食字志良古２６番１６２			②地積（㎡）	245（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」（60,100）（その他）
	1:1	住宅 W２	一般住宅を主体とする調区内の中規模住宅団地（安食団地）	東6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 11km	
(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　80ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　16.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　240　㎡程度、　形状　ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 11km	法令規制	「調区」（60,100）
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北西部郊外の中規模住宅団地で、現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。利便性で劣る郊外の住宅地に対する選好性は弱く、地価は下落傾向で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　19,200　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市の市街化調整区域を中心とする住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは北西部の住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。市街地中心部から距離があり、交通利便性等で劣っており、居住者の高齢化等も進んでいる地域であるため、需要は弱含みである。取引が少なく、需要の中心価格帯を見出すのは困難な状況であるが、土地のみで坪６～８万円程度と推定する。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住の快適性が重視される、戸建住宅を中心とした既成の住宅団地である。自己使用目的の取引が支配的で、賃貸用建物を想定することは現実的妥当性が認められないため、収益還元法は非適用とした。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるため、市場性を反映し、信頼性が高い比準価格を採用して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　岐阜　－69	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　28,500　円／㎡	[99.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [149.5]	[102.0] / 100	19,200		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -5.4 交通 +3.3 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　19,500 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好な駅周辺の地域における需要は堅調である。 ［地域要因］　地域要因に目立った変動は認められないが、郊外の住宅団地に対する需要は弱含みである。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 35　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
岐阜（県）　－35	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真

鑑定評価額	9,930,000 円	１㎡当たりの価格	26,400 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 12日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 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					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字次木字清西２５２番２外			②地積（㎡）	376（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)（その他）
	1:1.2	住宅 ＬＳ２	農地が広がる中に一般住宅が散在する住宅地域	東4.6m市道	水道 下水	西岐阜 3.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　200 m、南　200 m、北　250 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　300 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、４．６ｍ市道	交通施設	西岐阜駅南西 3.6km	法令規制 「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市南西部郊外の市街化調整区域内の既存集落である。農地を中心に一般住宅等が点在する地域であり、地域内に格別の変動要因は見受けられない。地価は今後も下落基調で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　26,400 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市内の市街化調整区域内の住宅地域を中心とし、羽島市北部、笠松町西部を含む。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とするが、纏まった画地規模を有する場合には、開発業者等も含まれる。全般的に取引件数が少なく、市場は非常に小さい。取引の中心となる価格帯は取引規模にもよるが、更地で５００万～８００万円、土地建物一体で２０００万円台前半程度である。			
(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、岐阜市の市街化調整区域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あり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 岐阜 －67	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 33,700 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [128.7]	[100] / 100	26,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 −0.6 交通 −6.2 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　26,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。 ［地域要因］ 市街化調整区域内の住宅地で、地域要因に特段の変化は認められない。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 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㎡当たりの価格	23,500 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市岩滝東２丁目２４４番外			②地積（㎡）	477（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) (その他)(60,160)
	台形 1:1	住宅 W１	農家住宅が多い中に一般住宅が混在する地域	北西4m市道	水道	岐阜 12km	

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

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　23,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市郊外に位置する市街化調整区域の農家集落地域。主たる需要者は地域内に地縁、血縁関係を有する地元関係者等が中心である。市街化調整区域においては公法上の規制等から宅地取引は限定的且つ静態的となる傾向にある。取引は必要に応じて個別に形成される傾向が強く取引件数も少ないため、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域に存する農家集落地域であり、自己利用目的での取引が中心であることから、同一需給圏の類似地域に存する多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性は高い。したがって、市場の実態を反映した比準価格を妥当と判断し、標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、本評価においては、公法上の規制等から収益想定に合理性が認められないため、収益還元法を適用することができなかった。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　岐阜　－69	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　28,500 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [119.8]	[100] / 100	23,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +0.6 交通 +20.3 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　23,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　生活利便性が良好な住宅地域の地価は上昇傾向にあるが、人口減少や高齢化が進む郊外では地価の下落が継続している。 ［地域要因］　市街化調整区域内にある農家集落で静態的な地域であり、地域要因については大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　－ 37　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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

鑑定評価額	8,940,000 円	１㎡当たりの価格	52,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	41,000 円／㎡
						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					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(2)近隣地域	①範囲	東　130 m、西　10 m、南　160 m、北　70 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　18.0 m、規模　180 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、５．３ｍ市道	交通施設	岐阜駅南東 2.7km	法令規制 準工(70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市東部の旧中山道背後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。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　52,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市東部を中心とし、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。			
(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、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、比準価格を採用して、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　－37	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　42,500 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [83.7]	[100] / 100	50,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.1 交通 -3.5 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　52,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。 ［地域要因］　岐阜市東部の既成住宅地域であり、特段の変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 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
岐阜（県）　5－1	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真

鑑定評価額	63,800,000 円	１㎡当たりの価格	86,800 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	68,000 円／㎡
						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					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市千代田町１丁目３１番２外			②地積（㎡）	735（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防 （その他）（100,400）
	不整形 2:1	店舗 Ｓ２	小売店舗等が連担する普通商業地域	東20m国道、南側道	水道 ガス 下水	岐阜 4.7km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　30 m、南　200 m、北　100 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0 m、奥行　約　25.0 m、規模　500 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	２０m国道	交通施設	岐阜駅北 4.9km	法令規制 商業(100,400) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市中心市街地北部の幹線道路沿いの商業地域である。幹線道路沿いの店舗、事業所等に変化等は認められない。今後においても、現状程度を維持していくものと思料する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +7.0 形状 −5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	61,100 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地北部に所在する幹線道路沿いを中心として、市内の幹線道路沿いの商業地域である。市場参加者は、自己の業務用不動産として選好する中小の法人及び個人が中心であるが、纏まった画地規模を有する場合には、マンション用地としての需要も有する。土地取引件数が少なく、取引規模、取引形態により個別性が強いため、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 73,500 円／㎡	[99.6]/100	100/[100]	100/[84.4]	[101.7]/100	88,200		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 −2.5 交通 +7.2 環境 −5.0 行政 −15.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　86,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。 ［地域要因］　近隣地域周辺の店舗、事業所等については新規供給に乏しく、特段の変動要因は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 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㎡当たりの価格	192,000 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	155,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加納栄町通３丁目２番１外			②地積（㎡）	106（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防 （その他）都市機能誘導区域（100,400）
	1:3	事務所兼住宅 ＲＣ５	中低層店舗、事務所等の混在する駅南の商業地域	西30m県道	水道 ガス 下水	岐阜 300m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　50 m、南　100 m、北　100 m			②標準的使用	中層店舗事務所住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6.0 m、　奥行　約　20.0 m、　規模　120 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	南側隣接地で高級賃貸住宅の建設が進んでいる。	街路	３０m県道	交通施設	岐阜駅南 300m	法令規制 商業(100,400) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ岐阜駅南側の徒歩圏に位置する商業地域。まとまった画地規模の土地については賃貸・分譲マンション用地としての需要も見られるが、商業用途としての土地需要は弱く、地価は横ばいで推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所住宅併用地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　197,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　134,000 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地の商業地域で、特に代替・競争関係が認められるのはＪＲ岐阜駅南側徒歩圏の商業地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する地元法人や個人事業者が中心である。当地域は店舗や事務所としての新規出店は少なく、商業地としての潜在的需要は弱いが、まとまった画地規模の土地については賃貸・分譲マンション用地としての需要が見られる。需要者の属性や取引形態が多様であるため需要の中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は岐阜駅南口に近接した中低層店舗や事務所、マンション等が混在する商業地域であり、まとまった画地規模の土地についてはマンション需要等を取り込む可能性も期待されるが、全般的に規模が小さく、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較衡量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　岐阜　5－16	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 −0.5 交通 −10.4 環境 +7.0 行政 −15.0 その他 0.0
	公示価格　156,000 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[81.1]	[100]/100	192,000				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　岐阜（県）　5－ 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 −4.4 交通 −13.9 環境 −15.0 行政 +2.5 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　138,000 円／㎡	[100]/100	100/[100]	100/[71.7]	[100]/100	192,000				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　192,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの５類移行による行動自粛の緩和等に伴い、中心市街地の飲食店街や主要観光地での商業地需要の回復が見られる。 ［地域要因］　周辺地域では賃貸住宅の建設が増えつつある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
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／㎡

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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	59,000 円／㎡
						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　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市早田栄町４丁目２０番１			②地積（㎡）	390（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防（その他）居住誘導区域（90,400）
	1:1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ４	中小規模の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	北西15m市道	水道 ガス 下水	岐阜 3.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　50 m、南　0 m、北　40 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅敷地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　360 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 3.6km	法令規制 商業(90,400) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　74,700 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　42,800 円／㎡		
	原価法　積算価格　／ 円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、市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する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、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。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	
	標準地番号　岐阜　5－4						標準化補正	地域要因
	公示価格　73,500 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [100.1]	[100] / 100	73,200	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.5 交通 +3.3 環境 -1.6 行政 0.0 その他 0.0

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　74,100 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルスの影響が落着き、個人消費・土地需要とも回復基調に向かいつつある。 ［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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　-1.2 %　半年間　%		

別記様式第６

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 － 4　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県）	5－4	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　　片山　恵津子

鑑定評価額	20,000,000 円	１㎡当たりの価格	73,300 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 12日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	59,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市島栄町１丁目１３番			②地積（㎡）	273（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防 （その他）都市機能誘導区域（90,400）
	1:3	店舗兼共同住宅 ＲＣ４	中小規模の店舗、事務所等が混在する商業地域	北11m市道	水道 ガス 下水	岐阜 3.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　35ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	中層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　ｍ、　奥行　約　25.0　ｍ、　規模　250　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 3.1km	法令規制 商業(90,400) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	長良川以北の商業地域で、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。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　74,800 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　35,800 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は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。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用の店舗、事務所等も見受けられるが、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上、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。		

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　73,900 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－ 4 公示価格　73,500 円／㎡ ②変動率　年間　-0.8 %　半年間　-0.3 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　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。 ［地域要因］　長良川以北の既成商業地域で、地域要因に特段の変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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 － 5　　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）　5－5	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	83,500,000 円	１㎡当たりの価格	64,700 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	52,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町蓮池２丁目１１番外			②地積（㎡）	1,291（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商（80,200）準防 （その他）都市機能誘導区域（90,200）
	1:1.2	店舗 ＲＣ２	県道沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北14m県道	水道 ガス 下水	柳津 1.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200 m、西　150 m、南　40 m、北　55 m			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30.0 m、奥行　約　40.0 m、規模　1,200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１４m県道	交通施設	柳津駅北東 1.1km	法令規制 近商(90,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市南西部に位置する柳津地区の路線商業地域。地域要因に大きな変動はなく、今後も現状維持で推移していくものと思われ、地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　65,800 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　36,100 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市及び隣接市町を含む路線商業地域。主たる需要者は地元事業者のほか、市内への出店を計画する法人や全国チェーンの企業等も含まれる。当地域は大型商業施設に隣接する路線商業地域で、比較的繁華性を有する地域であることから需要は安定的に推移している。なお、事業用借地権によるものが大半で取引が少ないことから中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は岐阜市郊外に位置する路線商業地域で、事業用借地権によるものが多く、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +3.8、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 +2.0、交通 -3.8、環境 +57.0、行政 +7.3、その他 0.0
	公示価格　111,000 円／㎡	[100]/100	100/[103.8]	100/[165.3]	[100]/100	64,700			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　64,700 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響が大きかった中心市街地の飲食店が集積する地域では、客足の回復により地価が上昇に転じている。 ［地域要因］　地域要因については大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 6　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県）	5－6	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　深貝　哲郎

鑑定評価額	8,570,000 円	１㎡当たりの価格	126,000 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	100,000 円／㎡
(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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市弥八町２４番			②地積（㎡）	68（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,600）防火（その他）都市機能誘導区域（100,360）
	1:1.5	店舗兼住宅 ＲＣ５Ｆ１Ｂ	各種店舗、飲食店、一般住宅等が建ち並ぶ商業地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　50 m、南　50 m、北　50 m			②標準的使用	中層店舗敷地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、　奥行　約　12.0 m、　規模　120 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 1.4km	法令規制 商業(100,360) 防火 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	中心商業地の再開発等による整備が進み、賑わいが戻っていくと予測する。地価は今後、下落から横ばいまたは上昇に転じると予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗敷地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　129,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　75,800 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地内の主に若宮町通沿い周辺からＪＲ岐阜駅付近までの商業地のほか、これに隣接する幹線道路沿い商業地である。市場参加者は、地元店舗経営者や各種企業のほか、全国にチェーン展開する大手事業法人と見込まれる。なお、最多価格帯は、取引規模や事業経営形態が多種に亘るため範囲の特定は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、各種テナントビルを中心に自用のサービス店舗・飲食店等が混在する商業地域であり、転出入等に伴う取引が一般的である。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量したうえで代表標準地との検討・指定基準地からの検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　176,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [140.0]	[100] / 100	126,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +3.7 交通 +3.9 環境 +22.5 行政 +6.1 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　岐阜（県）　5－ 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　138,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [109.1]	[100] / 100	126,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 +0.6 環境 +6.3 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　127,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　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。 ［地域要因］　中心市街地内の飲食店・物販店舗等の混在した商業地域だが、新型コロナも落ち着き、顧客流動が徐々に回復しつつある。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 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㎡当たりの価格	75,800 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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市金園町１０丁目２６番１０			②地積（㎡）	323（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商（80,300）準防 （その他）居住誘導区域（100,300）
	1:2	店舗兼事務所 Ｓ２	中低層の店舗、事務所等が混在する商業地域	南22m国道	水道 ガス 下水	岐阜 2.8km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　70 m、南　50 m、北　30 m			②標準的使用	低層店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、奥行　約　25.0 m、規模　310 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２２m　国道	交通施設	岐阜駅北東 2.7km	法令規制 近商(100,300) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市中心市街地東部やや外縁に位置し、自動車販売店が多く見られる国道沿いの商業地域である。景況感の回復に伴い現状維持的に推移する地域と予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　77,400 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　48,200 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	川南を主体とする幹線道路沿い及び周辺背後の住商混在地域を含めた同一需給圏を判定した。需要者は、圏内に地縁性を有する法人又は個人事業者の他、高額所得層を客層とする自動車ディーラー等と解する。幹線道路沿いの土地利用は事業用定期借地権の活用が多く、商業地の取引は少ない。隣地買増、或いは、建付減価を必要とする事例が多く、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自動車販売店が集積する商業地域であるが、取引は自己使用目的のものが中心である。自動車ディーラーに市場が限定的で、一般的な事務所・店舗を想定した需要は不安定であることから収益価格は低位に試算された。比準価格は、接面国道沿いの類似性が高い事例を中心に調整査定しており、信頼性が高い。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　111,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [146.5]	[100] / 100	75,800		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +0.5 交通 +2.5 環境 +36.0 行政 +4.6 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　75,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　低金利が持続する中、経済活動の再開により駅徒歩圏や集客性の高い路線商業地については上昇地点が増加している。 ［地域要因］　自動車販売店が多く見られる商業地域であるが、標準画地規模がやや狭く、新規出店の阻害要素となっている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 8　　宅地-1

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

鑑定評価額	78,800,000 円	１㎡当たりの価格	150,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 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 1月］路線価又は倍率	110,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　40ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0　ｍ、　奥行　約　25.0　ｍ、　規模　500　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２７ｍ市道	交通施設	岐阜駅北西 700m	法令規制 商業(100,500) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ岐阜駅北西方の徒歩圏に位置する既成商業地域。商業地の潜在的な需要は弱いが、周辺では賃貸・分譲マンション用地としての旺盛な需要が見られ、地価はやや上昇基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+7.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　154,000 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　109,000 円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ岐阜駅徒歩圏にある商業地域を中心に、周辺の商住混在地域も含む。主たる需要者は比較的資本力を有する事業者、法人が中心であり、圏域の内外は問わない。近年、ＪＲ岐阜駅徒歩圏周辺では賃貸・分譲マンション用地に対する旺盛な需要が見られるが、それに見合う供給がなく需給は逼迫している。なお、需要者の属性や取引形態が多様であるため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗や事務所ビルのほか一般住宅も見られる商業地域。周辺では素地取得を伴う賃貸住宅の供給が見られるが、本件では、現実の土地利用に鑑み、店舗・事務所ビルの賃貸想定を行った。一方、比準価格は類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた実証的な価格で、説得力が高い。よって比準価格を標準に収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　111,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.8]	100 / [76.3]	[107.0] / 100	150,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -5.8 環境 -17.0 行政 -2.4 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　148,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの５類移行による行動自粛の緩和等に伴い、中心市街地の飲食店街や主要観光地での商業地需要の回復が見られる。 ［地域要因］　地域要因に特段の変動要因は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 9　　宅地-1

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

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

1　基本的事項

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

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市長住町１丁目１９番			②地積（㎡）	178（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防 （その他）居住誘導区域（90,400）
	1:3	店舗兼共同住宅 ＲＣ７	中層ビル、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	北15m市道	水道 ガス 下水	岐阜 700m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	中層店舗事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0　ｍ、　奥行　約　23.0　ｍ、　規模　180　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 700m	法令規制 商業(90,400) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ、名鉄双方の岐阜駅徒歩圏の中層の店舗、事務所、共同住宅等が連坦する商業地域。今後は、利便性が良く、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。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　161,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　116,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心部、名鉄岐阜駅、ＪＲ岐阜駅に近い商業地域である。需要者は、岐阜市及び近郊の事業者が中心である。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、把握が困難な状況にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺地域には賃貸ビルが多いものの、中層階の需要は弱く、収益価格はやや低く試算された。一方で、比準価格は、名鉄、ＪＲの岐阜駅徒歩圏に位置している場所的優位性を反映した市場性を的確に表しており、取引の規範となる。比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　岐阜　5－3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　128,000 円／㎡	[100.4] / 100	100 / [100]	100 / [81.5]	[100] / 100	158,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.2 交通 −4.2 環境 −18.0 行政 +2.5 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 岐阜（県）　5－ 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　138,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [87.5]	[100] / 100	158,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 −2.5 交通 −5.9 環境 −7.0 行政 +2.5 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　155,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.9％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。 ［地域要因］　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が増加している。 ［個別的要因］　特に無い。

別記様式第６

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　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）	5－10	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㎡当たりの価格	176,000 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳ケ瀬通１丁目４番			②地積（㎡）	84（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,600）防火（その他）地区計画等 都市機能誘導区域（100,540）
	1:4	店舗兼住宅 Ｓ５Ｆ１Ｂ	中低層の小売店舗等が建ち並ぶ繁華な商業地域	南9m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.4km	
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　130ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	中層店舗事務所併用地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0　ｍ、　奥行　約　20.0　ｍ、　規模　160　㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	岐阜市の中心的なアーケード商店街	街路	９ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 1.4km	法令規制	商業(100,540) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市中心部の衰退傾向にある商店街。令和５年３月に「柳ケ瀬グラッスル３５」が開業し、周辺人口増加による客足の回復が期待され、今後は下落から横ばい傾向で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　180,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　82,900 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地の商業地域で、特に価格牽連性が認められるのは柳ケ瀬地区。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する地元法人や個人事業者が中心である。高島屋南地区市街地再開発事業により開業した「柳ケ瀬グラッスル３５」を始めとした分譲マンション開発が多数見られ、周辺人口増加による客足の回復が期待されるが、供給過剰による売れ残りも見られる。なお、需要者の属性、取引形態も多様であることから中心価格帯の把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は柳ケ瀬商店街の飲食店や小売店舗を主体とする既成商業地域であり、一部で既存の中古ビルを活用した出店も見られるが、収益物件の建築を前提とした土地取得目的の需要は限定的である。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得た比準価格を重視し、収益価格を比較衡量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

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

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　178,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 新型コロナの影響が大きかった中心市街地の飲食店が集積する地域では、客足の回復により地価が上昇に転じている。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－1 公示価格　176,000 円／㎡		［地域要因］ 「柳ケ瀬グラッスル３５」が開業し、周辺人口増加による当地域への波及効果が期待される。
	②変動率　年間　-1.1％　半年間　0.0％		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 11　宅地-1

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

鑑定評価額	124,000,000 円	１㎡当たりの価格	296,000 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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市神田町７丁目７番６外			②地積（㎡）	420（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,600）防火（その他）都市機能誘導区域（100,600）
	不整形 1:1.5	店舗 ＲＣ６	各種専門店、金融機関等が建ち並ぶ商業地域	西25m国道	水道 ガス 下水	岐阜 650m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層店舗事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0　ｍ、　奥行　約　25.0　ｍ、　規模　500　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５ｍ国道	交通施設	岐阜駅北東 650m	法令規制 商業(100,600) 防火 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は岐阜市の主要な幹線道路である神田町通り沿いに位置する従来からの商業地域である。地域内で建築中の物件もあるが、基本的には空室も多く、旧来から硬直的な地域となっている。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	形状　-2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　301,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　202,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地のほぼ全域であるが、中でも主要幹線道路沿いに存する物件との代替競争関係が強い。主たる需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となるが、旧来の金融関連店舗としての利用は減少し、交通至便を活かした予備校や飲食店としての利用が多く見受けられる。周辺における取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の画地はいずれも規模が小さく単体での収益性は乏しいため、収益価格は低位に求められた。想定される需要者も単体の土地のみで収益物件を建築する可能性は低いと考えられ、収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　648,000 円／㎡	[102.2] / 100	100 / [106.7]	100 / [208.4]	[98.0] / 100	292,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.7 行政 0.0 その他 0.0	街路 +0.5 交通 +26.6 環境 +20.0 行政 +5.0 その他 +30.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　295,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市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。 ［地域要因］　近年事務所使用が多く、人通りの多い地域から外れつつある感は否めないが、地域要因に特段の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）ギフカンテイ
岐阜（県）　5－12	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　豊田　真弘

鑑定評価額	15,600,000 円	１㎡当たりの価格	236,000 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	190,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市徹明通２丁目１番４			②地積（㎡）	66（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,600）防火（その他）地区計画等 都市機能誘導区域（100,480）
	1:3	店舗兼住宅 Ｓ５	百貨店、店舗、商業ビル等が建ち並ぶ繁華なアーケード街の商業地域	東8m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　15ｍ、南　10ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	中層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　5.0 ｍ、　奥行　約　12.0 ｍ、　規模　60 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	令和５年３月に「柳ケ瀬グラッスル３５」が開業した。	街路	８ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 1km	法令規制 商業(100,480) 防火 都市機能誘導区域 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市中心部にある柳ケ瀬商店街。令和５年３月に「柳ケ瀬グラッスル３５」が開業し、商業施設や公益施設、分譲住宅が完成した。周辺人口増加により商業地需要が安定的に推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　241,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　150,000 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地の商業地域で、特に価格牽連性が認められるのは柳ケ瀬地区。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する地元法人や個人事業者が中心である。高島屋南地区市街地再開発事業により開業した「柳ケ瀬グラッスル３５」の波及効果から商業地としてのポテンシャルの向上が期待される。なお、取引は少なく、需要者の属性、取引形態も多様であることから中心価格帯の把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は柳ケ瀬商店街の飲食店や小売店舗を主体とする既成商業地域であり、一部で既存の中古ビルを活用した出店も見られるが、収益物件の建築を前提とした土地取得目的の需要は限定的である。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得た比準価格を重視し、収益価格を比較衡量して、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号 岐阜　5－1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 176,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [74.9]	[100] / 100	235,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +0.5 交通 -2.1 環境 -25.0 行政 +1.5 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　235,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 新型コロナの影響が大きかった中心市街地の飲食店が集積する地域では、客足の回復により地価が上昇に転じている。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 「柳ケ瀬グラッスル３５」が開業し、商業地としてのポテンシャルの向上が期待される。
	②変動率　年間 +0.4 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
岐阜（県）　5－13	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真

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

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 12日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	89,000 円／㎡
						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					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市東金宝町４丁目１０番			②地積（㎡）	205（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防 （その他）（100,400）
	1.5:1	事務所兼住宅 ＲＣ５	店舗、事務所を中心に一般住宅も見られる商業地域	北25m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70 m、西　120 m、南　20 m、北　40 m			②標準的使用	中層店舗事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.0 m、奥行　約　11.0 m、規模　200 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	２５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 1.3km	法令規制	商業(100,400) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市中心市街地東部の幹線道路沿いの商業地域であり、幹線道路沿いの店舗、事務所等に変化等は認められない。今後においても、現状を維持していくものと思料する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　115,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　86,400 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地に所在する幹線道路沿いを中心として、市内の幹線道路沿いの商業地域である。市場参加者は、自己の業務用不動産として選好する中小の法人及び個人が中心であるが、纏まった画地規模を有する場合には、マンション用地としての需要も有する。土地取引件数が少なく、取引規模、取引形態により個別性が強いため、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　111,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。 ［地域要因］　幹線道路沿いの店舗、事務所等については新規供給に乏しく、特段の変動要因は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 14　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県）	5－14	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士　西村　隆

鑑定評価額	9,430,000 円	１㎡当たりの価格	82,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 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 1月］路線価又は倍率	66,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市六条福寿町５番１６外 「六条福寿町５－１２」			②地積（㎡）	115 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防 （その他） 居住誘導区域 (100,300)
	1:1.2	店舗兼住宅 ＲＣ３	店舗、事務所のほかに一般住宅も見られる商業地域	北24m県道	水道 ガス 下水	岐阜 1.8km	
(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　150 m、南　30 m、北　25 m			②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.5 m、奥行　約　12.0 m、規模　130 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	北２４m県道	交通施設	岐阜駅南西 1.8km
		法令規制	近商(100,300) 準防 居住誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	準幹線道路沿いの商業地域であるが、店舗等の集積の程度はやや弱い。しかし近年新規店舗の進出等もみられ今後の発展が期待される。今後は徐々に発展傾向で推移するものと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層店舗地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　84,500 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　44,200 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は市内の準幹線道路沿いの路線商業地域である。主な需要者は沿道サービス店舗を展開する事業者のほか地元の個人事業主も見られる。やや店舗の連たん性が弱いが近年周辺地域では新規出店等も散見されることから今後は徐々に発展が期待される。取引の中心価格帯は坪２５万円～３０万円程度と推定される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により２試算価格を得た。比準価格は中心市街地内に所在する類似性を有する取引事例より比準したもので、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は店舗事務所ビルの建築を想定し、これからの収入を基礎に試算したものであるが、近隣地域は商業集積、賃貸需要がやや低調である等により低く求められた。よって本件においては、規範性の高い比準価格を標準に収益価格を考量して代表標準地との均衡にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　110,000 円／㎡	[100.9] / 100	100 / [103.8]	100 / [130.8]	[100] / 100	81,700		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	街路 +0.3 交通 +7.1 環境 +36.0 行政 −10.5 その他 0.0

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討				
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　82,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	コロナ禍の影響が沈静化し経済は徐々に回復している。不動産取引についても優良物件を中心に市場が活性化している。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		[地域要因]	商業集積の程度が弱いが近年徐々に新規店舗の進出が増えている。今後は徐々に発展が見込まれる。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 15　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県）　5－15	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　深貝　哲郎

鑑定評価額	94,600,000 円	１㎡当たりの価格	85,200 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	68,000 円／㎡
(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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市茜部菱野１丁目１４番			②地積（㎡）	1,110 （　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商（80,200）準防 （その他）都市機能誘導区域（100,200）
	1:1	店舗 Ｓ１	沿道サービス店舗が建ち並ぶ路線商業地域	北49m国道	水道 ガス 下水	岐阜 2.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200 m、西　100 m、南　30 m、北　70 m			②標準的使用	店舗		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30.0 m、奥行　約　35.0 m、規模　1,000 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	４９m国道	交通施設	岐阜駅南 2.6km	法令規制 近商(100,200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市南部の国道沿いに形成された路線商業地域であり、新規出店も見られ、発展傾向で推移すると予測する。地価は今後、横ばいまたは上昇に転じると予測する。						

(3)最有効使用の判定	沿道サービス施設地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　86,600 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　52,200 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、岐阜市南部及び岐南町・笠松町を中心とした比較的広域に及ぶ幹線道路沿い商業地域と見込まれる。市場参加者は、物販店舗・飲食店を中心とする各種事業者と判断する。最多価格帯は、取引規模・事業形態・取引の種別（売買・定期借地権）等が多岐に亘ため、範囲の特定は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、ロードサイドショップとしての各種物販店舗、飲食店を中心に立地しており、転出入のほか、更地への新規出店等に伴う取引が多い。よって本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 110,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.8]	100 / [124.4]	[100] / 100	85,200		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	街路 -0.3 交通 +2.1 環境 +14.0 行政 +7.2 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　85,200 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナウイルスの影響が落着き、個人消費・土地需要とも回復基調に向かいつつある。 ［地域要因］　ロードサイド型商業地域として大きな変化はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士　丸山事務所
岐阜（県）　5－16	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　丸山　正樹

鑑定評価額	131,000,000 円	１㎡当たりの価格	147,000 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 14日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	110,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市江添１丁目５番１４外 「江添１－５－１５」			②地積（㎡）	891 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防
	1:1.5	店舗 ＬＳ１	沿道サービス関連の店舗が建ち並ぶ路線商業地域	西32m県道、南側道	水道、ガス、下水	西岐阜 1.2km	(その他) 都市機能誘導区域 (100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、北　15ｍ			②標準的使用	低層店舗用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30.0　ｍ、　奥行　約　35.0　ｍ、　規模　1,000　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	市内外を結ぶ幹線道路沿いの路線商業地域	街路	３２ｍ県道	交通施設	西岐阜駅南東方 1.2km	法令規制	商業(100,400) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域である。西岐阜駅への接近性が良好であるため、背後地も住宅地として需要は堅調であり、地価は安定的に推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗用地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　150,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　86,600 円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、当市の幹線道路沿い等の商業地域である。需要者の中心は、ロードサイド型店舗需要者である。大型のスポーツ用品店、自動車販売店、飲食店等が建ち並び、当市で最も繁華性の高い路線商業地域であり、地価は堅調に推移している。なお、周辺では事業用定期借地権による店舗出店が多く、実際の商業地取引が少ないため、中心となる価格帯は、求めることができなかった。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では、事業用定期借地権による自用の店舗が中心となっており、事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。一方、比準価格は、当市中心市街地外縁部の路線商業地の事例を採用して試算されており、実証性を有するものと判断する。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を参酌の上、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +3.8、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 -0.3、交通 +2.1、環境 -25.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 110,000 円／㎡	[100.9]／100	100／[103.8]	100／[76.3]	[105.0]／100	147,000		
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　]／100	100／[　　]	100／[　　]	[　　]／100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　146,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+0.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　取引件数は、増加傾向にあるが、建築着工件数は、横ばい、マンション立地は、減少傾向にある。 ［地域要因］　地域要因に特に大きな変化は認めらず、現状維持で推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 17　宅地-1

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

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

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	55,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市八代１丁目１６番１９ 「八代１－１６－１７」			②地積（㎡）	245 （　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 （その他） 駐車付置義務 都市機能誘導区域 (90,200)
	1:2.5	店舗兼住宅 Ｓ３	小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	東11m国道	水道 ガス 下水	岐阜 6.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　ｍ、　奥行　約　25.0　ｍ、　規模　250　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１ｍ国道	交通施設	岐阜駅北 6.5km	法令規制 近商(90,200) 準防 駐車付置義務 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域として現状維持にて推移と予測。金融機関や飲食店等一定の商業集積は見られるが、長良地区等の類似の路線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。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　69,800　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　36,800　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、長良川以北の幹線街路及び準幹線街路沿いの路線商業地のほか、広く岐阜市内の路線商業地域。需要者は、岐阜市内の小売事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映している比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　73,500　円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [106.9]	[100] / 100	68,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +0.6 環境 −1.0 行政 +7.3 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　68,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−0.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。 ［地域要因］　新規出店は鈍く、特段の繁華性上昇は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 14日　提出
岐阜（県）　5 － 18　宅地-1

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

鑑定評価額	21,400,000 円	１㎡当たりの価格	138,000 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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	110,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市美殿町４２番			②地積（㎡）	155（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,500）防火（その他）都市機能誘導区域（100,500）
	1:1.5	店舗兼住宅 ＲＣ６Ｆ１Ｂ	中層ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北9m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	中層店舗事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　ｍ、　奥行　約　15.0　ｍ、　規模　150　㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	９ｍ市道	交通施設	岐阜駅北東 1.3km	法令規制 商業(100,500) 防火 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は柳ケ瀬の東方に位置し、幹線道路背後に店舗ビル等が連担する商業地域である。テナントの入替が徐々に進むものの、依然として旧来からの店舗も多い。中心部の居住者は増加しており、その影響が期待される。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	89,500 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地のほぼ全域であるが、中でも柳ケ瀬地区の外縁に存する物件と代替競争関係が特に強い。主たる需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となるが、旧来からの商業地のため小規模な区画が多く、閉鎖店舗も見受けられることから、旧来のような商業繁華性は無い。取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の画地はいずれも規模が小さく単体での収益性は乏しいため、収益価格は低位に求められた。想定される需要者も単体の土地のみで収益物件を建築する可能性は低いと考えられ、収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 岐阜　5－1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 176,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [127.8]	[100] / 100	138,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 +1.0 その他 +10.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 138,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 市内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、中心部と郊外とで二極化が激しい。 ［地域要因］ 旧来からの商業地である。柳ケ瀬地区の再開発事業等により中心市街地の人口は増加しており、地区内の活性化が期待される。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 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	所属分科会名	業者名	株式会社ＩＲ綜合鑑定
岐阜（県）　5－19	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　小池　育生

鑑定評価額	1,090,000,000 円	１㎡当たりの価格	662,000 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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	490,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　35ｍ、南　0ｍ、北　25ｍ			②標準的使用	高層店舗事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　65.0 ｍ、　奥行　約　25.0 ｍ、　規模　1,650 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	駅前広場（県道）	交通施設	岐阜駅駅前広場接面	法令規制 商業(100,800) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ岐阜駅北口における複数の再開発事業（ツインタワー）により、今後は駅北口の相対的な地位の向上が期待される。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	形状 -3.0 三方路 +10.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	687,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	581,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は、広域的にみれば、岐阜市内中心部における商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、ＪＲ岐阜駅北口に近接した高度商業地域の範囲と判定した。需要者は投資家が中心であり、大規模画地についてはマンション開発業者も想定される。近年、市中心部において、マンション素地の取引が活発であるが、需要者属性、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ＪＲ岐阜駅北口に近接した高度商業地域においては、近年、マンション素地や小規模な土地取引が中心であるが、岐阜駅至近の商業地に係る取引事例に基づく比準価格は、当該地域における市場性を十分反映している。また、収益価格は、典型的な需要者が投資家である為、市場分析の観点から、説得力を有すると思料する。よって、比準価格及び収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記の如く決定した。		

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　635,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－ 5 公示価格　648,000 円／㎡ ②変動率　年間　+4.3％　半年間　+2.2％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　建設資材価格の高騰等、先行きに対する不透明感もみられるが、不動産融資環境が良好であることから投資意欲は底堅く推移している。 ［地域要因］　地域要因に変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 20　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県）　5－20	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	55,700,000 円	１㎡当たりの価格	111,000 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 11日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	83,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市都通４丁目２番外			②地積（㎡）	502（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,400）準防 （その他）都市機能誘導区域（100,400）
	台形 1:1.5	店舗 Ｓ１	店舗、事務所からなる幹線道路沿いの商業地域	西27m県道、三方路	水道 ガス 下水	岐阜 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　25 m、西　50 m、南　100 m、北　60 m			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　20.0 m、奥行　約　25.0 m、規模　500 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２７m県道	交通施設	岐阜駅北西 1.5km	法令規制 商業(100,400) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	東側については、近年沿道型低層店舗の建替・熟成が進んだ。市街地西側の通行量の多い県道沿いであり、背後地の購買力も比較的高いことから今後も中規模以上の画地については繁華性を維持していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地		(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +7.0 形状 -3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 113,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 77,800 円／㎡		
	原価法	積算価格 ／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格 ／ 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏を中心市街地～西部の路線商業地域を含む一帯と判定したが、事例の稀少性により一部川北からも事例を補完した。需要者は事務所・店舗として利用目的の法人、個人事業者と解する。中心市街地の西側を縦断する県道沿いにて、低層店舗、中層の事務所ビルが熟成。車両交通量は多く、背後地域は中間所得層以上が居住する。それなりに事例は収集できたが、隣地買増事例、建付減価を要する事例等が多く、中心価格帯の把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	更地購入を前提とした賃貸投資は、中心市街地のワンルーム共同住宅に限定的で、外縁部は中古物件のオーナーチェンジがみられる程度。共同住宅を含め元来の地主による節税目的での収益投資が一般的な地域である。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、環状線沿いの基準地の地価動向との関連性も踏まえ、鑑定評価額を調整決定した。			

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　111,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナは令和５年５月より５類感染症に移行。経済活動の再開に伴い、ロードサイド店舗の客足は戻っている。 ［地域要因］　近隣地域南側に隣接してグループホームが令和４年１１月に開所した。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）ギフカンテイ
岐阜（県）　5－21	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	74,400,000 円	１㎡当たりの価格	72,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 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 1月］路線価又は倍率	57,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市西島町３番８ 「西島町３－７」			②地積（㎡）	1,026 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) 居住誘導区域内 (100,200)
	1:2	店舗 Ｓ１	低層の店舗、営業所等が混在する路線商業地域	西23m県道、背面道	水道 ガス 下水	岐阜 4.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　75ｍ、南　50ｍ、北　200ｍ			②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25.0　ｍ、　奥行　約　40.0　ｍ、　規模　1,000　㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２３ｍ県道	交通施設	岐阜駅北西 4.1km	法令規制	近商(100,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北西部に位置し、店舗や事業所のほか住宅等も見られる路線商業地域。商業地としての実需は低迷しているが、景気は回復傾向のなかで、下落幅は縮小傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地	(4)対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係　-3.0 二方路　+6.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　74,000　円／㎡	
	収益還元法	収益価格　34,100　円／㎡	
	原価法	積算価格　／　円／㎡	
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡	
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域。主たる需要者はロードサイド店舗を展開する全国規模の企業や岐阜市内外の法人が中心と考えられる。当地域は長良川以北に位置する主要幹線道路沿いの路線商業地域で、郊外型飲食店を中心とした店舗の集積が見られたが、新規の店舗進出は少なく、地価はやや弱含みで推移している。路線商業地域では事業用定期借地権の活用が中心であることから、中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層店舗や事業所を主体とする路線商業地域で、事業用定期借地権の活用が中心であり、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 73,500　円／㎡	[99.7] 100	100 [100]	100 [103.8]	[102.8] 100	72,600		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.7 交通 +1.5 環境 -2.0 行政 +7.3 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　72,800 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響が大きかった中心市街地の飲食店が集積する地域では、客足の回復により地価が上昇に転じている。 ［地域要因］　地域要因については大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 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	業者名	クニタチ鑑定事務所
岐阜（県）	5－22	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　山村　寛

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

1　基本的事項

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

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市城東通６丁目４０番２			②地積（㎡）	214（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工（60,200）準防 （その他）特別用途地区 居住誘導区域（70,200）
	1:2.5	工場兼住宅 W２	店舗、事務所、作業所等が混在する路線商業地域	東15m県道	水道 ガス 下水	岐阜 2.7km	
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　30ｍ、南　130ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0　ｍ、　奥行　約　23.0　ｍ、　規模　230　㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５ｍ県道	交通施設	岐阜駅南東 2.7km
		法令規制	準工(70,200) 準防 特別用途地区 居住誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	準幹線道路沿いの路線商業地域として現状を維持しつつ推移していくものと予測。業種が多岐にわたっており、普通商業地的な要素もある。需要も回復しており地価は横這いと予測する。					

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	37,600 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ東海道本線以南の幹線街路及び準幹線街路沿いの路線商業地のほか、広く岐阜市内の路線商業地域。需要者は、岐阜市内の小売事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映している比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① ■代表標準地　□標準地	②時点修正	③標準化補正	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		
	標準地番号　岐阜　5－17							標準化補正	地域要因
	公示価格　111,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [103.8]	100 / [148.3]	[100] / 100	72,100		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.7 交通 +2.1 環境 +29.5 行政 +10.3 その他 0.0

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討				
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　72,000 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。 ［地域要因］　出店余地は少なく、大きな要因変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間　0.0％	半年間　％	

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
岐阜（県）　5 － 23　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＩＲ綜合鑑定
岐阜（県）　5－23	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　小池　育生

鑑定評価額	19,400,000 円	１㎡当たりの価格	226,000 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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	175,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市玉宮町２丁目９番２			②地積（㎡）	86（　　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業（80,600）防火（その他）都市機能誘導区域（100,330）
	1:4	店舗 ＲＣ３	飲食店舗を中心に各種店舗が建ち並ぶ商業地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 500m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　65ｍ、北　35ｍ			②標準的使用	中層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　5.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　100 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	近年、飲食店の集積が進み、集客力が増している。	街路	５．５ｍ市道	交通施設	岐阜駅北 500m	法令規制 商業(100,330) 防火 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	コロナ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)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　230,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　174,000 円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、ＪＲ岐阜駅から柳ケ瀬地区にかけての商業地域だが、特に価格牽連性が認められるのは、玉宮地区からＪＲ岐阜駅にかけて飲食店が集積する商業地域である。需要者の中心は、店舗用地を取得する飲食関連業者の他、投資家も想定される。供給件数が少ないことから、中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域における、近年の飲食店舗の集積、集客力の向上に伴い、当該地域においても収益不動産としての取引も散見されることから、収益価格についても一定の説得力を持つが、比準価格については、ＪＲ岐阜駅北口至近の商業地に係る取引事例を中心に求められ、市場の実態を反映していることから相対的に説得力が優る。よって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、対象基準地の価格推移についても留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

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

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　214,000円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜　5－ 31 公示価格　217,000円／㎡ ②変動率　年間　+5.6％　半年間　+4.1％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　経済活動の再開に伴う景況感の改善に加え、融資環境が比較的良好であったことから市況は回復傾向にある。 ［地域要因］　玉宮地区においても、コロナ前の水準と遜色ない程度まで賑わいが回復している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。