

平成 28年 7月 20日 提出

		基準地番	:号		提出	出先	Ē	所属分	科会	名	業者	名	株式	会社	ОКВ	言用保証	証						
	ļ	岐阜(県)		-1	岐	阜県	岐	阜第2	2 分科	会	氏名	名	不動	産鑑	定士	馬渓	ŧ	晶江					印
鑑5	と評価	額					1	12, 900	, 000	円	1 r	m³当	とりの	つ価格	<u>\$</u>						65, 000	円/	∕ mื
1	基本	的事項																					
(1)	価格	寺点	<u> </u>	区成 28年	三 7月 1	l日	(4) 鑑	监定評价	西日		:	平成	28年	7月	13日	路		成 28年 線 価又に		_	52, 000	倍	∕ ṁ́
(2)	実地記	調査日	平月	成 28年	6月 29	日日	(5) 個	植の	種類		I	E常個	西格			価	ᄣᄓᆁ	倍率種				10	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																	
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																			
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」		岐阜市	茜部菱野	爭4丁	目15	5 3番	2							②地 (㎡)		(198)	⑨法令上の	規制	事
地	3形	状	④敷地	の利用の	り現況	⑤周 状況		土地の	利用の	の ⑥	接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況			♪交通施)状況	設と	o	1 (f (60,		
		1:3.5	住宅 W 2			ほか		・事務 も介在		北	5.5m	市道			水道 ガス 下水	岐阜 3.4km					(その他)		
(2)	①範	通	東 1	00 m.	西 10	00 m,	南	60	m,	北	60) m	②標	票準的	り使用	低層住	宅:	地					
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口	約	8.0	m,	奥行	う 約	J	25. 0	m,	規	模		200	0 1	㎡程度、	Я:		ぼ長方形		
地 域	④地	域的特性	特記	特にな	(V)				街	基準 5 m i	方位 市道	北	5.	交通	i 岐 ^j	臭駅 3.4km			ž	去令	1 住居(6	0, 20	0)
			事項	! ! !					路	! ! ! !				施設					ŧ	現制			
		!域要因の i来予測	当該地域し、地位	或は農地 西は現状	也、未利 C維持で	用地も推移す	残る	が事業予測さ	美所等	手も散り)。	見され	いる信	主宅地	地域で	ぶあり、	今後も	分	譲住宅を	を中心	ンとし†	た住宅地利	用が	漸増
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住掌	宅地										(4)	対象基		, :	方位					0.0
(5) 釒	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較沒	去 比	準価格	<u>\$</u>			65	5, 000	円	∕m³		個別的	要因							
	ノルロハ	1	収益還	元法	収	.益価格	<u>\$</u>			/	/		∕ m [*]	_									
			原価法			算価格		Feet 1.60		/	/		∕ m ²										
(C) =	+ 1 8	\#± ##	開発法	人図のが		発法に			4	4t.) > f	m+4 3		∕ ㎡	اللحدة	a ket se int	· 白 士士	; \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	の仕会は	1444	電電	がない はいまた かんしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	H 77.	7 V IFI
(0) 1	市場の	/行注	辺市町の特にミニ	の居住者	fである こよる住	。従茅 宅地利	そから 川用が	一般信	E宅及 E結果	び共同という	引住年 8地区	名以タ 玄の丿	小に事 人口や	¥務所 ○学区	ī等も混 ☑別の児	在する 童数も	地境	域である 加してV	る。〕 いる。	丘年は:	は吸量用 と地取引が 地域の中心	活発	化し、
ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 夏の決定の	己使用	目的が大 は非現実	部分で	ありり、収益	快適性 上還元	や利便法は非	更性が 非適用	重視さ とし/	きれ、 こ。よ	対象 七準信	泉基準 西格は	態地の は茜剖)画地規 3地区を	模では中心に	事類	業収支の 以性の高	り観点	気からす 事例より	ある。売買 5.共同住宅 3.査定し妥	か相	定す
(8)		①■代表標		標準		時点		標準化		4)地域		5個5		6 \$	対象基準	重地 _		_	5路	0.0	地 街	路	+3. 1
公示法	規権とした	標準地番号	岐	自 _	- 34	修正		補正		因の 較	比	要比	因の	0	D規準値 (円/r	P	ク 対 尺	16.	を通 環境	0. 0 0. 0	安	_	+9. 2 +44. 0
個格した	<u>د</u> ال	= IT-16	严 义	T		100	7	100							(1.1)	11/		_	動地	0.0			0.0
1 ۍ	,	公示価格 1	05, 000	円/n	, -	100	_] [100	_] [100 [162.	_ [10	00]		64,	800		ぞ その	_{了政} D他	0.0	-	他	0.0
(9)	L	① 指定基準	地番号		2	時 点		標準化	Ł (4)地域		5個5		⑥ 対	対象基準 の比準値	地	7)	標積	5路		地街		
指定基準地	90,0			-		修正		補正		因の! 較	比	要比較	因の 鼓		プル学型 (円/r	P	与 : 尺 :	1 F.	を通 環境		地域要因	_	
準 村地 言	食計	前年指定基	ま進地の	/≖-校	г		7	100		100		г	1					正直	ョ地		行	政	
	.,	刊十佰正名	8年地の	™㎡ 円╱n	n ^α Γ	100	_] [100	_] [[ٔ ار	10	00					彳 その	亍政 Ͻ他		その	他	
		①-1対象基準							[-	-般的	要因] 斯	支阜市	がは世	帯数は	微増だ	が、	、人口に	よ減り	が傾向が	L ぶ続き核家 いらの脱却	族化	が進
(10) 対 4	軍ら	■継続 前年標準価	──新規 格	_	000 円/	∕ m ^²		3	als.			٧	7° 11	貝炬	17亿2年297	セイン	ν (C A XIV	7. 企匠	自仏思ん	14 O O DIDEAN	(二分)	140
象基基	-票集面 の検討	①-2基準地7点) である	が共通地	点(代記)	表標準均	也等と	司一地	価 格 形	変 動 [地 状	地域要	因]		ト規模 見られ			分譲住	宅	は継続し	して散	対見され	ι、児童数	の増	加も
対象基準地の前	西 討 各		_	. 高] 標準均	也			要	状 況			ን	しりれし	v val 17 <u>1</u>	沙风。								
前が	ゔ か	標準地番号 公示価格	各			円/r	- ทึ	因の	[個	固別的	要因] 個	固別的	J要因	に変動	はない	' o						
			<u>-</u> 年間	0 %	半年間		·· %	5															

平成 28年 7月 20日 提出岐阜(県) -2 宅地-1

		基準地番	:号		提出	出先	Ē	所属分科	会名	業	者名	深貝	不動產	全鑑定	事務所						
	Į	皮阜(県)		- 2	岐	阜県		岐阜第	2	B	名	不動)産鑑	定士	深貝	哲郎	3				印
鑑5	と評価	額						9, 310, 0	000 P	9 1	1 ㎡当	たりの	の価格	÷					49	9, 000	円/㎡
1	基本區	的事項	I																		
(1)	価格	寺点	<u>7</u>	平成 28年	三 7月 1	l 日	(4) 錉	定評価	日		平成	28年	- 7月	15日		平成:			3		円/m [*]
(2)	実地記	周査日	<u>7</u>		三 7月 7	7日	(5) 征	格の種	類		正常	価格			線	路線価 倍率	文は悟 軽種別	5平			倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」		岐阜市	大字岩區	奇字畑。	†69	96番8							②地積 (㎡)		190)	9法	令上の	見制等
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周:	辺の <u>:</u>	土地の利	用の	⑥接ī	面道路	が状況	5	⑦供給 処理施	8主要 接近	更な交近 近の状況		との		2中I (60, 20	専)0)
		1:1	住宅 W2			小パー中、地域	農地	役住宅、 が散在す も残る住	アる宅	北5mī	市道		7	没状況 水道 ガス 下水	岐阜 8.3km				(そ)	の他)	
(2)	①範	i囲	東	50 m. ī	西 10	00 m.	南	50 m	1、北		50 m	(<u>2</u>)‡	票準的	1使用	低層住	宅地					
		 『準的画地の 』		間口		12. 0	m,	奥行	•		0 m		見模	,,,,,,,		m²程	度、	形状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にな	211			往	ī 基	長準方位 可道	江北、	5 m	交通	岐上北	臭駅 8.3km			法令	2 🗷	中専(60,	200)
			事項					出	ζ.				施設	10	O. 01mi			規制			
		 域要因の 来予測		<u> </u> 開発が比 まれる。	放的活	発に行	: bh	ており、	今後	も徐々	· に農:	地の宅	三地化	が進む	と予測	する。	地価は	は今後、	下落幅	編縮小に	向かう
(3) ±	│ 最有効	使用の判定	低層住	 宅地									(4)	対象基	準地の	方位					0.0
(5)	監定評	価の手法	取引事	例比較沒	生 比	準価格	ř			49, 0	00 P	∃∕m [*]	1	個別的	要因						
	の適用		収益還	元法	収	.益価格	Š			22, 4	00 P	∃∕m²									
			原価法		積	算価格	Š			/	P	∃∕m [*]									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	P	∃∕m²									
ī (6)	市場の	特性	丘陵地	給圏は、 上の住宅 引規模に	団地を	含めた	エリ	アである	5。市	場参加	1者は	市内及	とび隣	接市な	どの事	業所勤	務者・	自営業	者なと	で、最	多価格
1	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地 較的を 本件の 記の 通	域は、岐 い。一 は は と 準 に か き た き た き た き た の き た の り の の の の の の の の の の の の の の の の の	阜市 中で で は を 重 で で で で で で で で で が を が で が で が で が で が	部貸制 関連 で で で で で り し 、 し 、 し 、 し 、 し 、 し 、 し 、 し 、 し 、 し	宅地は同た。	域に立地 較的多く 住宅の負	也し、人見を	利便性 れるが 前提に	Eにも. ば、昨 して	比較的 今の伊 求めた	り優れ 共給過 上収益	ている 多によ 価格は	ことか る家賃(参考に	ら、新 低落傾 留め、	規分譲 向から 代表標	養宅地や 採算性 悪準地と	買換え は高く の検託	:等の事 ない。 けも踏ま	例が比 よって、 え、上
(8) 公元	規権とした	① ■代表標標準地番号		□標準:	地 ②	時 点修 正	3	標準化 補正	[地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	⑥対 の	オリス 基準 (円/r	格 内	標準化補正	街路 交通 環境	6 0.	安	街路 交通 環境	-5.2
格をを	ן. בי	公示価格	33, 500	円/m	_ -	99. 1 100	_	100		100 67. 1	[1	00]			000		画地 行政 その他	と +1. 女 0.	0	行政その他	-3.0
(9)		① 指定基準				時 点		標準化				別的	⑥ 対	才象基 準	生地	-	街路			街路	<u> </u>
指定基準地	からか	·		-		修 正		補正	_	の比	要	因の 較		比準値 (円/r	格内	標準化補正	交通環境	1	地域要因	交通 環境	i Ī
準地	検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	า้ [100] [100		100	[00					画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 対象基準地の	年票隼面各等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価 ①-2基準地が 点)であるは ○代表標準	□新規格 格 が共通地 場合の核	見 49, と点 (代表	300 円/ 表標準地 也		司一地	③ 価格形成要因の変動状況		设的要团 或要因〕		を与え	とてお	り、景	・円高(気回復) 気回復(地の宅)	の進行の動き	が、輔は、そ	記産業 で鈍化	こしつつ)ある。	に影響 たい。
前,	5	標準地番号 公示価本 ②変動率	各年間	-0. 6 %	半年間	- 円/n 引	n [†] %		[個別	∮的要 团	图] -	個別的	的要因	に変動	はない。						

平成 28年 7月 20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	首名	有限	会社ト	ヨタブ	カンテイ					
	岐阜 (県)		-3	岐	阜県	岐	臭第2分	科会	氏	名	不動]産鑑定	生	豊田	真弘	V			印
鑑定						(6, 640, 00	00 円] 1	m³当	たりの	の価格						44, 000	円/㎡
1 :	基本的事項																		
(1)	価格時点		平成 28年	三 7月	1日	(4) 鑑:	定評価日	3		平成	28年	7月:	15日		. , , -	28年 1	· • •	35, 000	円/㎡
(2)	実地調査日		平成 28年	三 7月	1日	(5) 価	格の種類	Ą		正常(西格			線置		又は倍 ^函 種別	平		倍
(3)	鑑定評価の条件	更地	としての	鑑定評	҈価														
2	鑑定評価額の決力	定の理由	の要旨																
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」		岐阜市	大字黒	野字溝西	§ 5 O	2番7							②地積 (㎡)	i (151)	⑨法令上の	規制等
基準地	③形状	4數均	他の利用の	現況	⑤周道 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	 道路	の状況	処	供給理施	⑧主要 接近	な交通の状況		との	2 円 (60, (その他)	1専 200)
	1:2.5	住宅 W2			一般付 て農り 宅地り	也も見	·主体と Lられる(住	西6m市	ī道			道水	岐阜 7.7km				(*C V)[E]	
(2)	①範囲	東	50 m, Ē	西 1	00 m.	南	150 m	、北	10	00 m	2 t	票準的值	吏用	低層住名	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	見模		200	㎡程	度、	形状	ほぼ長方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にな	:11			街	基市	準方位 道	北、	6 m	交通	岐卓 7.	是駅 7km			法令	2 中専(6	0, 200)
		事項					路					施設					規制		
•	⑤地域要因の 将来予測		万北西部の 下落傾向が				主宅地域	で生活	活利便	施設。	への接	受近性に	は比較	的良好で	である	が外部	からの	住宅需要は	弱く、地
(3) 昻	と	! 低層自	E宅地											準地の	ない				
(5) 銀	に定評価の手法	取引	事例比較法	<u></u> Н	上準価格				44, 00	00 F]∕m³	但	別的	要因					
0.)適用	収益道	還元法	47	Z益価格				18, 00	00 F]/mੈ								
		原価温	去	積	算価格				/	F]/m²								
		開発流	去	開	発法に	よる値	西格		/	F]∕mੈ								
(6) †	万場の特性	る個人	름給圏は岐 √が中心で 引程度まで	ある。	外部か	らの語	いらの既 需要も弱	成市行	街地を! き続き!	中心。 取引	とした は低調	:住宅地 間である	也域で 5。取	ある。 引の中心	需要者 ∆とな	の中心 る土地	は当該 価格は	圏域に地縁 標準的な規	性を有す 模で80
· 部	ば算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 閏由	賃貸す	地域は旧来 列価格に比 可場が未成 ごした。	からの 準して 熟なこ)住宅地 求めた ともあ	域ではものでは	あり、取 で、取引 立に求め	引は 市場(られ)	自己居 ^を の実態を た。本	住目的を反映 を反映件では	的が大 映し規 は、日	、半であ 見範性か 上準価格	oる。 ぶ高い 各を重	比準価格 。収益値 視し、『	各は代 価格は 又益価	替競争 共同住 格を参	関係に 宅を想 考に鑑	ある類似地 定の上、試 定評価額を	域内の取 算したが、 上記の通
(8) 対策とした	① ■代表 見 価 性 格	標準地	標準は	地 ②	沙時 点修 正		標準化 補正	-	地域要 図の比	⑤個 要 比	因の	の	象基準 規準価 円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	0. 0. 0.	0 域 交	通 -5.7
格 i を た	公示価格	33, 500) 円/m	_	99. 1		100		100 [4.8]		00]		43,	900		画地 行政 その他	+1. 0. 0.	0 行 0 その	
(9) 指定基準地	① 指定基	準地番号	1	(2	②時 点 修 正	-	標準化 補正	④地 因 較	の比	⑤個 要 比	因の	の J	象基準 比準価 円/r	格一ク	標準化補正	街路 交通 環境		地 域 要 因 環	通
準 核地 計	前年指定	基準地位	の価格 円/m	ĵ	100] [100	[100	[00					画地 行政 その他		行その	
(10) 対象基準地の前の 対線基準地の前	①──1対継続準準地では、1000検討が1000検討が100−2基で代表番号でで表番号である標準といる。 ②変動率	新格 2が共通 場合の 準地	規 44,3 地点(代え	ь	也等と同 - 円/mi		③ 価格形成要因変動状況	[地域	的要因 要因] 的要因	t i	認めら	更因が散 っれない	静態的 `。					土地需要が記すべき変	

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) -4 宅地-1

		基準地番	号		提出	出先	P.	所属分科:	会名	業者	5名	株式	会社ス	水野総ク	合鑑定						
	Ц	皮阜(県)		- 4	岐阜	早	岐	阜第2分	科会	氏	名	不動	加産鑑	定士	水野	雅力	文				印
鑑定	評価	額						7, 740, 0	00 円	1	m³当	こりの	の価格	<u> </u>					43	3, 500	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	<u> </u>	龙成 28年	7月 1	日	(4) 鑑	定評価 日	3		平成	28年	三 7月	12日	路		28年 1	· · · · -	3	5, 000	円/m ^²
(2)	実地記	周査日	平,	式 28年	6月 28	日	(5) 個	格の種类	Ą	-	正常征	插格			線価		5又は倍 率種別	i P			倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価				<u> </u>											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基準 地		在及び地番s 住居表示」等		岐阜市力	大字上土	居字。	中野 8	310番:	2外						②地積 (㎡)	-	178)	9法	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周:	辺の出	上地の利力	用の	⑥接面	i道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況		要な交 fの状	通施設 況	との		1低 (50,8	
		1.2:1	住宅 W 2			農家が混	住宅と 在する	と一般住 ^会 る地域	宅	西5m市	i道		5	設仏 流 水道 ガス 下水	岐阜 6.4km				(そ)	の他)	
(2)	①範	i用	東	30 m、 ፟፟	T 6	50 m,	南	100 m	٦ŀ	10	0 m	②#	亜淮 化)使用	低層住	字州					
		準的画地の那		1		15. 0		奥行) m,	<u> </u>	見模	112/11		m³程	度	形状	長方形		
近隣地域		域的特性	特記	特にな		10.0		街	其	準方位	-		交通			12	E/X (法令	1 (氐専(5	0,80) :戒区域
			事項					路					施設		0.4KM			規制	エル	火口目	八匹纵
		!域要因の !来予測						分譲宅地するもの				地域。	鳥羽	川や丘	:陵地に	囲まれ	ルた狭隘	な地域	 で、発	展性に	は限られ
(3) 聶	是有效	使用の判定	低層住宅	宅地									(4)	対象基	準地の	方位	Ĺ				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	ζ.			43, 50	0 円	∕ m³		個別的	要因						
0)適用		収益還	元法	収	益価格	<u> </u>			19, 30	0 円	∕ mื									
			原価法		積	算価格	Z I			/	円	∕ m [*]									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	円	∕ m ^t									
(6) 市	方場の	特性	制もあり	り、人気	が低い。	。供給	の余:	校区及び いが、地 地はある 強が主体	が需要	要は低	くく耳	等の住 負路事 対引カ	E宅地 事情も ぶ少な	域。需 劣る。 い。市	要者の 旗竿形 場の中	中心は 式の小 心とな	t、主と >規模な さる価格	して市 分譲地 済帯を推	内周辺 が多く 定する	!に就労 、一個 っこと!	労する一 氐専の規 は困難で
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	見合う』 て適用)	賃料水準 した比準	が形成 価格は	されて 、市場	いな	する地域 いので、 態を反映 上、鑑定	低位 [*] :し信頼	で試算 領性が	された 高いと	_。	-方、 fした	類似地 .。よっ	以内か	ら、主	ことして	.分譲地	の事例	引を収り	集選択し
(8)		① ■代表標		標準は		時点		標準化	1	域要	5個5			」 対象基準	圭 士	標	街路	S 0.	0 地	街路	各 +4.]
公示価格を	見価を格	標準地番号	岐		_ _	修正	_	補正	_	の比		因の		う規準値 (円/1	西格 グ	単した	交通環境	i 0.	0 域要	交通環境	<u>¥</u> -4.1
格 し を <i>t</i> :		公示価格	33, 500	円/m	_ -	99. 1 100	_	100		100 5. 6]	[10			43,	500	E	画地 行政 その他	τ 0.	0	行政その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準化	4地:	域要	5個5	别的		象基準	連地	標	街路			街路	各
指定基準地)\			-		修正		補正	因 較	の比	要因比較	因の 蛟	0.)比準値 (円/1		標準化補正	交通 環境		地域要因	交通 環境	
準地言	食 寸	前年指定基	基準地の	 価格	[]	100	1	100	[]				正	画地 行政			行政その他	
			_ ,	円/m	i -	100]]	[]	10	0					その他			ての11	Б
(10)		①-1対象基準	集地の検 新規						[一般	的要因					ない。						ている。 りしてい
(10) 対 を	Fδ	前年標準価			800 円/	⁄ m [‡]		3) 。	/KIII	-58.07.1	C/H,221)II)L (1 .0 112	1212000	11017	1(011)	, , , ,
対象基準地の前の対象を	原検討	①-2基準地点)であるは	が共通地	点(代表	長標準地		司一地	価格 形成 形成	[地域	要因]		、学校 \地域		いが、	狭隘な	地形で	、道路	8事情も	劣る。	発展性	性に乏し
一地の	· 文字	代表標準標準地番号	≛地	標準地	b	_	_	成 况 要 因													
前が)\	公示価格				円/n		の	L個別	的要因	l」 個	別的	的要因	に変動	はない。						
l		②変動率	年間 ・	-0. 7 %	半年間	1	%														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 5 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	月	「属分種	4会名	業	美者名	有限	会社	:寺村不動	動産鑑定	官所	:					
	ļ	岐阜(県)		- 5	岐	阜県		岐阜第	第2	J	氏名	不動	助産銀	監定士				寺	村	建一	郭	印
鑑定	2評価	額					1	2, 400,	000	円	1 m² ≝	当たりの	の価権	格							59, 700	円/mឺ
1	基本	的事項													(0)							
(1)	価格	寺点	3	平成 28年	三 7月 1	l 日	(4) 鑑	定評価	i日		平月	戊 28年	F 7月	18日	路		成 28年 泉 価又 に				46, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	7月 12	2日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			価		倍率種		-			ПП
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																		
(1) 基準地		f在及び地番 「住居表示」		岐阜市	雄総桜田	43工	目 3 5	番							②地 (m²)		(208)		宗 令上σ	規制等
地	③形	状	④ 敷地	也の利用 <i>0</i>	D現況	⑤周 状況	辺の土	上地の和	削用の	6接	面道記	路の状	況	⑦供給 処理施 設状況			交通施)状況	設と	の	(4	1 住 (60, 1	
		1:2.5	住宅 W3			住宅	を主に 地等も	fにて- C共同(ら見られ	E宅	‡ <u>L</u> 6m	市道			水道 ガス 下水	岐阜 6km						· • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
(2)	① 範	囲	東	100 m、i	西 10	00 m.	南	50 r	m、非	Ľ	50 m	1 2	標準的	的使用	低層住	宅均	也					
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口	約	15. 0	m,	奥行	約	20). 0 n	n. ‡	規模	,	300) n	n²程度、	. Я	肜状	ほぼ	長方形	
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	211			í		基準方位 市道	位北、	5 m	交通	通 岐	阜駅 東 6.3k	m		;	法令	1	中専(6	0, 200)
			事項					i	路				施討		,,			;	規制			
		2域要因の 7来予測	昭和5ね良好	0年代にな地域で	区画整	理を終 今後も	*えた ・地価!	区画整 は安定	然とし	ンた住宅 住移す?	芒地域 ると予	である	る。 う。 う。	川に近い	点が懸	念さ	される。	ხ. ∄	長良均	也区に	て画地	配置も概
(3) 晶	l 是有効	サラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カ	低層住	:宅地									(4	l) 対象基	準地の	7	方位					0.0
		価の手法	取引事		生 比	,準価格	ξ			59,	700	円/m	ຳ	個別的	要因							
	の適用	1	収益還	显元法	収	益価格	Š			29,	000	円/m	ຳ									
			原価法	Ę	積	算価格	Z.			/		円/m	ຳ									
			開発法	ţ	開	発法に	よる	西格		/		円/m	ຳ									
(6) F	市場の)特性	1いに近	給圏は長 関係が特 の0万円	いる。需	要の中	ルンとり	なる価	格帯に	は新築な	以の住 取得者 建売分	三宅地域 すと解う 譲が終	或で する お 総額:	あり、中 が、景気 3,00	でも対 回復の 0万円	象号 浸浸 ~	学区では 透により 3,50	ある野 り当地 り 0 フ	長良り 也区の 万円和	東小学 の地価 呈度、	区内に 動向も 土地価	おいて代 ほぼ横這 烙は総額
Ī	• 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 夏の決定の	共同住 他方、		来の地	主の質の実態	税対策を反映	策に依 映し実	るもの 証的で	りが多く であり、	く、傾 、以下 采用し	面的に でのとは して、↓	こは(おり f 又 益 f	共給過多 代表標準 価格は参	·で投資 地(岐 :考にと	効率	をが低く - 2) さ か、鑑え	く収益 との信 を評価	益価を 価格は 面額を	各は低が を調整	めに算 得られ 決定し	出された。 言頼度が た。
(8)	里由	① ■代表核	## 11 L	標準	6 مليا	\n+ ⊢	0	無洗 儿		\1\ L - L - L -1		2014A	(a)	~~~ + *	£ 1.16	1	.aa	+- 0/2) J.I.	/+ -1	16 1 5
公共	見 価 隼 格	① ■代表植標準地番号	示华地		FIE (2)時 停 正	-	標準化 補正	, 4)地域要 因の比	.	固別的 要因の		対象基準 の規準値		シー <u>を</u> 引しる	生	封路 交通	0). 0 地域要). 0 医	街 交:	• •
公示価格を	ובי ו		鸠	支阜 -	2					較	Ŀ	比較		(円/r	ที) ฮี	<u>ن</u> آ	辅 王 ii	環境 画地). 0 医). 0	環: 行:	
を #	1.1	公示価格	94, 100	円/n	_ -	100. 2 100	[100 100] [100 160. 3	I	100]	58,	800		í	立政の他	0). 0). 0	その	
(9)	L.	① 指定基準	基地番号		2	時 点	3	標準化	4	地域要	51	固別的		対象基準の出海の	地	1	票	封路		地	街	
指定基準地	7,00			_		修正	:	補正		因の比 較	_	要因の 比較	'	の比準値 (円/r	_ P	1 1	IL.	交通 環境		域要因	交: 環:	
本 1 1 1 1 1 1 1 1 1	食計	* F # . +	# :# 11 . 0	- Iπ+h	-		7	100					1	(1.7)	,	Ī		画地			行	
ם טיי	13	前年指定	基华地 <i>0.</i>	ノ価格 円/n	ı l⊥	100	_	100] [100]	100]					テ政 の他			その	也
		①-1対象基							[-	般的要	因]	円と村	朱がる	不安定な	状況が	続い	いており	0, /	イギリ	リスの	EU離	脱、米経
(10)	Ŧ Ċ	□ 継続 前年標準価	■新規 格	現	田.	∕ m [°]		3				げり到	則円で	と合わせ	、国四	以有	可も収り	材(こ)	旦ノ」ん	11/2//	中家で:	文りる。
別 相 相 相 相 相 相 相 相 相	+票能	①-2基準地	が共通り				司一地	価格	л Г+иъ+	域要因]	鵜飼い	ハ大橋	喬眼下に	て、農	地も	5 比較的	内残る	る住宅	它地域	である。	,
準備地		点)である 一代表標準		検討 ──標準₺	也			形成西	ž													
の前が	年票集価各等からの検討	標準地番号				_	-	要因の	[個]	別的要	因]	個別的	的要因	因に変動	はない	0						
"		公示価 ②変動率	格 年間	%	半年間	円/r	n [†] %						- ,-	- 4-74								
I		少叉到午	누[비]	70	T +1F	1)	70		1													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) -6 宅地-1

		基準地番	·号		提と	出先	所	「属分科	会名	業者	者名	株式	会社2	水野総ク	台鑑定								
	ļl	岐阜(県)		-6	岐	阜県	岐	阜第2タ	分科会	氏	名	不動	産鑑	定士	水野	雅	(文					Eſ	I
鑑別	定評価	額					(6, 890, C	000 P	9 1	m³当	こりσ	つ価格	ž						31	, 600	円/r	ก๋
1	基本的	的事項													<u>'</u>				1				_
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	7月 1	日	(4) 鑑	定評価	日		平成	28年	7月	12日	路		^え 28年 価又は			2	4, 000	円/I 倍	'n
(2)	実地記	凋査日	平月	成 28年	6月 28	日	(5) 価	格の種類	類		正常值	西格			福 二		当率種!					П	
(3)		評価の条件		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		f在及び地番s 住居表示」等		岐阜市为	₹洞桜台	計6丁目	∄ 5 2	番							②地積 (m²)	(218)	9法	令上の	規制等	:
地	③形	状	④敷地 (の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の土	:地の利	I用の	⑥接面	道路	の状況	,	⑦供給 処理施 設状況		更な3 fの物	交通施 犬況	設との	か	(ア)	1低 (50,8 の他)		
		1:1	住宅 W 2				塻住宅	環境良好 活団地(南6m市	道			水道 ガス 下水	岐阜 13km					(***)	// <u> E</u> /		
(2)	①範	5囲	東 30	00 m、世	5 30	00 m,	南	200 m	າ、北	5	i0 m	②模	票準的	使用	戸建住	宅地							
	3標	準的画地の	上 形状等	間口	約	15. 0	m,	奥行	約	15. (0 m.	規	視模		225	m²	程度、	形	状 🏻	三方形			
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			往	基	準方位 道	北、(3 m	交通		阜駅			法	令	1 (氐専(5), 80)	
~~			事項					路		7,00			施設		東 13km				制				
		!域要因の 来予測	岐阜市 ^は が低く、	北西部郊 空家も	外の丘 増加し	陵地に ている	開発る 。地位	されたナ 西は引き	大規模 き続き	な住宅弱含み	団地 の傾向	(大洞 可にあ	団地)る。) 。 団	地が古	く居	住者の	高齢	化がi	進捗し	ている	5。人统	₹
													(4)			方	位					+5	. 0
		使用の判定	戸建住宅			·# I= 15						, 2		対象基 個別的	達地の 関因								
	鑑定計 の適用	^፲ 価の手法]		例比較法		準価格				31, 60													
			収益還	元法		益価格 算価格						∕m′ ∕m°											
			開発法			発法に		西格				<u>∕</u> ∕ mื											
(6)	市場の	特性	まれる。中古住年	給圏は、 需要者 宅の売り	の中心 物件は	は、岐 5 百万	阜市	及び関す	打等に	就労す	る一世	大取得	者層	。かつ	ては、、	人気	があっ	たが	、戶	麦地て	*利便性	Ŀが低い	,,
i	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	益還元法の実態を	近隣は、 法の適用 を反映とお	を断念 た信頼	した。 性の高	比準信	西格は、	住宅	団地や	小規模	莫分譲	髄の	事例で	、画地	規模	や需要	者層:	等が舞	類似し	ており)、市場	易
(8)	+8 /	①■代表標	澤地	標準均	也 ②	時 点	3	標準化	4 ±	也域要	5個5	引的		才象基準	集地 (7)	標	往	路	0. (地	街路		0. 0
公示価	なる 個準格	標準地番号	岐.	阜 -	37	修正	1	補正		因の比 蛟	要比	因の 較	0.)規準値 (円/।	시) 準化補	交错	通 環境	0. (一安	交通 環境		9. 9 3. 0
略を	規権とした	公示価格	47, 300	! 円/㎡	[99. 6 100	- -	100		100 56. 4		5.0]			600	Ē	直	ī地 ī政	0. ()	- 行政 その他	ኢ +3	3. 1 0. 0
(9)		① 指定基準				時 点		標準化		域要	5個2		⑥ 対	才象基 线	進地	標		路	0. (街路	<u> </u>	
指定基準地	から			_		修正	_	補正	因	の比	要	因の)比準信	西格 7	標準化補正	交	通		地域要因	交通	<u> </u>	
基準	の 検								較	ζ	比	賋		(円/1	mi) 訳	補正	環通	 Ĭ地		因	環境 行政		
地;	討	前年指定基	も準地の (価格 円/m [*]	i [100] [100	_ _	100	[00						政			その化		
		①-1対象基準							[一般	的要因					ない。		の減少	や高					
(10)		■継続 前年標準価 ²	新規 格	_	000 円/	⁄ m²		3				がは、 5。	果海	琛状Ⅰ	C周辺	刑允'	イサ心	い口(哲)	地(/)‡	サ 開発	に圧力	, し (l	,
対象基準地の対	平標準価格等	①-2基準地 点)である ¹ ①代表標準	が共通地 場合の検 <u></u>	点(代表	長標準地		司一地	価格形成要因変動状況	[地域	艾要因]					地。丘 空家の 					高齢化	どが進払	ましてい	, \
がい	す か	標準地番号 公示価格 ②変動率		-1. 3 %	半年問	- 円/m 1	ำ้ %	因の	[個別	削的要 因	1] 值	国別的	更因	に変動	」はない。	,							

平成 28年 7月 20日 提出岐阜(県) -7 宅地-1

		基準地番	号		提出	出先	Ē	F属分科	会名	業	者名	(有)	不動產	産イン	/ベス	、リサ	ーチ				
	ļ	岐阜(県)		- 7	岐	阜県	岐	阜第25	}科会	氏	名	不動	産鑑定	士	安藤	一成					印
鑑定	評価	額					1	3, 900, 0	00 F] 1	m³当	たりの	価格						80	, 600	円/㎡
1 ;	基本	的事項																			
(1) {	西格田	寺点	2	乒成 28年	- 7月 1	. 日	(4) 鑑	定評価	В		平成	28年	7月 1	3日	路		28年 西 又は 信		6	3,000	円/㎡ 倍
(2) §	実地語	調査日	2	P成 28年	5 7月 5	5日	(5) 個	i格の種類	類		正常個	西格			価		率種別				ін
. , ,		評価の条件		としての	鑑定評	価															
	濫定	評価額の決定	の理由の																		
(1) 基準地		f在及び地番5 「住居表示」 ⁶	等	岐阜市長		T _									②地和 (m)	(17)	⑨法 ⁻	令 上の 1 住	規制等
75	3 _H	状	④敷地	の利用の)現況	(5)周: 状況	<u>辺</u> の:	上地の利	用の	⑥接面	自直路	の状況	処3	供給 理施 伏況		^{要な交} fの状	き通施設 き況	きとの	(7)	(60, 2 作 の他)	00)
-		1:1	住宅 W2			中規パー 住宅:	ト等だ	受住宅、 ぶ混在す	アる	南5.5	m市道		水ガガ	ス	岐阜 6km				()	· > (LL)	
(2)	① 氧	5囲	東 1	.50 m、 [西 20	00 m,	南	50 m	、北	10	00 m	2標	準的使	用	低層住	宅地					
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口	約	10.0	m,	奥行			0 m.	規	!模		200	m⁴₹	涅度、	形状	長方形		
地 域	④ 地	域的特性	特記	特にな	201			街		準方位 . 5 m			交通	岐阜 北 (-駅 Skm			法令	1 信	E居(60 準防), 200) ī
			事項					路	i			:	施設	! ! ! !				規制			
-		2域要因の 子来予測	生活利	便施設へ	の接近	性、居	¦住環	境は比較	炎的良	好であ	り、4	今後も	安定的	に推	移する	ものと	と予測さ	される。			
(3) 最	有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)対	象基	隼地の	方	立				+3.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	í			80, 60	00 円	l∕m³	個	別的	要因						
0,	適用	1	収益還	元法	収	益価格	ŕ			35, 70	00 円	∕ m [*]									
			原価法		積	算価格	ŕ			/	円	∕ m ²									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	円	∕ m [†]									
(6) 市	i場の)特性	も認め	給圏は、 られ分譲 0万円程	住宅等	が比較	的所	得水準の)高い	需要層	を対象	象に供	給され	てい	る。取	とする	る地域で 中心価格	である。 各帯は、	潜在的 更地で	かな住 [©] 120	挖地需要 ○ 0 万~
三 評	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	適性を	宅も見ら 重視する 定評価額	住宅地	域のた	め、	相対的に) 賃料 工信頼	水準が 性の高	形成された	されて	いない を標準	ため、	収益個	価格に格を参	まやや個参考とし	氐位に求 ン、代表	められ 標準地	た。居との村	居住の快 倹討を加
(8) 規準とした	見 価	① ■代表標標準地番号		標準	地 ②	時 点修 正	3	標準化 補正		地域要 図の比	⑤個5 要[比	因の		·····································	格片	1 1/-	街路 交通	1 0.	0 域要	街道交通	± +4.3
価格 と		八二年物	Ущ			100 6	1	100					(1	7/ 11	1) 10	置	環均 画均			環境 行政	女 0.0
٠,٠	-	公示価格	94, 100	円/m	. -	100. 6	_ [100		100 21.0	103			80, 6	500		行政 そのff			その作	也 0.0
(9) 指か	`	① 指定基準	地番号		2	時 点修 正	3	標準化 補正	-	域要	⑤個5		⑥対象	基準		標準	街路		地域	街路	
指定基準地)			-		沙正		們正	較	lの比 E	比	因の 較		∄∕m		標準化補正	交通環境		域 要 因	交i 環均	
準 検地 記	†	前年指定基	基準地の		[_	100] _	100	_	100	[]				止	画 ^均 行政	汝		行政 そのf	
		①-1対象基準	進地の検	円/m 試討	1	100	L	J	[— #A	的要因		00 上産、	及び消	費の-	一部に	 弱さナ	その f がみらえ		の. 経	やかか	な持ち直
(10)		■継続	新規					3	_ ,,,,				きが続				, , , , ,				,
対象基準地の前	らの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である ⁵ □代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	300 円/ 長標準地 也		司一地	価 変	[地域	读因]		替在的 鬣され		需要	が根強	い地垣	或で、4	今後も安	定的に	推移	すると思
が新か	÷ \	標準地番号			M/ E ==	- 円/n		の	[個別	 的要 因	3] 作	固別的	要因に	変動に	はない。						
		②変動率	年間	+0.4 %	半年間	1	%														

平成 28年 7月 20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	者名	東和	コン	'サルタ'	ント株	式会	会社				
	Į	岐阜(県)		-8	岐	阜県	ψ	支阜第:	2 分科	1会	氏	名	不動	産鍾	監定士	廣泛	順啓	司				印
鑑定	官評価	i額						10, 100	0,000	円	1	m³当	たりの	つ価村	格						40, 300	円/mi
1	基本原	的事項		"																		
(1)	価格	诗点	3	平成 28年	手 7月	1日	(4) §	濫定評	価日			平成	28年	7月	13日	(6)		成 28年 線 価又は 倍	· · · - +		32,000) 円∕ m [*]
(2)	実地詞	調査日	平	成 28年	6月 2	7日	(5)	西格の	種類			正常(西格			線価	四	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1 4°			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての)鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																		
(1) 基準地	O	f在及び地番st 「住居表示」		岐阜市	川部 2 -	丁目 1	3 1	番1外	•							②地 (㎡		25	1)	9	法令上σ)規制等
地	3形	/ 状	4 敷地	也の利用の	の現況	⑤居 状汤		土地の)利用	の 6	接面	道路	の状況	兄	⑦供給 処理施			¢交通施設)状況	との		2 † (60, 1	[□] 専 200)
															設状況					(-	その他)	. = 0)
		1:2	住宅 W 2			宅、	アパ 'る、	に、- ート等 郊外の	が散		4. 4r	m市道			水道 ガス 下水	岐阜 7km					(60,	176)
(2)	①範	5囲	東:	210 m,	西 2	10 m,	南	70) m,	北	8	80 m	②模	票準的	的使用	低層信	E宅	 地				
近隣		 標準的画地の 月		間口		10. 0	m.		· テ 約		20.	0 m		視模				 ㎡程度、	形状	長方	形	
地域	④ 地	地域的特性	特記	特に	ない				街	基準 4 m			4.	交通	M 岐	皇駅			法令	2	2 中専(6	0, 176)
								路		1111			施討	į	西 7km			規制				
		地域要因の 子来予測	当該地価動向	域は農均 の下で、	也も多く 地価は	残る低当面	主宅地下落基	地域では 装調で打	あるが 惟移 す	、将う	来的のと	に成乳子測	熟度がする。	増す	ナほかは	大きな	変	動はないも	のと思	思われ	る。全	般的な地
(3) 指	□ 是有効	が使用の判定	低層住	宅地										(4) 対象基	準地σ)	方位				0.0
		呼価の手法		 ■例比較浏	去 比	準価 相	各			4	0, 30	00 F		-	個別的	要因						
	の適用		収益還	記元法	Д	公益価	各				9, 90		- ∃∕mឺ									
			原価法	ţ	積	算価	各				/	F]∕mឺ									
			開発法	ţ	開	発法	こよる	6価格			/	F]/m²									
(6) ਜ	市場の)特性	有するが、土	個人を「	P心とし は相対的	ノて、i jに弱き	节内及 含み値	とび周i 質向では	辺市町 ある。	「に通	勘す	る層が	が中心	ヽでま	ある。周	辺でに	は農:	である。 需 地を転用し ~1000	<i>、</i> たミニ	ニ開系	色なども	見られる
	・検証	i格の調整 E及び鑑定 類の決定の	戸建住	宅用地等	い 自用	目的~	での取	対引が言	主体で	である。	従	って、	、市場	もの 多	実態を反	映した	比:	生の取引に 準価格を標 決定した。	こついて	にはあって、	まり見収益価	られず、 格につい
(8)	里由	 	E 244- 1.11-	J## 2##	1114 (6	0n+ h	- 4	€7## ;#	п	⊘ 111.1⊒		@ /m	Dil 46	0	11 4 + *	- 111.		/+- n/	7 ^	0 1	. /+-	Π . Φ
公示师	規権として	① ■代表標標準地番号		標準 支阜 -	- 24)時 点 修 I		3)標準· 補正	16	④地域 因 <i>0.</i> 較		⑤個 要 比	因の		対象基準 の規準値 (円 <i>/</i> ۱	格	力力	標 街路 準 交 ^通 化 環 境	§ 0	. 0 均 . 0 均 . 0 	也	通 -1.
格 l を t) t	公示価格	33, 500	円/r		99. 1	_	100	<u> </u>	100 [81.	_		00]		40,	500		正 画地 行政	7 0	. 0	行: その:	
(9)		 1) 指定基準)時点	-	3標準		0 地域		5個		<u>6</u> ;	対象基準	圭 +		その他標 街路		. 0 均	也街	
指定基準地	b D	· III.		-		修正		補正		因の較		_	因の		の比準値	má)	力以	標準化補 環境	1	均要因	v —	通
準地記) 対	前年指定基	n [†]	100	_] [100		100)]	[]	00					止 画地 行政 その他	Ż.		行i その [・]			
(10)		①-1対象基準継続	新規	規				3	-	一般的	要因	9	岐阜市 宅建設 られる	等に	コは微減 は消費税	傾向で 増税後	(i)	生産年齢人落ち込みか	、口も海	成少し 『で抖	てきて 持ち直し	いる。住 傾向も見
対象基準地の前	手票集画を	前年標準価 ①-2基準地 点)である ¹	が共通均 場合の根	也点 (代 食討	. 800 円. 表標準5 th		同一:	価格形成	変	也域要	因]	f			こ特に目	立った	_変!	動は認めら	っれず、	安定	ご的に推	移してい
地の前が	音	──代表標準標準地番号 公示価格		□ 標準:	地	円/	– mi	要因の		固別的	要因	1] (固別的	更足	団に変動	はない	٥,					
		②変動率	年間	-1. 2 %	半年間	1	9	6														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 9 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分	科会	:名	業者	名	株式	会社の	OKB信	1用保	証						
	Į	皮阜(県)		- 9	岐	阜県	岐阜	第:	2分和	斗会	氏	名	不動	産鑑	定士	馬淨	(H	晶江					印
鑑5	E評価	額					19	, 000), 000	円	1 1	m³当7	とりの)価格	各						6	4, 200	円/m²
1	基本的	的事項		<u>'</u>																			
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	三 7月 1	lβ	(4)鑑5	定評	価日			平成	28年	7月	13日	(6)路			8年 1 スは倍	· · · · -		51,000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	平月	戊 28年	6月 29	日日	(5) 価村	各の	種類		ī	E常信	西格			線価	ᄪᄓᆁ	倍率		+			10
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																	
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																			
(1) 基準地		在及び地番』 住居表示」等		岐阜市	萱場北岡	万2丁	目30	番								②地 (m²)		(296)	9法	·令上σ	規制等
华地	3形	状	④ 敷地(の利用の)現況	⑤周 状況	辺の土	地の	利用	の 6	接面	道路	の状況		⑦供給 処理施	_		交通)状況	施設。	との		2 住 (60, 2	
		1:1.5	住宅 W 2				住宅のが見ら				∠6m市	道		,		岐阜 5km					. (そ	の他)	
(2)	①範		東 10	00 m, i	西 10	00 m,	南	20	m,	北	50	0 m	②模	票準的	り使用	低層住	宅:	地					
	3標	準的画地の服	杉状等	間口	約	12.0	m,	奥行	亍 糸	5	21. 0) m,	規	模		25	0 r	が程度	₹、	形状	ほぼも	麦方形	
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にな	211				街	基準 市道	方位	北	6 m	交通	i 岐阜 北西	旦駅 ≦ 5km				法令	2	注居(6	0, 200)
			事項						路	 				施設	į.					規制			
	⑤地 将	域要因の 来予測	長良川以測される	- 以北の区 る。	画整理	地内の	既成住	E宅均	也域と	として	土地和	利用i	は安定	ぎ的に	推移し	ている	が、	、地信	西は下	落基調	で推	多して	いくと予
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地										(4)	対象基	準地の	,]	方位					0.0
		価の手法	取引事件	例比較:	 比	,準価格	Z I			6	54, 200	0 円	∕ m ^t		個別的	要因							
C	の適用		収益還	元法	収	益価格	·			2	29, 000	0 円	∕ mื										
			原価法		積	算価格	ž				/	円	∕m [*]										
			開発法		開	発法に	よる個	格			/	円	∕ m [*]										
(6) ī	市場の	特性	者は岐阜	皐市内に アである	.居住す が、地	る一次 価は小	、取得σ 、幅なカ	ひかり	ラリー 下落碁	ーマン	層で、 続く。	. 同- . 当記	−需給 亥地域	は圏外 この中	からの	転入者	は	少なレ	。 土	.地区画	整理	爰の宅	域。需要 地が広が 〜1, 6
i	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	使用目的	りが大部 は低位と	分であ なった	り快選 。比準	値性や利 ■価格に	リ便か は萱り	生が重 昜地区	重視さ. ☑を中	れるこ 心に [‡]	ことだ 地域的	いら、 勺特性	収益 :が舞	性に着似する	目して 事例よ	市り	場参기 査定し	人する _ン た。	者は少よって	かく.	杏定	場は自己 された収 を標準と
(8)	ΞШ	① ■代表標		標準:		時点		票準		④ 地均		5個:		T	対象基準	: t+b			街路		0 地	街	路 -1.5
公示価	規格として	標準地番号	岐		2	修正		甫正		因 <i>0</i> 較		O	因の		が規準価 (円/n	i格 🔽		標準化補工	交通環境	0.	0 域要因	交:	通 -0.9 竞 +51.0
格しを力) 	公示価格	94, 100	円/m	_ -	100. 2 100	- -	100 100	_]	10 [147		[10	00]		64, (000	-	正 <i>そ</i>	画地 行政 の他	0.	0 0	行i その ⁶	
(9) 指 定	jv Š	① 指定基準	地番号	_	2	時 点	_	票準 甫正	化	4 地域 因の			因の		対象基準 D比準価	i格 🔽	为	標準化補正	街路交通		地域要因	街i 交:	Ã
指定基準地	D 検 対	前年指定基	基準地の(. []	100		較 10	0	比! []		(円/n	n) =	1	補 正	環境 画地 行政		因	環: 行i その	攺
		A 1115#1	# 111- ~ 1^	円/m	î .	100	[]	₩0.4.]		00	43, 3, 111	. HI- W/	OIL 134 7 3	2.79		その他		. 2 × A-L-	٠. <u>١</u> ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	₩ /I - 2×24
(10)		①-1対象基準 継続	単地の検 新規					3	L-	一般的	」安凶] H	文早巾 。消	は世	帯数は開税延期	微増た をキッ	か、	こ景気	この足	少傾回 踏状態	から	さ核家の脱却	族化が進 に期待。
対象基準	丰票集価各等 い	前年標準価値 ①-2基準地点)である場	が共通地 場合の検	点(代詞	500 円ノ 表標準均		司一地	価格	変動 [坩	地域要	[因]	华	持段の	地域	変因の	変動は	:認&	められ	ない	o			
地が	各 等))	一代表標準標準地番号 公示価格		標準均	也	- 円/m	- n [‡]	形成要因の		固別的	要因] ([固別的	更医	に変動	はない	\ _0						
		②変動率	年間 -	-0. 5 %	半年間	1	%																

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 10 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所.	属分科	会名	業者	者名	(有) エ!	リアオ	フィス							
	ļ	皮阜(県)		-10	岐	阜県	Į	岐阜第	2	氏	:名	不動	」産鑑	定士	荒山	徳;	統				E]
鑑定	2評価	額					9,	, 300, 0	00 円] 1	m³当	たりの	の価格	·					6	3, 700	円/r	'n
1	基本	的事項																				
(1)	価格	寺点	2	平成 28年	5 7月 1	日 (4)鑑5	を評価も	3		平成	28年	- 7月	13日	路		28年 西 又は 信			49, 000	円/	mî
(2)	実地詞	凋査日	<u> </u>	平成 28年	三7月 4	4日 (5) 価村	各の種類	Ą		正常	価格			価		率種別				10	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																		
(1) 基準地		「在及び地番」 「住居表示」		岐阜市	大字鷺口	山字中洙	15	43番	6 4						②地和 (㎡)		14	6	_ ·-	令上の	規制等	É
地	③形	状	4 敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	1の土:	地の利	用の	⑥接面	面道路	が状況	3	⑦供給 処理施 設状況	_	要な交 丘の状	通施設	との	(2	2 中 (60, 2 準原 の他)	200)	
		1:1	住宅 W2			一般住地域	宅の	多い住:	宅	南6mù	 追路			水道 ガス 下水	岐阜 4.9km					V 万 (匹)		
(2)	①範	 i囲	東	100 m、 ī	西 10	00 m、[有	30 m	、北		50 m	2 †	票準的	使用	低層住	宅地						
	3標		└──── 形状等	間口	 約	10.0 r	n,	奥行	約	14.	0 m	、 夫	見模		140	m⁴₹	星度、	形状	ほぼ!	長方形		
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11			街	基道	準方位 路	北、	6 m	交通		阜駅 4.9km			法令	対象	是基準地	と同し	· /
			事項					路					施設					規制				
	⑤ 地 将	!域要因の 来予測	戸建住 需要者	宅を主体の選好性	とする 等を考	住宅地域	或であ こ地価	り、今 i水準は	後も	現状維 傾向に	持にて推	て推移 移する	多する らもの	ものとと予測	予測す する。	る。 /.	小学校区	区内土均	也取引	牛数の打	推移及	び
(3) 量	是有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基	準地の	方	立				+5	5. 0
	監定評 D適用	祖の手法	取引事	『例比較法	比比	準価格				63, 70	00 F	∃∕mឺ		個別的	要因							
	7 JEE / 1.	1	収益還	元法	収	益価格				/	F	∃∕m [*]										
			原価法	.	積	算価格				/	P	∃∕m [*]										
			開発法			発法に				/		∃∕m [*]										
(6) 市	お場の	特性	希望す の利便	給圏は岐る個人を 性も比較 みである	含む。 的良好	戸建住?であるス	衫を主 が、居	:体とす 住地選	^る熟♬ 軽好性(成した の変化	既成等に	住宅地 起因し	ὑ域で ∠て既	あり至 成住宅	近に複地域に	合型力 対する	大規模的	5業施言	没が所る	生して	おり屋	焦
E	∙検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	用目的難であ	件も散見 の取引が ったため きたこと	中心的手法自	である。 体の有る	また 効性が	:画地条 :認めら	€件上(の制約 い収益	から還元	各戸に 法は通	ニ駐車 歯用し	場を備 なかっ	iえた市 た。本	場性を 件でに	を有する は多数の	る賃貸/ り信頼(用建物○ 生を有`	の想定	自体も	困
(8)		① 二代表標	標準地	標準:	地 ②	時 点	3桿	標準化	4 #	地域要	⑤個	別的	⑥ 対	象基準	地	標	街路	各 (). 0 地	街記	格 –	1. 5
公元	見価権	標準地番号	ılel	上台	00	修 正	補	龍正	_	団の比		因の	0.)規準促	<u></u>	1 1/2	交通). 0). 0 地域要). 0 因	交流	_	3.0
価も	見価格 1.1.1		W ₂	5阜 -	28				較	爻 ———	比	較		(円/r	n) =/	補正	環均 画均). 0). 0	環 ^址 行述	-	0.0 0.0
を #	5	公示価格	59, 200	円/m	_	100	_	100		100 97. 4]		5. 0]		63,	800		ー 行政 その他	女 (). 0). 0	そのイ		4.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標	標準化	4地	域要	5個	別的		象基準	地	標	街路	各 (). 0 地	街道	各 -	1.5
指定基準地	ָ ס		岐	5阜 -	23	修正	補	龍正	因較	の比 		因の 較	σ)比準個 (円/r	<u></u>	標準化補正	交道 環境). 0 域 要). 0 因	交i 環 ^均		2. 7 0. 0
準制	美	前年指定基	ま海地の	\/ 工 +々	г	100 6	1 .	100		100	Γ 10	E 0 1				正	画地	也 (0.0	行证		0.0
-0 1	,	削牛相走名	5年地の 93, 700		_	100.6	·	100		100 55.8]		5. 0] 00		63,	500		行政 その他		0. 0	そのイ	也 +5	4.0
		①-1対象基準			,				[一般	的要因]]	人口に向する	は微減	傾向、	高齢化	率はさ	さらに」	上昇。 :		別価格に		
(10) ऽत ≉	FÀ	■継続 前年標準価	──新規 格		100 円/	∕ m³		3				にある		.'JIIT 50	. 01902		. O 1	±1/1 1/\t	儿であり及	(1) - (3)	コ 友 呎	ΗJ
外根	票の検	①-2基準地;	が共通地	也点(代表		・・・・ 也等と同	一地	価 変 格 動	[地域	要因]	!	特に目	立っ	た変化	は認め	られる	げ概ねヨ	見状維持	寺にて打	生移し`	ている。	5
対象基準地の前	集 検 西 討	点)である	場合の核	負討 □ 標準均	<u>t</u>			形状成況													·	
の前	手り	標準地番号	5		_	-		要因の	「個別	的要因	37 4	個別的	5要因	に変動	はない。	_						
13.7	-	公示価格			W. 5 ==	円/㎡		の	yy			.—\ 31 H	· ^ 🗀	·-/~**	.,	,						
		②変動率	年間	-0.6 %	半年間	ij	%															

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 11 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	有限	会社=	寺村不動	動産鑑賞	定所						
	ļ	岐阜(県)		-11	岐	阜県		岐阜第	2	氏	名	不動	加産鑑	定士				寺村	t 3	建一郎		印
鑑定	2評価	額					16	, 000, 0	00 F	1	m³当	たりの	の価格	<u> </u>						66,	500	円/㎡
1	基本	的事項	1												,				1			
(1)	価格	侍点	4	Z成 28年	- 7月 1	日 ((4) 鑑5	定評価の	∃		平成	28年	三 7月	18日	(6) 路 線 価		戈 28年			53,		円/m ²
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	7月 12	:日 ((5) 価村	各の種類	Ą		正常	価格			緑価		価又は 音率種別					倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地		f在及び地番 「住居表示」		岐阜市1 「正木ロ		4丁目 8 3 - 2 1		2							②地 (m)		2	41)	9法令	上のŧ	見制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	型の土	地の利	用の	6接面	5道路	の状況	,	⑦供給 処理施	_	要な? 近の ²	交通施言 犬況	没との)	(2 中 ¹ 60, 20 準防	00)
										北6m市	F.呆			設状況						(その	他)	
		1:1.5	住宅 W2			一般信 る区画 興住宅	5整然	主体と	新	4LOMII	山垣			水道 ガス 下水	岐阜 5.3km							
(2)	①範	5囲	東 1	00 m. ī	西 8	80 m. i	南	150 m	、北	8	80 m	2 †	漂準的	使用	低層住	宅地	Į.					
近咪	3標	薬料の画地の	形状等	間口	約	12. 0 r	m,	奥行	約	20.	0 m	、 夫	見模	ļ	24	0 m	程度、	形物	犬 (ほぼ長力	形	
近隣地域	④ 地	1域的特性	特記	特にな	:11			街	基	準方位 道	北、	6 m	交通					法	令	2中国	専(60, 準防	200)
-24			事項					路		Æ			施設		5.31	CM .		規制	ŧıl		华例	
	@ III	- L		11 0 1	A FI/917	1- 1- 10 :	ارا کللد مراب		İ	1 7 D	ا ما یا جات	1-4		-	ب (ماد\ ITTer	rm	* † *		- 1	Life /mt v. 1. J	N 201 3	L# \=\ .
		は要因の 子来予測	若しくん	サ21」 は上昇基	の影響調で推	をする	問条項ものと	型的な第:予測す	茶も つる。	める仕	:毛地	吸 ぐる	かる。	区画型	:埋済に	. (現及好	じめり)、	地価は	デ俊も	傾這い
(3) 量	是有效	使用の判定	低層住宅	宅地									(4)	対象基	準地の	力	位					0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				66, 50	00 F	9∕m²	2	個別的	要因							
0	り適用]	収益還	元法	収	益価格				32, 40	00 F	9/m²	2									
			原価法		積	算価格				/	Р	9/m²	2									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	F	9∕m²	2									
(6) ਜ	方場の)特性	10万円ネ	給圏は環 主を 全度、土 主宅地域	地は標	準規模`	で総額	1150	0万	$\mathbb{H}^{\sim 1}$	7 0	0万世	各牽連 要の中 円程度	性が高 心価格 である	いのは 帯は新 が、近	、鷺 規建 隣及	山小校 売分譲 び周辺	区の で総額 地区に	「マ 頁2 は区	ーサ2 8007 画整理	1 」 万円〜 と終え	辺と判 ・300 た地域
` · · ·	· 検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	低位に対	或周辺の 求められ 地価公 をも考量	た。対 :示価格	象基準 を規準	地は収 とした	ス益性よ ニ価格及	りもが指	快適性 定基準	を重地価	視する 格を比	る住宅 と準し	地であた価格	る。よ	って	. 比進	価格な	ト標	進に. 』	♥益価	価格は i格を参 の相対
(8)		① □代表標		■標準:		時点		票準化	1 _	也域要		別的	⑥ 対	 対象基準	地	標	街	路	0.	0 地	街路	-5.5
公示価格を	見価	標準地番号	de-la	占		修正	*	甫正		因の比		因の	σ.)規準値	_ P	別内に 標準化補正	交		0.	0 0 域要 0 因	交通	
価も	1		岐	平 -	28				¥.	交	IL	較		(円/r	n) =	一種正	環一面		0.		環境 行政	
を 7.		公示価格	59, 200	円/m	_	100	- _	100		100 39.6		00]		66,	100		行 その		0. 0.		その他	0.0
(9)		① 指定基準	基地番号		2	時 点	3k	票準化	4地	域要	5個	別的		対象基準)比準値	地	7)標	街		0.	0 地	街路	
指 か						修正	*	甫正	五]の比 :		因の 較	0.	ノル辛iii (円/r	_ P	から 根準化補	交環		0. 0.	一一安	交通 環境	
準相	う 食 t	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * 	± :# o	Iπ+h	-	100 6	7	100							,	芷	画		0.		行政	
ם טיי	ני	前年指定基	基準地の 93,700	1 L	100.6	- L -	$\frac{100}{100}$]		$\frac{100}{42.9}$]		00]		66,	000		行 その		0. 0.		その他	0.0	
		①-1対象基準							[一般	的要因		企業の	2設備	投資意	欲は底	堅い	一方、	イギリ	リス	のEU属	雅脱決	:定など
(10)	- ,	■継続 前年標準価	──」新規 *×		500 円/	/m²		3				で円晶	引上刀	は増し	ており	、京	気払大	の持り	くカ	が試され	てくい	る。
対象基準地の前	#票権団	①-2基準地流)である	が共通地 場合の検	点(代表 討	長標準地	一等と同	一地	価格 形成 況	[地域	读要因]		「マー	-サ2	1」は	テナン	トの	入替に	より意	竞争	力を保っ	ってい	る。
地の芸	全	代表標準標準地番号	产地	標準均	L	_		要因		145	3 1 ·	u+)2										
前た)\	公示価格	各		1	円/mឺ	2	ص ص	L1固別]的要因	<u> </u>	特にな	てい,									
		②変動率	年間	0 %	半年間	1	%															

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 12 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	八重	洲不重	助産鑑定	定事務別	Ť					
	ļ	皮阜(県)		-12	岐	阜県	岐	阜第2分	科会	H	名	不動)産鑑	定士	小野	木誠					印
鑑定	2評価	額					19	9, 700, 0	000 F.] 1	m³当	たりの	の価格	f					5	7,000	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	平	成 28年	7月 1	. 目	(4)鑑	定評価Ⅰ	Ħ		平成	28年	三 7月	19日	(6)		28年 5 又は 倍			45, 000	円/m ^²
(2)	実地記	周査日	平月	成 28年	7月 11	. 日	(5) 価	格の種類	頃		正常	価格			路線		率種別	1年			倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価				,											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		岐阜市核	が津町す	1野2	∫目 5	3番							②地科 (㎡)	責	34)	9法	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地(の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	4	⑦供給 処理施 設状況		要な交 近の状	通施設 況	との	(7-	1住(60,2	居 00)
		1:2.5	住宅 W 2			一般が	生宅の見られ	中に空 る住宅	地地	東5.3	m市道	į	7	水道 ガス 下水	柳津 900m				(~	の他)	
(2)	①範	i囲	東:	30 m、₫	5 {	50 m、	南	60 m	、北		40 m	② ‡	票準的	使用	低層住	宅地					
	3標	準的画地の刑	/	間口:	約	12. 0	m,	奥行	約	20.	0 m	、 夫	見模		240) mf程	星度、	形状:	長方刑	<i>j</i>	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:/ /。			街	基 3	準方位 m市道	北、	5.	交通		聿駅 900m			法令	1 1	住居(60), 200)
			事項					路	;				施設	1	90011			規制			
		!域要因の !来予測	大型店舗 見られる				の高い	・ 住宅地	也域。『	岐阜市	iとの1	合併に	こより	、競争	範囲の	拡大化	 ごがみら	かれる等	、競争	争の激化	上傾向が
(3) 통	とおか	使用の判定	低層住宅	≥+#h									(A)	计象柱	準地の	方位	江				+1.0
		価の手法			比	準価格				57, 0	00 P	∃∕m [*]		個別的							
	D適用		収益還			益価格					00 P										
			原価法		積	算価格					Р	∃∕m [°]									
			開発法		開	発法に	よる値	西格			Р	∃⁄ m [*]	:								
(6) ī	市場の	特性	同一需約 阜市への 囲が広か 土地で1	り勤労者 ぶってお	世帯も り、そ	含まれ れ以前	る。i に比ィ	丘隣に S ベ他地垣	S. C:	カラフ 競合が	ルタ 激し	ウンカ くなっ	ゞある ってい	等生活 る。取	利便性 引の中	が高い	・地域で	であるが	、合作	并により	5が、岐) 需給範 前後で、
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域 い。一方 上、対象 収益価格	ァ、当地 象基準地	域では は自己	賃貸物 利用目	性も間 的での	対見され り取引か	いるが) ゞ中心	遊休地 である	の有変	効活月 、居信	月等を Eの快	目的と 適性・	したも 利便性	のが中 を重視	□心で収 見する観	実証的 な益価格 見点から	な価格 の説? 比準(各で規 骨力は値 西格をロ	危性が高 気い。以 中心に、
(8)		①■代表標		標準均		時点	1_	票準化	1_	也域要	1	別的		象基準	€ +4h		街路	各 0.	0 地	街路	各 +2.1
公示価格を	見価 集格	標準地番号	岐i	南 -		修正	-	補正		図の比	要	因の 較		規準値 (円/I	格	標準化補正	交通 環境	道 0.	0 域 0 要 0 因	交i 環 ^均	重 −3.9 竟 −7.0
をか		公示価格	53, 100	円/mi	.	100] [100		100 91. 2	II -	1.0] 00		57,	100	111	画地 行政 その他	t 0.	0	その作	
(9) 指定基準地)\	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正	_	票準化 補正	_	域要の比		別的 因の 較	⑥ 茨	財象基準 分比準値 (円/I	14 7	標準化補正	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街 (交) 環境	<u> </u>
基準 地 記) 剣	前年指定基	基準地の個	西格	[]	100		100	[+x]		(11)	11)	正	画地行政	<u>b</u>		ポー 行道 そのf	汝
				円/mi		100	[]] [00					その他	<u>b</u>		1	
(10)		①-1対象基準 ■継続	準地の検 □新規					3	[一般	的要因	3] -				復基調: られる:						の取引は、
対分	E S	前年標準価			500円/	⁄ m [‡]		価 変													
対象基準地の前	景検	①-2基準地点)である場	が共通地 場合の検	点(代表 討	標準地	り等と同	司一地	格形成	[地域	要因]	1	地域要く、需	医因等 まま	の変動 底堅い	は特段	認めら	っれない	が、建	売住写	と等の信	供給は多
学り	山 in) 各 在	代表標準	-	標準地	<u> </u>			格形成要因						-							
前力),	標準地番号公示価格	李			- 円/m	ำ	因の	[個別	的要因	3] 1	固別的	的要因	に変動	はない。)					
				-0. 9 %	半年間		%	1													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 13 **宅地-1**

		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	有限	会社等	与村不重	助産鑑定	官所					
	ļ	岐阜(県)		- 13	岐阜	阜県	ļ	岐阜第	2	氏	名	不動	産鑑	定士				寺村	建	生一郎	印
鑑定	評価	額					7	, 750, 0	00 円] 1	m [*] 当	たりの)価格	÷						51,000	円/㎡
1	基本	的事項													(0)						
(1)	価格	寺点 ——————	平	-成 28年	- 7月 1	日 ((4) 鑑5	と評価の	3		平成	28年	7月	18日	(6) 路 線 価		え 28年 価又は 作			40, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平月	式 28年	7月 12	2日 ((5) 価村	各の種類	領		正常信	西格			備	倍	李種 別	IJ			ТН
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価													•		
	_	評価額の決定														_					
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市村	卯津町1	比塚2丁	目1	9番							②地 (㎡)		15	52)	⑨法令上の	規制等
地	3形	/ 状	4敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	型の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	5	7供給 処理施 設状況		要なる 近のも	を通施記 犬況	ひとの		1 住 (60, 2	
			A-12			ńл. <i>I</i> -	トウの	コススマ		東5.5	m市道				+iin ½±.					(その他)	
		1:1	住宅 W2			一般任	争も散	ほかア 見され	ハ る)K0. 0			7	水道 ガス 下水	柳津 500m						
(2)	① 範	5囲	東 18	80 m. ī	西 10	00 m. į	南	100 m	、北	1	00 m	②模	栗準的	使用	低層住	宅地					
近隣地域	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	13.0 r	n,	奥行	約	12.	0 m.	、規	模	,	150) m²	程度、	形划	t 13	ほぼ正方形	
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 m市道		5.	交通	柳潭北西	津駅 亙 500m			法令	ŗ	1住居(60	0, 200)
			事項					路					施設	706	J 000H			規制	訓		
		2域要因の 子来予測	旧柳津町 引も堅訓	丁内で、	名鉄柳	津駅に	も近く	、既成	なの住宅	宅地域	を形に	成。同]じ柳	津地区	でも旧	市街	地は利何	便性に	恵	たれており、	土地取
<i>(</i> 2) =					, летш	(よ ` 谷	P田 和日/J	'卒训に	- (, 1	関坦 V	·(C)	JV • C				方	位				+1. 0
			低層住宅		<u> </u>	*# 1== 1.5						2		対象基 個別的	-		.—				
	監定計 の適用	『価の手法]	収益環	例比較法 二:+		準価格					00 F										
			原価法	儿本		益価格 算価格				23, 0	00 F.										
			開発法			発法に	よる個	 i格				.,]∕m³									
(6) F	市場の)特性	同一需約 めて事例 市街地棚 00万円	卯津駅周	辺の既	成住宅は	地域の	需要は	【堅調)	で地価	i下落/	は収束	に向	かうも	のと予	測す.	る。需	要の中	月辺の 分労者 コ心信	の新興住宅は 者を主体と 西格帯は、 <u>:</u>	地域も含する。旧土地は7
1	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	旧柳津町 ら代表標準 価と総名	也所有者 隼地との	の資産 価格形	運用、î 成要因	節税目 の比較	的を主 を踏ま	:レす,	ろもの	である	5。よ	って	、本件	では実	需に!	裏付け	られた	比道	nし、これ/ 単価格を標 ^注 を決定した。	は旧来か 準とし、 尚、単
(8) 対対価格を	見価集格	① ■代表標標準地番号	漢準地 岐	標準 :	- -	時 点修 正	-	票準化 排正		地域要 団の比	5個 要 比	因の		け象基準 対規準価 (円/r	i格 D	標準化補正	街 交 環:	通	0.0	地 街 域 交 致	五 −5.1
格をか	ויי	公示価格	53, 000	円/m	_	100	- _	100 03.0]		100 01.1		1.0]		51,		置	画: 行i その ⁴	地 政	+3. 0 0. 0 0. 0	行 行 そのf	数 0.0
(9) 指 定	j\	① 指定基準	地番号	_	-	時 点		票準化 排正	因	域要 の比		因の		大型 (四、 / 四、 /	i格 D	標準化補工		路 通	0.0	地 街路域 交流	<u>甬</u>
指定基準地	D 剣 対	前年指定基	ま進地の(価格	Г]	100	較	100	比	較 		(円/r	n) 🗟	補正	画:	地		行团	汝
				円/m	ז [ٔ]	100	[]	[00					行i そのf			その作	<u>u</u>
(10)		①−1対象基準 継続	隼地の検 ──新規						[一般	的要因		円と株 斉の動	が不	安定な 合わせ	状況が 、国内	続い 政治	ており、 も政策	、イキ に迫力	ジリン Jがた	スのEU離腸 ない印象を含	说、米経 受ける。
対象基準地	丰票集団各等い らの検討	前年標準価 ①-2基準地が点)である ¹	格 が共通地 場合の検 <u></u>	51, 点 (代表		^{/㎡} 也等と同]一地	③ 価格形成	[地域	要因]				ある柳 近年も						単小学校に 約	売く児童
がの前が	デ う)	標準地番号公示価格	各		- I	- 円/㎡		要因の	[個別	的要团	┨] {	固別的	要因	に変動	はない	0					
		②変動率	年間 -	-0.8 %	半年間]	%														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 14 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先		所属分	科会	名	業者	者名	深貝	不動	産鑑定	事務所						
	þ	皮阜(県)		-14	岐』	阜県		岐阜	第2		氏	名	不動	産鑑	定士	深貝	哲	郎				印
鑑定	評価	額						5, 87	0,000	円	1	m³当	たりの	つ価格	各					2	9, 200	円/㎡
1	基本區	的事項																				
(1) (西格田	寺点	X	平成 28年	三 7月 1	. 日	(4)	鑑定評	価日			平成	28年	7月	15日	(6) 路 線 価		28年	· · ·			円/m [*]
(2) 5	実地詞	周査日	<u> </u>	平成 28年	三 7月 7	7日	(5)	価格の	種類			正常	価格			線		西又は(率種別			1. 1	倍
(3)	監定言	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価												1 1 1277.				
2	濫定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準 地	···	f在及び地番st 住居表示」等		岐阜市5	加野 1 7 1 2 7			:10								②地 (㎡)		20)1	9法	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況)土地 <i>0</i>)利用	の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況		要な交 近の状	₹通施部 ₹況	そとの		1低 (50,8	専 30)
		1:1	住宅 W 2			中規宅団	模住地 (三宅が多 (加野団	 Bい住 団地)		南5m市	ī道			水道 ガス 下水	岐阜 12km					の他) 沙災害警	脊 戒区域
(2)	①範	囲	東	100 m、 ī	西 8	80 m.	南	100) m,	北	3	30 m	24	票準的	勺使用	戸建住	宅地					
近隣地域	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	14. 0	m,	奥征	亍 糸			0 m		見模		190	6 m 1₹	涅度、	形状	ほぼコ	三方形	
地 域	4地	!域的特性	特記	特にな	2V '				街	基準市	準方位 道	:北、	5 m	交通	i 岐』 北月	阜駅 東 12km	1		法令		低専(50 災害警	0,80) 戒区域
-			事項						路	1				施設	ţ				規制			
	⑤ 将	:域要因の 来予測	熟成し加や高	た大規模 齢化の加	住宅団 速が予	地内の測され)地切 (る。	或であ 地価!	るが、 は今後	勤労 後も日	労者層 下落基	の転 調と	出増に 見込ま	:伴う	高齢化	が進み	つつま	あり、~	今後もさ	らに、	流出力	、口の増
(3) 最	有效	使用の判定	戸建住	宅地										(4)	対象基	準地の	方	位				+5.0
(5) 鑑	定評	価の手法	取引事	例比較法	法 比	準価格	<u></u>				29, 20	00 F	∃∕m²		個別的	要因						
0.	適用	I	収益還	元法	収	益価格	\$				/	P	∃∕m²									
			原価法	;	積	算価格	\$				/	P	∃∕m²									
			開発法		開	発法に	こよる	る価格			/	F]∕m°									
(6) 市	場の	特性	ある。	給圏は、 市場参加 円、土地	者は主	に岐阜	市	及びその	の周辺	辺に耳	事業所	のあ	る勤労	者や	₽自営業	周辺の 者など	平坦は、「で、」	地にある 最多価格	る住宅地 各帯は更	!域を? [地で	含めたコ 6 0 0 7	=リアで ラ円~8
· 評	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	近隣地東通り鑑	域及びそ 得等を対 定評価額	の周辺しまた。	は、さ たもの した。	くがまれる	から開き	発される	った思 て、オ 元法に	死成の 本件で は近隣	住宅 は比 地域	団地で 準価格 が戸建	がある かを重 き住宅	ため、直視する	取引は ととも とした	買換 / に代え に代え 住宅	えや隣5 表標準5 団地で、	也所有者 也との検 転勤等	による 討も同 いこより	る転出者 沓まえ、 る一時的	かける か住宅 上記の 対貸家以
(8)	ЕШ	① ■代表標		貸物件が 標準:		時点		3標準			域要	⑤個	別的	€)\$	対象基準	€ t+th	堙	街I	这 ∩	. 0 地	 街路	各 +4. (
公示価格をした	価格	標準地番号			24	修正		補正			の比	要	因の較		が規準値(円/」	略力	で	交i 環 [‡]	通 0.	.0 地域要因	交通環境	<u>1</u> 0.0
格したた		0 = l m +b	PX			00.1	,	400							(1.15.1	11/	`置	画地			行政	
٠, ح	-	公示価格	33, 500	円/m	_ -	99. 1	_	100 [101.			00 8.0]		5. 0] 00		29,	200		行ī そのf		. 0	その化	也 0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	. (3標準	化	4地	域要	5個	別的		付象基準	地	標	街道			街路	<u> </u>
指定基準地	\ ?			_		修正		補正		因(較	の比		因の 較	0	の比準値 (円/۱	P	で	交i 環 ^坎		地域要因	交通 環境	
基 模) }											-			(1.15.1	11/	正	画地			行政	
地市	J	前年指定基	基準地の)価格 円 <i>/</i> w	า๋	100	_	100 [1	00]	L1	00					行ī そのf			その他	卢
		①-1対象基準						-	[-	- 一般i	的要因]] ;	新興国	 経済	の減速	・円高	の進行	亍が、≢	輸出産業	や訪	3 客消費	骨に影響
(10)		■継続 前年標準価 ²	新 	-	600 円/	/m²		3					を与え	こてお	3り、景	気回復	の動き	きは、3	やや鈍化	こしつ~	つある。	
対象基準地の前	らの検討	①-2基準地が 点)である ^は 一代表標準	が共通地 場合の検	也点 (代表	表標準 地		司一	地をおります。	# 1	地域	要因]		勤労者 見られ		出超過	に伴う	高齢化	比や生活	舌必需品	₁店舗⁴	等の撤退	退傾向が
の 前 か	F	標準地番号 公示価格	各			円/r	- ni	色の	[1	個別的	的要因	1] 1	固別的	更因	に変動	はない	0					
			" 年間	-1. 4 %	半年間			%														

鑑定評価書(平成 28 **年地価調査)** 平成 28年 7月 20日 提出 岐阜 (県) — 15 **宅地**—1

平成 28年 7月 20日 提出

		基準地番	·号		提	出先	所属	分科会	会名	業者		株式	会社で	不動産銀	監定北川	事務		7 (717)			۱ تام
	ļ	吱阜(県)		- 15	岐	阜県	岐阜第	第2分	·科会	氏	名	不動	産鑑	定士	片山	恵津	聿 子				印
鑑定	2評価	額					9, 2	230, 00	00 円	1	m³当†	こりの	つ価格	Ĭ					8	2,400 P	∃∕m³
1	基本	的事項		l .																	
	価格的		2	平成 28年	7月:		4)鑑定					•	7月	15日	路 四		28年 1 5又は倍		(66,000 F	
(2)	実地語	凋査日	2	平成 28年	7月:	L E (5) 価格	の種類	Ą		正常個	哲格			価	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)		f在及び地番s		岐阜市銀				外							②地積		112		9法	令上の規	制等
基準地		住居表示」等	等	鏡島門	月1 —	6 - 35									(m²)	()			
地	3#:	状	4 敷地	他の利用の)現況	⑤周辺 状況	2の土地	の利用	用の(多接面	i道路(の状況	3	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交 の状		との	/ >	1住居(60,200 準防))
		1:2	住宅 W2				E宅のほ っれる住		13	互5m市	道		,	水道 ガス 下水	西岐阜 1km					の他) 寺別用途5	也区
(2)	①範	5囲	東	50 m, E	5	⊥ 50 m、ī	 有	70 m.	、北	7	'0 m	②棋	票準的	使用	低層住宅	2地					
	3標	薬料の運動の	l 形状等	間口	約	8.0 r	n, §	型行	 約	15. (0 m,	規	見模		120	m³稻	建度、	形状	長方形	<i>j</i>	
近隣地域	(A) HI	.域的特性	特記	特にな	:11			街			北:	5 m	交通	西屿	支阜駅			法令	11	主居(60, 2	200)
以	92	5~% H 3 4 I	事項					路	市道	1			施設	北西	∮ 1km			規制	特	準防 別用途地	1区
		 域要因の 来予測		- - 駅への接 ·測する。	近性が	良好な新	新興住名	它地域	- で、需	h 給関	係は比	上較的	室調	である	。地域/	は徐々	に熟成	えを深め	つつ:	推移してい	ハくも
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住	宅地										対象基		方位	Ĭ.				0.0
		価の手法	取引事	事例比較法	比	,準価格			8	82, 40	00 円	∕m³		個別的	要因						
0)適用	i	収益還	是元法	収	益価格				/	円	∕ m³									
			原価法	5	積	算価格				/	円	∕ m ^t									
			開発法	<u> </u>	開	発法に、	よる価村	各		/	円	∕ m [†]									
(6) 市	5場の)特性	駅への ており	:給圏は西 接近性が 、需給関 新築戸建	良好な 係は安	地域で、定的に	、名古』 推移して	量方面 ている	への通 ものと	動圏 把握	となっする。	ってま 需要	うり、	圏外か	らの転え	しも見	しられる	5。土地	取引	も堅調に持	推移し
1	検証	i格の調整 E及び鑑定 Īの決定の	画地規 当該地	辺には共 模が小さ 域は居住 を踏まえ	く、投 の快適	'資採算(性を重	生の観点 見する自	点等か 主宅地	ら、共 域であ	同住	宅を想 で、計	!定す	-るこ	とは非	現実的で	ごある	っため、	収益還	元法に	は非適用。	とした。
(8)		① ■代表標		標準		時点	3標		4)地址		5個5	引的	⑥ 妺	象基準	地	標	街路	§ 0.	0 地	街路	+3. 1
公示価格を	見 価 善格 -	標準地番号		支阜 -		修正	補	Ē	因(較	の比		因の		規準値 (円/r	格内	標準化補工	交通 環境	6 0. 6 0.	一安	交通 環境	+0. 4 +20. 0
格 し を <i>t</i>		公示価格 1	05,000	円/m		99. 0] <u>10</u>		10		[10	00]		82,	100	正	画地 行政 その他	τ 0.	0	行政その他	0. 0
(9) 指定基準地), , , ,	① 指定基準	地番号	_	2)時 点 修 正	3標準補1		④地域 因 <i>0</i> . 較		⑤個5 要區 比草	因の	⑥文 <i>σ</i>	対象基準)比準価 (円/r	格内	標準化補工	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	
準 植 地 言	· 大	前年指定基	基準地の)価格 円/m	[100] 10	00	10	00]	[10]				Œ	画地 行政 その他	ζ		行政 その他	
		①-1対象基準			I				[一般的	的要因							ており		境や	を通利便性	生が良
(10) 対象基準地の前	F票售面各等いらの検討	■継続 前年標準価が ①-2基準地が点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	が共通地 場合の相 単地	82, 4 也点 (代 君			一地 f	形 状 況 要 元	[地域要		宅る	三地分 5。	譲も	比較的	取引は ⁵ 活発に? はない。			、地域	の熟店	戈を深めっ	つつあ
			ローロー 年間	0 %	半年間		%														

		基準地番			提出:	#	所属分科	[스오	業者	4夕	烘ポる	>삵不	新産金	監定北川	重殺		早(宗)	- 10	七地一
	ļ	 	7	-16	岐阜		皮阜第 2				不動產				恵					印
鑑定	2評価	額					16, 200,	000 P	9 1	m ³ 当	こりの	価格						7	7,000	
1	基本	的事項																		
(1)	価格	侍点	平	成 28年	7月 1日	(4)	鑑定評価	日		平成	28年	7月	15日	路		28年 西 又は 倍			61, 000	
(2)	実地語	調査日	平	成 28年	7月 1日	(5)	価格の種	類		正常個	插格			線		·率種別	74			倍
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	こしての	濫定評価	ī									10	华性加				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等				丁目 1 4 4 — 3 0								②地積 (㎡)	į (21	1)	9注	令上の規	見制等
基準地	3形	/状	4敷地(の利用の		5周辺 <i>の</i> 状況	土地の利	川用の	⑥接面	道路(の状況	処	○供給 □理施 设状況		更な交 fの状	通施設	との	(7	1 住居 (60, 20 準防	류 0)
		1:2.5	住宅 W2			中規模- パート等 住宅地域	・般住宅、 が混在す	アーる	西5m市	j道		ナ	x道 ガス r·水	西岐阜 1.5km				_ (*	の他)	
(2)	①範	 5囲	東	50 m、 团	ā 80	m、南	100 r	n、北	5	60 m	②標	準的 [·]	使用	低層住	宅地					
	(3)標	薬料の	ド状等	間口	约 9	9.0 m.	奥行	約	24. (0 m,	規	模				星度、	形状	長方牙	×,	
近隣地域			特記	特にな				_ 基	準方位 m市道	:北		交通		支阜駅 5 1.5km			法令		全 住居(60, 準防	200)
	③標準的画地の ④地域的特性 ⑤地域要因の 将来予測		事項	! ! ! ! !			B	各			ħ	施設					規制			
			熟成した	住宅地	域であり	、現状を	を維持し [.]	つつ推	移して	いくも	5のと	予測	する。	需給関係	係はは	北較的雪	区調では	らる。		
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	三地										準地の	方	立				0.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格			77, 00	00 円	∕ m ^t	1	固別的	要因						
0	の適用	1	収益還え	元法	収益	価格			32, 70	00 円	∕ m³									
			原価法		積算	価格			/	円	∕ m³									
			開発法		開発	法による	る価格		/	円	∕ m³									
(6) ਜ	市場σ)特性	的堅調に	ニ推移し	ているも	のと思料	中心とす。 利便性が 斗する。 程度と把持	需要の	中心と	の住宅 地域で なる値	三地域で、スペート で、スペート 西格帯	である	る。需 一等へ 土地の	要者は の接近 みで 9	地縁性 性にで 0 0 2	生を有す も優れて 万~16	トる一巻 ているた 6 0 0 フ	マ取得 こめ、 5円程	者を中心 土地取引 度、新築	に、圏 は比較 戸建分
Ē	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	試算され	た。収	益性より	も、居住	目的での] 主の快適 参考に留	性を重	視する	住宅地	也域では	ある	ので、	本件は	市場の	の実態を	と 反映 l	ノ、信	頼性が高	低位に い比準
(8) 公表	見価	① ■代表標標準地番号	準地	標準地	_	寺 点 冬 正	3標準化 補正	-	地域要 因の比	⑤個5 要E	別的 因の		象基準 規準価		標準化補	街路 交通		. 0 地	街路 交通	+3. 1
公示価格を	集 格 上		岐	阜 -	1			4	詨	比輔	交		(円/r	ทึ่) 訳		環境	_	· 0 域要 · 0 因	環境	+22.0
格 し を <i>†</i>	7.11	公示価格	05, 000	円/㎡		99. 0]	100 102.0	_	100 32. 3]	[10	00]		77,	000	正	画地 行政 その他	b 0	. 0	行政 その他	0. 0
(9)		 1) 指定基準 	地番号		②時	寺 点 (④ 州	地域要	5個5	驯的	(6)対	象基準	地	標	街路		地	街路	
指定基準地	ט ט	© 747CI		_		多正	補正	-	の比		因の	の	比準値 (円/r	格 内	標準化補	交通環境	<u> </u>	域要因	交通環境	
_ 準 地 i	负 讨	前年指定基	基準地の(西格 円/㎡	[100	100	1 [-	100	[]				正	画地 行政	አ		行政 その他	
		①-1対象基準						[一般	」 段的要因]]	気は			復基調 取引は				境や	交通利便	性が良
(10)	. .	■継続 前年標準価	新規 ぬ	77 (00 円/1	m²	3			女.	1 / よエヒピノ	-5X (L d	10119	4スフリム	±- 口/印	(W) (W) (W)				
对象基準地 化	丰票集団各等い らの検討	①-2基準地7 点)である ⁵ 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	標準地等		地格形成要因	[地域]]	艾要因]	坩	也域要同	因に非	特に大	きな変化	化は記	忍めらす	"、現状	犬維持	で推移し	ている。
のも	等) \	標準地番号公示価格	各		P	- 9∕m³	因の	[個別	削的要因	1] 個	別的	要因に	こ変動	はない。	,					
		②変動率	年間	0 %	半年間	Ç	%													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 17 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先		所属分科:	会名	業	者名	深貝	不動	産鑑定	事務所						
	þ	岐阜(県)		- 17	岐	阜県		岐阜第	2	氏	名	不動	産鑑	定士	深貝	哲良	郇				印
鑑定	評価	額						7, 250, 00	00 F.] 1	m³当	たりの	つ価格	各					47, 1	.00 F	円/m²
1 ;	基本	的事項																			
(1) {	西格田	寺点	4	区成 28年	三 7月 1	. 目	(4)	監定評価 F	3		平成	28年	7月	15日	(6) 路		28年		38,		円/㎡
(2) §	実地記	調査日	力	区成 28年	三 7月 7	7日	(5) {	価格の種類	頁		正常	価格			(6) 路 線 価		5又は信 率種別			1	
(3)	監定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2 🕯	濫定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」		岐阜市 「日野				番9							②地和 (㎡)	~	15	4	9法令.	上の規	制等
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況		土地の利	用の	⑥接面	面道路	が状況		⑦供給 処理施		要な交 丘の状	通施設 況	との	(6	2 中専 60, 200) ()
										II.o. =	F-77			設状況					(その1	也)	
		1:2.5	住宅 W2			一般整理地域	済み	が多い区[の新興住	画宅	北6m村	巾追			水道 ガス 下水	岐阜 5.9km						
(2)	① 範	5囲	東 1	.50 m. I	西 15	50 m,	南	100 m	、北	10	00 m	②村	票準的	勺使用	低層住	宅地					
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	15.	0 m	、	見模		150	m 種	建度、	形状	ほぼ長方	形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	27,			街	基市	準方位 道	北、	6 m	交通		阜駅 東 5.9k	m		法令	2 中専	享(60,	200)
			事項					路					施設		₹ 0.9K	Ш		規制			
•	©₩	1域要因の	谷区の	軟鉄レー	た朝師	住宅#	ht載フ	、今後も	/ 21 -	ボヘ曲	+#1 m	字細ル	//十개	eta L - X	測ける	+44/年	51十个名	幺下菠柿	「綻小」で 古	オカ、ろ	し目は
	将	来予測	まれる。		7 C M 1 3 C	.		. , 7 12 0	190	7 2/100	16.V)	יונטיים	110/12	5-47 € 1	1817 D	ساتام ه	шт <i>о</i> 7 Г	X I MTTE	B\\ B\\1\(\C\ \=	10.7	
(3) 振	有效	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	低層住宅	 宅地									(4)	対象基	準地の	方位	江				0.0
(5) 鑑	定評	価の手法		例比較法	生 比	準価格	<u> </u>			47, 10	00 F	∃∕m [°]		個別的							
σ	適用	1	収益還	元法	収	益価格	<u> </u>			/	F	∃∕mื									
			原価法		積	算価格	<u> </u>			/	Р	∃∕m³									
			開発法		開	発法に	よる	·価格		/	Р	∃∕m²									
(6) 市	i場の)特性	域に及ん	ぶ。市場	参加者	は市内	1及び	が校区のほ が隣接市な 土地建物	どの	事業所	勤労	者・自	営業	栓など	で、最	多価格	帯は閉	り新興住 文引規模	E宅地域、 真にもよる	既成が、	住宅地 更地で
· 評	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	近隣地域の事例が 勘案し、 積確保が	域は、岐 が比較的 、上記の が困難な	 阜市東 多通り ことか	部の住てに変いる。	宅地で、本語を関	地域に属し はでは比 は決定した でした。	、都 準価 。な	心部へ 格を重 お、収	のア 視す 益還	クセス るとと 元法は	に比 : もに ! 対象	之較的恵 二、本基 基準地	まれて 準地が の画地	いるこ 代表標 規模が	とから 薬準地及 ぶ小さ。	っ、新規 及び指定 (賃貸住	別分譲宅地 三基準地で 三宅経営可	1、買 がある。 「能な!	換え等 ことも 敷地面
(8)	ובו	① □代表標	摩準地	標準	地 ②	時 点		3標準化		地域要	_	別的		対象基準の担策は	地	標	街路		地	街路	
公示価格を した	植格	標準地番号		_		修正		補正	巨	団の比		因の 較		の規準値 (円/r	지	標準化補正	交通環境		地 域 要 因	交通 環境	
格した		ハニ(年**)			г		1	100			r			(1.27)	,	罡	画生	也		行政	
		公示価格		円/m	า์	100	_ [100	[100	1	00					行政その個		7	の他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	C	3標準化	4地	域要	5個	別的		付象基準	地	標	街路		地	街路	
指定基準地				-		修正		補正	因較	lの比 s		因の 較	0	の比準値 (円/r	직	標準化補正	交通環境		地域要因	交通 環境	
準 核	ì	<u> </u>	+ '# 11 -	ITT LE	-		,	100			-			(13)		Ē	画地			行政	
ים טיי		前年指定基	を準地の	価格 円/m	_	100	- J [100	[100	L1	00					行政その代		₹	の他	
		①-1対象基準							[一般	的要因	3]	新興国	 経済	の減速	・円高	の進行	亍が、 庫	俞 出産業	とや訪日客	消費	に影響
(10)		■継続 前年標準価	───新規 按	-	600 III	∕ m²		3				を与え	てお	5り、景	気回復	の動き	(は、*	で鈍化	こしつつあ	っる。	
対領	5 0 5	1-2基準地方			600 円ノ 長標準地		司一士	価 変 也 格 動	「地域	要因〕		周辺で	⋄ —	『農地の	字地化	は見ら	れるオ	ら、大き	な変化は	たい	
基準 4	の検討	<u>点</u>) である ¹	場合の検	討標準均		!		他格形成要因 医型			,	.,~_ (. н	·/><-=		. 5. 7 1 5	- 11 0 0/1	, , , , ,	. 521010		,
対象基準地の前	1	■代表標準標準地番号	드地	ႍ □標準 項 岐阜	ಆ	-	- 37	要因			an 4	(E) 5 (1 4 <i>F</i>	1 2 2 2	リァ亦科	11++21 .						
別刀	•	公示価村	各		47, 300			Ø	凹凹为	的要因	ן נוב	直万 甘	安区	間に変動	ハヤペイノ	0					
		②変動率	年間	-1. 1 %	半年間] –(). 4 %	6													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 18 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先		所属分	科会	名	業者名	有限	会社	:寺村不重	助産鑑定	定所	严义	早 (宗	<i>)</i>	- 10	七地一
	ļ	岐阜(県)		-18	岐阜	具		岐阜	単第 2		氏名	不動	力産銀	監定士				寺村	建一月	郭	印
鑑元	と評価	i額						29, 50	0,000	円	1 m² ≝	1たり(の価	格					į	96, 000	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	侍点	7	☑成 28年	7月 1	日	(4)	鑑定評	価日		平原	戈 28年	三 7月	18日	一路		^{艮 28年} 価又は代	· · · -		75, 000	円/m [*] 倍
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	7月 12	日	(5)	価格の	種類		正常	価格			線価		音率種別				П
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」		岐阜市台			番4								②地 (㎡)		30	7)	9%	長令上 σ)規制等
基準地	3形	/状	④敷地	の利用の	現況	⑤周 状況	辺の !)土地()	D利用	の ⑥担	接面道距	各の状	況	⑦供給 処理施 設状況		要なる	交通施設 犬況	との		1信(60,	
		1:1.5	住宅 W 2			等の	ほか	、アノ 農地も 地域	パート		.6m市道	首		水道ガス下水	西岐阜 600m	1			(?	この他)	
(2)	① 範	5囲	東	0 m, ∄	5 15	i0 m,	南	20	0 m,	北	50 m	2	標準	的使用	低層住	宅地					
	3標	 標準的画地の 別	└──── 形状等	間口	 約	15. 0	m,	奥	行約	2	0.0 m	ı, j	見模		300) m ²	 程度、	形状	長方	形	
近隣地域	4)地	地域的特性	特記	駅に近	い住宅	地域			街	基準方. 6 m	位北 市道	6	交通		支阜駅 5 600m			法令	1	住居(6	0, 200)
			事項						路				施記		3 00011			規制			
		地域要因の 子来予測		岐阜駅を 消は今後						、 地主	による	納税犯	酋子 る	との関連	で農地	転用	の促進が	が抑制さ	れて	いるが	、供給不
(3) ±	 最有效	カ使用の判定	低層共	司住宅地									(4	l) 対象基	準地の	方	位				+1.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価枠	各			96,	000 F	円/mi	ì	個別的	要因						
'	の適用	1	収益還	元法	収	益価権	各			49,	000	円/mi	2								
			原価法		積	算価枠	各			/	F	円/mi	2								
			開発法		開	発法に	こよる	る価格		/	F	円/mi	2								
(6) ī	市場の)特性	1 次取	岐阜駅近 得者の他 。需要の	、地縁	性のは	ある乳	外年層	による	う買い替	え需要	こも認め	りらえ	れる。戸	建住宅	の需	的な人気 給が主体	気を維持 体で、居	まして 引辺で	いる。 の分譲	需要者は も多く見
	• 検証	「格の調整 E及び鑑定 類の決定の	自用目的	的での取 周辺の住	引が大 宅分譲	半でま の販売	あるこ	ことかり及び	ら本件 前年価	⊨では、 価格等よ	比準価りの時	i格を重 系列で	重視 1	し、収益分考慮の	価格を 上、鑑	参考定評	程度にと 価額を」	: どめ、 ::記のと	代表:おり	標準地調整決	価格との 定した。
(8) 公示価格を	現価集格	① ■代表榜標準地番号		標準 均	- -	時 点修 正		3標準 補正	. –	④地域 多地域 因の 較	北 要	国別的 更因の 比較		対象基準 の規準価 (円/r	格	標準化補正	街路 交通 環境	各 0.	. 0 地 . 0 域 . 0 因	街 交 環	通 -5.3
格をフ	ויירו		.05, 000	· 円/mi	,	100	_]	100		100	[10	01. 0]	l	95,		置	画 ^均 行政 その他	也 0. 女 0.	. 0	行る	政 0.0
(9) 指 <i>1</i>	5 \	① 指定基準	地番号			時 点修 正		3標準 補正		4 地域要 因の比		国別的 E因の		対象基準 の比準価		標準		各	地	街交	
指定基準地	ら の 食			-				1113-22-		較	_	比較		(円/r	ที) ไ	標準化補正	環境画域	竟	域要因	環行	境
地	討	前年指定基	基準地の	価格 円/m [*]	[_	100	_]	100		100	_] [100	l				ロイ 行政 その他	女		その	
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等がらの検討	①-1対象基準 ■ 継続 前年標準価 ①-2基準地点)で表標為 ○ 代表標準 標準地番号	□新規格 格 が共通地 場合の検	93,9 !点(代表			同 一	地の一般である。	変動 [[±] 別 変	一般的要也域要因	3]	で円高 大和/ よる信	高圧プロウンス	力は増し	ており により	、景積水	気拡大の)持久力	が試	されて	決定など いる。 一カーに
HIJ 7	יי	公示価本		+2. 2 %	半年間	円/r]		が %	L1	固別的要	(M)	特にた	Y. N. ,º								

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 19 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所原	属分科	会名	業者	者名	岐阜	不動産	鑑定月	近						
	ļ	岐阜(県)		- 19	岐	阜県	岐阜	第2分	科会	氏	名	不動	産鑑定	士	田内	淳					印
鑑定	官評価	i額					8,	330, 0	00 円	1	m³当	たりの)価格						33	, 200	円/m²
1	基本	的事項																			
	価格明		<u> </u>	☑成 28年	7月 1		(4) 鑑定					•	7月 2	20日	│線 □		28年 i 又は倍		20	<u>3, 000</u>	円/㎡ 倍
(2)	実地語	調査日	4	Z成 28年	7月 1	LB ((5) 価格	の種類	镇		正常信	西格			価	倍率	率種別				-
		評価の条件		としての	鑑定評	価															
_		評価額の決定														_			0.1		
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市3				5							②地積 (㎡)	i (251	1)	9法4	き上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	辺の土₺	也の利	用の	⑥接面	道路	の状況	処	供給 理施 状況	⑧主要 接近	i な交i の状i		との		1低 (50,8	
		1:1	住宅 LS2				英一般信 外の住 ^会		9	北東71	n市道		ガ	道ス水	岐阜 10km				_ (そ <i>0</i>	か他)	
(2)	①範	 5囲	東 1	00 m, E	5 12	20 m、i	南	180 m	、北	20	00 m	②標	票準的 例	吏用	戸建住9	宅地					
		 標準的画地の 別	杉状等	間口		15.0		奥行		17.	0 m,	-	 ! 模	3	250	m²程	度、	形状	長方形		
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にな	:11			街	基準	準方位 首	北、	7 m	交通	岐阜				法令	1 亿	氐専(5	0, 80)
			事項					路					施設	16.5	₹ 10km			規制	!		
	⑤ 地 将	地域要因の 好来予測	当該地は総じ	或は昭和 て需要不	40年足、地	頃に開価は下	発され 落基調	た古いで推移	戸建作	主宅団ものと	地でi 予測。	高齢化	どが進行	。 して	おり地場	或要因	は静態	€的であ	- 5り、当	地区の	の住宅地
(3) 量	是有效	使用の判定	標準的個	使用と同	じ										準地の	方位	<u> </u>				+1.0
	監定評 の適用	呼価の手法 B		例比較法	比	準価格				33, 20	00 F]/m²	100	別的	安囚						
	7,2271	•	収益還			益価格				/]/mੈ									
			原価法			算価格]/m [*]									
			開発法		17.0	発法に]/m²									
(6) ਜ	市場の)特性	り需給	給圏は、 層は、エ 関係は総 00万円	じて弱	い。土	地価格	は2万	【全域で 位価の ₫ 万円 台 征	で、な 全般的 後半か	かで、 な低 ⁻ ら37	も岩野 下、都 万円台	が田・岩 弘心回帰 計前半程	計野田 計、人 記度が	北校区(口減少等需要の「	こおい 等が相 中心で	て代 俟って [*] 、建物	ド競争関 に住宅地 かを含め	見係が強 担需要は うた総額	い。 (低迷) (は栗)	代表的な 状態にあ 野地区で
	• 検証	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	比準して	元法につ て求めた 地及び指	もので	、市場	の実勢	を反映	とし実記	正的な	価格、	である)。よっ	って、	規範性表	が高い	る戸廷 ・比準値	≹住宅用 晒格を標	地の取 準に、	'引事(本基)	列価格に 準地が代
(8)		① 二代表標標準地番号	 檃準地	標準均	也 ②	時 点		準化	_	域要	⑤個 要 比	因の		象基準 現準価 円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街趴 交训 環境	<u> </u>
公示価格を	11.6	公示価格]] 1	00	-	00	[]	(1 1/ 1	117	歪	画地行政	<u>b</u>		行政その他	汝
(9)				円/m		100	[]	[]		00					その他				
り指定基準地	לי ה ה	① 指定基準	地番号	_	2	時 点 修 正		準化 正	④地 [:] 因(較	域要 の比	⑤個 要 比	因の		象基準 北準価 円/r	格内	標準化補	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街趴 交训 環切	重
準地	食 討	前年指定基	基準地の	 価格 円/m	[100] _ 1	00 1	1	00 1	[]				正	画地 行政	አ		行政 その(f	
(10) 対 2	手声	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値	□新規 格	討 3 3,5	800 円/	∕ m³	L	③	- - - - - - - - - -	的要因]	肖費税	 増税が の減少	が先延 かが懸	ばしされ 念される	たこ	その他 とによ		<u> </u> 待され	 ,てい†	た駆け込
対象基準地の前	票 集 両 検討	①-2基準地点)である ^は ・	易合の検			也等と同 -]一地 24	格形成要因	[地域]		-	の変動	要因に		いる住宅 られない		で地域	议 要因は	計態的	であり	0、特段
前	יי	公示価格	各			円/㎡		の の	[恒別]	的要因	1」 年	寺にな	: V /°								
		②変動率	年間	-1.8 %	半年間	- 0.	9 %														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 20 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所属	属分科:	会名	業	者名	東和	コン	サルタン	/ト株	式会	社				
	Į	岐阜(県)		-20	岐阜	早	岐阜:	第2分	科会	E	名	不動	産鑑	定士	廣泛	頼啓	司				印
鑑5	と評価	額					5,	840, 00	00 円	1	I ㎡当	たりの	D価格	3					33	, 000	円/㎡
1	基本區	的事項																			
(1)	価格田	诗点	平	成 28年	7月 1	日 (4) 鑑定	:評価日	3		平成	28年	7月	13日	(6) 路線 価		成 28年 1 線 価又は倍	· · · -	2		円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平月	成 28年	6月 27	日 (5) 価格	の種類	Ą		正常信	西格			備		倍率種別				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価												·			
	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1)		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市岩 「岩田場			番11								②地 (㎡		177	7	9法*	令上の	規制等
基準地	3形	状	4敷地(の利用の	現況	⑤周辺 状況	2の土地	也の利用	用の(6)接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	_		♪交通施設 ○状況	との	(2)	1中 ¹ (60, 20	
		1:2	住宅 W2				一般住宅 見静な自		9	化西4	lm市道	Ī		水道 ガス 下水	岐阜 8.3km	n			. (***	(60, 16	60)
(2)	①範	囲	東	40 m、2	5 6	0 m. ī	有	70 m	、北	:	25 m	2棋	票準的	的使用	低層信	主宅:	地				
近隣	3標	薬料的画地の 那	杉状等	間口:	約	9.0 r	n, ļ	奥行	約	20.	0 m	、	見模		18	30 I	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	4)地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基準市道	基方位 宣	沈北	4 m	交通	岐 ^貞 北東	早駅 東 8.3	km		法令	1 中	専(60	160)
			事項					路					施設					規制			
		2域要因の 子来予測	当該地域とは											:変動は	ないも	5の.	と思われる	。交通	・生活	利便性	が高い
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地										対象基)	方位				0.0
		価の手法	取引事件	例比較法	比	準価格				33, 00	00 F]/mੈ		個別的	要因						
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				/	F]/m²									
			原価法			算価格				/	F]∕m [*]									
			開発法			発法に]/m*									
(6) ī	市場の)特性	である。	国道1 るとは言	56号 えず、	背後にる 土地需要	ある当i 要も低i	該地域 迷して	周辺て きてい	゙゚゚゚は、	高度	戎長期	別に丘	:陵地を	開発し	った1	る市内及び 住宅団地が で600〜	ゞ多いた	:め、生	活利便	性が優
Ī	• 検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	般住宅を	を中心と	した住	宅地域~	であり、	、周辺	市場で	がは戸	建住!	宅用地	地等の	自用目	的での)取	還元法は非 引が主体で 記のとおり	゙ ある。	従って	近隣地、市場	地は一 の実態
(8)	里由	① ■代表標	運進 抽	標準地	∄ ⊘	時 点	③堙	準化	④地:		⑤個	別的	®÷	対象基準	計物	Π,	標 街路	s 0	0 地	街路	+6.
公示価	規格とした	標準地番号	岐.		37	修正	補			の比	要	因の較		が規準値 (円/r	格 [⑦ 内 訳	準	§ 0.	0 域要	交通環境	<u>+</u> 1.
恰 (を)	7.11	公示価格	47, 300	円/m	_ -	99.6	·	00]	[145	00 5. 1	-	00]		32,	500		正 画地 行政 その他	τ 0.	0	行政その他	
(9) 指定基準地	לי ה	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正	③標 補		④地域 因 <i>0</i> 較		_	別的 因の 較		対象基準 D比準価 (円/r	「格 「	⑦ 内訳	標 街路準化 環境	1	地域要因	街路 交通 環境	į
莲 札 地 言	美 討	前年指定基	基準地の(価格 円/m	[_	100] _1	00		00	[00					芷 _{画地} 行政 その他	ζ		行政 その他	
(10) 名材を通りの前	丰票集価各等い らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	□新規 格 が共通地 場合の検 ೬地 □	, 33,; 点 (代表			一地	③ 価格形成要因	[一般的	要因]	ģ t	宅建設 られる 地域 る。	という。 で因に	消費税	増税後立った	後の済	生産年齢人なら込みがある。	ら一部	で持ち	直し傾	向も見
		②変動率	年間 -	-0.9 %	半年間		%														

鑑定評価書(平成 28**年地価調査)** 平成 28年 7月 20日 提出 中境 (県) - 21 宅地-1

平成 28年 7月 20日 提出

		基準地番	号		提出	出先		所属分	科会名	3	業者名	3 八重	1洲不	動産鑑	定事務所	听					
	ļ	皮阜(県)		-21	岐	阜県	þ	支阜第:	2分科会	会	氏名	不真	動産錯	監定士	小里	予木	祓				印
鑑定	2評価	額						12,000), 000	円	1 m ²	当たり	の価権	格					9	0, 600	円/㎡
1	基本區	的事項													(0)						T (2
(1)	価格田	寺点	4	成 28年	三 7月]	1日	(4) 銷	監定評	価日		平	成 284	年 7月	19日	(6) 路		F成 28年 1 線価又は倍	H	- '	(0, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	並	戎 28年	7月 11	1日	(5)信	断格の	種類		正常	常価格			線価	РН	倍率種別				П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価												I			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨															1		
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		岐阜市	大黒町:	3丁目	2番								②地 (m)		()	9法	令上の	規制等
地	③形	状	4敷地(の利用の	D現況	⑤周 状況	辺の:	土地の	利用σ	6指	接面道	路の状		⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施設 の状況	との	(구	2住 (60, 2 準限 の他)	(00)
		1:3	住宅 W2					のほか する住		南6	. 4m市	道		水道 ガス 下水	岐阜 2.2km					, ,,,,	
(2)	①範	i囲	東	30 m、ī	西 !	50 m,	南	20	m, d	Ł	70 r	m 2	標準的	的使用	低層住	宅	地				
近隣地域	3標	準的画地の刑	/	間口	約	6.5	m,	奥行	う 約	2	0.0	m,	規模		13	0	㎡程度、	形状	長方形	;	
地 域	④ 地	!域的特性	特記	特にな	とい。					基準方 4m市		. 6.	交通		臭駅 2.2km			法令	2 信	主居(60 準防	
			事項	 					路				施討	1				規制			
	⑤ 地 将	!域要因の !来予測	区画が動 ばい傾向) 、生	活利便	施設。	への接	近性も	も高い。	需要は	多	 いが、物件	の供給	が少た	c<.1	断格は横
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	色地									(4)対象基	準地の	,	方位				+3. 0
(5) 銀	監定評 D適用	価の手法	取引事件	例比較法	生 比	準価格	ζ.			90,	600	円/n	ก้	個別的	要因						
0	ソ週片		収益還	元法	収	.益価格	Z I			/	/	円/n	ก๋								
			原価法			算価格	-			/	/	円/n									
(0) =		44.14	開発法	A 1777 - 3 - 1 - 1		発法に				/		円/n					D 0 # - 11	<i></i>		. I .	
(6) ਜ	市場の	特性	を目的と	とした需 P心とな	要者な る価格	ど。利 帯は地	J便性 3積 1	の高V 35r	\住宅	用地へ	の需要	要は根	強いだ	が、地価	i上昇に	至.	居住者の他 る取引には 1,400	は至って	いない	^と思料	斗される。
	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	価格でき	見範性が できなか	高い。	一方、 以上。	対象対象	基準均 基準均	也は画! 他は自i	地面積 己使用	が小さ	さいこ での取り	と等た 引がす	から収益 中心であ	建物想	定	引事例の価 に合理性を 居住の快適 り決定した	:欠くた 話性・利	めかる	は価格を	と求める
(8)		①■代表標		標準		時点		標準		地域		個別的	6	対象基準	± ₩			š 0.	0 地	街道	格 -0.4
公示	見価集格	標準地番号	岐.	ė _	. 1	修正		補正		因の! 較		要因の 比較	' '	の規準値 (円/۱	P	ク 内 R	標準化 環境	≦ 0.	0 域要因	交i 環 [‡]	
公示価格を	11.11	公示価格			. -	99. 0		100		100	[103. 0]		300	, ,	無 環境 画地 行政	b +2.	0	環境 行道 その作	数 0.0
(9)			05, 000	円/m		100		102. (116. 2	_	100					その他		0	/1	un
指定基準地	からの合	① 指定基準	地番号	-	(2)時 点 修 正		補正		地域要 因の比 較	5	個別的 要因の 比較		対象基準の比準値 の比準値 (円/)	西格 [©]	力	標準化補 交 環 域 兩	<u>A</u>	地域要因	街道 交证 環境	<u>甬</u> 竞
地言	i i	前年指定基	基準地の位	価格 円/m	า๋	100] [100	_] [100	.] [_	100]				止 画地 行政 その他	Ż		行i そのf	
/4.5		①-1対象基準	準地の検 ■新規		1				[-	般的要	因]						続いている 域では安定				
(10) 対 2	Įβ	前年標準価格			600円/	⁄ m [‡]		3	亦			<i>X</i> L.	v / mi э	₹70.br.v>	, DA (C.D.	20	从人际 女儿	_H) (⊂ 1 ⊞	119 C V	. (.00	
対象基準地の前	票	①-2基準地点)である ^は			長標準 地	也等と「	司一b	価格形式	変 動 [地 状]	域要因]]	市中れなり		こも近い	既成住	宅	地で、地域	愛因等	の変重	かは特別	投認めら
一地の	各等	□代表標準標準地番号	地	標準均	也	_	_	成要 因の													
前力	<u>ن</u>	公示価格	<u>\$</u>			円/r	'n	0	[個	別的要	因]	個別	的要因	因に変動	はない	0					
		②変動率	年間	0 %	半年間	1	%	ó													

平成 28年 7月 20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	者名	東和	コン	サルタン	ント株	式会	社				
	Ц	岐阜(県)		-22	岐	阜県	ф	皮阜第	2 分科	1会	氏	名	不動	産鍾	蓝定士	廣瀬	順啓	司				印
鑑知	2評価	i額						20, 80	0,000	円	1	m³当	たりの	つ価村	各					105	, 000	円/㎡
1	基本	的事項														11						
(1)	価格田	侍点	7	平成 28年	F 7月	1日	(4)	鑑定評	価日			平成	28年	7月	13日	(6)		成 28年 泉価又は 代	· · · -	8	4, 000	
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	6月 2	7日	(5)	価格の	種類			正常	西格			線価		倍率種別				倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての)鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地	0	f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市	加納堀日	田町 1	丁目	19番	3							②地 (㎡		19	8	9法	令上 σ.)規制等
地	3形	/ 状	④敷地	の利用の	の現況	⑤居 状況		土地σ)利用	の ⑥	接面	道路	の状況	兄	⑦供給 処理施	_		:交通施設)状況	との		1住 (60, 2 準)	200)
		1:1.5	住宅 LS2					一般住		西	7. 6r	m市道	Ī.		設状況 水道 ガス 下水	岐阜 1.5km	ı			(そ)	か他)	
(2)	①範	5囲	東 1	00 m.	西 1	00 m.	南	5() m,	北	7	'0 m	2棋	票準的	的使用	低層自	E宅t	也				
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	12.0	m,	奥征	亍 約]	16.	0 m	、規	模		20	0 r	n ² 程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	えい				街	基準 6 m			7.	交通	6 岐 南	臭駅 西 1.5k	кm		法令	1 信	居(6	0, 200) 5
			事項						路					施討	ž				規制	 		
		2域要因の 7来予測	当該地 地価も	域は成熟当面は多	快度の高 で定的に	い住宅 推移	宅地域	或であ	り、将予測す	不る。	に大	きな	変動は	はない	ものと	思われ	る。	土地需要	更は比較	炎的堅 調	であ	るため、
(3) 量	是有效	カラス	低層住	宅地										(4)対象基	準地の) -	方位				0.0
		価の手法	取引事	例比較沒	去比	準価権	各			10	5, 00	00 F			個別的	要因						
	の適用	1	収益還	元法	Д	益価権	各			7	0, 60	00 F]/m²									
			原価法		積	算価	各				/	F]∕mឺ									
			開発法		開	発法に	こよる	る価格			/	F]∕m³									
(6) ī	市場の)特性	居住者	等が中心 ある。耶	ゝである	。周i	囚はる	を通利化	更性、	生活	利便	性に:	も優れ	したコ	ェリアで	あるた	:め、	需要者に 市内でも 建住宅で3	」土地需	言要が堅	:調に	推移する
i	・検証	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	戸建住	宅用地等	節の自用	目的~	での耳	文引が3	主体で	である。	従	って、	、市場	もの 3	関態を反	映した	比	井の取引に 単価格を標 鑑定評価名	票準とし	/、収益	価格	について
(8)		① □代表標	操地	標準	地 ②	時点	į (3標準	化(4)地域	大要	⑤個	別的		対象基準	進地	1	票 街路	<u></u>	地	街	 路
公示価格	見価格 1.5	標準地番号		_	-	修正		補正		因 <i>σ</i> 較	比	要 比	因の 較	(の規準値 (円/r		7) 内 1	票 街路 交通 環境	竞	域要因	交: 環:	境
を か) i	公示価格		円/n	n [†]	100	_]	100	-1	100) 1	[1	00					E 画 ^均 行政 その他	t		行i そのf	
(9)		① 指定基準	地番号			時点	į	· ③標準·	化区	- 1)地域	 要	5個	別的	(6) <u>:</u>	対象基準	進地	. 1			地	街	 路
指定基準地	ה ה ה			-		修正		補正		因の 較		_	因の		の比準値 (円/r	斯格 「P mů) 「記	7) 内 1	集 交通 環境	着	域要因	交: 環:	境
华 位	対	前年指定基	基準地の	価格 円/n	n [†]	100	_]	100		100	<u> </u>	[]	00					ェ 画 ^灯 行政 その他	t		行i その ⁴	
(10)		①-1対象基準	新規	見		. 2		3		一般的	要因	5	皮阜市 宅建設 られる	等に	コは微減は消費税	傾向で 増税後	、 空 の 落	上産年齢/ 客ち込みか	、口も洞	ぱ少して 水で持ち	きてい直し	いる。住 傾向も見
対象基準地の前	丰票集団を らの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である ¹ ・ 代表標準	が共通地 場合の検	也点 (代表	000 円 <i>,</i> 表標準は 地		同一:	地格形成	 1	也域要	因]	1	主宅地	1 2 1	ンて人気 宮的に推			ヹにあって ている。	、需要	唇が安定	して	いるため、
前が	· 等))	標準地番号公示価格		岐阜	105, 000		- 34 m	要因の	[1	固別的	要因	1] 1	固別的	更团	団に変動	はない	٥,					
		②変動率	年間	+1.0 %	半年間	- 引	0 9	%														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 23 宅地-1

		基準地番	号		提出	出先	所.	属分科	会名	業	者名	有限:	会社才	〈野不真	動産鑑	定列	ŕ					
	þ	岐阜(県)		- 23	岐阜	具	岐阜	上第2分	}科会	. E	名	不動	産鑑定	定士	水里	野	亨					印
鑑元	2評価	額					22	, 800, 0	000 F] 1	l ㎡当	たりの	価格							94,	300	円/㎡
1	基本总	的事項																				
(1)	価格明	寺点	平	成 28年	7月 1	日 (4) 鑑5	と評価の	3		平成	え 28年	7月	14日	(6) 路 線		^Z 成 28年 線価又は			75	000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	7月 4	日 (5) 価格	各の種類	領		正常	価格			価		倍率種別	IJ				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	西																
	鑑定	評価額の決定																				
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		岐阜市县	長良若葉	野2丁	1日4章	垂							②地 (㎡		(42)	9法令	上の	規制等
地	③形	状	4敷地(の利用の	現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土:	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状 況	久	⑦供給 処理施 设状況	_		な交通施記 D状況	没との		(その	2中 60,20 準防 他)	00)
		1:1.5	住宅 W2					が建ち		北5.5	im市道	1	J.	k道 ガス 下水	岐阜 5.5km	1				(-	,	
(2)	①範	囲	東 10	00 m、 🛚	5 15	0 m、[朝	50 m	、北		70 m	2棋	標準的	使用	低層信	È宅	地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	10.0 r	n,	奥行	約	20.	0 m	、	模		20	00	m²程度、	形划	t 13	ほぼ長力	形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	(1)			街		準方位 m市道		5.	交通		阜駅 東 5.51	km		法令	令	2中	専(60 準防	, 200)
			事項					路	i				施設					規制	制			
	⑤ 地 将	1域要因の 7来予測	近隣地域が限定的	域は岐阜 勺である	市北部ため、	市街地に引き続き	こ位置 き良好	し、保	静な環境	住宅地にて推	内に 移し	存して ていく	おり、もの	、良好 と思料	な居住	環	境を有す	ること	から	う需要に	t高い	、供給
(3) 量	是有效	使用の判定	低層住宅	产地											準地の)	方位					0.0
(5) 釒	監定評 D適用	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格				94, 3	00 F	9/m²] 1	固別的	要因							
	ク心片	1	収益還	元法	収	益価格				69, 8	00 F	9/m²										
			原価法			算価格				/		9∕m²										
			開発法			発法に						¶∕m²										
(6) ī	市場の)特性	良好な周		、教育	環境に	主眼を	置いて									が整然と 市内に居 供給が限					
Ē	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 夏の決定の	当該地場の事業の事業の事業の事業の主義の主義の主義の主義の主義の主義の主義の主義の主義の主義の主義の主義の主義の	§要者は 月の低層	見受け 戸建住:	られない 宅の取り	ハため 引が中	、収益 心とな	いる住 佐価格 いる地	宅地で の規範 域にお	あり 性は いて	、賃貸 低い。 は特に	収入 比準 規範	による 価格は 性が高	収益を 現実の い。 従	1日)取り	的として 引事例を て、比準	土地を 基礎と 価格を	:購刀:した	入し、非 を実証的 集に、単	共同住 りな価 又益価	三宅を建 i格であ f格を参
(8)		① 【【代表標標準地番号		標準地	也 ②	時点修正	3標	票準化 排正	Ð	世域要 因の比	要	別的 因の 較	の	・ 象基準 ・規準値 (円 <i>/</i> I	田坂	⑦ 内訳	準 化	路 通 境		地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
略りを力	1.1	公示価格		円/mi	[_	100] _	100		100	[]]					行	地 政			行政	Þ
(9)		① 指定基準	· 抽番号	132 111		時 点				域要		別的	<u>(6) ঠা</u>	象基準	圭 士		その 煙 街	他 路		地	街路	
指定基準地	<u>ነ</u> ጋ	· mææ+		-		修正		推正	-	の比	要	因の	の	・ 比準値 (円/)	西格 ⁽	7 内 訳	標準化補正 贫 烎 環 両	通		域要因	交通環境	<u> </u>
準地) 対	前年指定基	基準地の何	価格 円/mi	[_	100] _	100	_	100	[00					行	政		د	行政 その他	
(10) 分類基準地	手票集画各等からの検討	①-1対象基準継続 前年標準価様 ①-2基準地点)である場 代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	討 93, ' 点(代表	 700 円/ 長標準地	′m¹	一地	_		。 的要团 【要因】	<u>[</u>]	岐阜市価格の 市内住	推移	、動向におい	に関し	ては地	その あるほかは二極化 区の人気 て推移す	、高齢 が激し は高い	い い。 年	犬況でる と地の信	ある。	-
の前が	等 か	標準地番号公示価格	各	岐阜	94, 100		_	要因の	[個別]的要因	፟]	個別的	要因	に変動	ıはなV	٥,						
ı		少 《列干	-L161	. 0. 0 70	一十 時	, '0.	4 70		l													

鑑定評価書(平成 28 年地価調査) 平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 24 宅地-1

		基準地番	号		提出	出先	見	所属分	科会名	業	者名	株式	会社	:不動産	鑑定北	JII =	事務所				
	Д	皮阜 (県)		- 24	岐	阜県	岐	阜第2	分科会	È J	氏名	不重	助産銀	監定士	片	Ц	恵津子				印
鑑力	と評価	額						9, 260,	,000 F	7	1 m²≝	当たり	の価	格					44, 1	100 F	∄∕m [°]
1	基本的	的事項		·											(0)						
(1)	価格田	寺点	7	☑成 28年	三 7月 1	lβ	(4) 鑑	定評値	15日		平原	戊 28年	F 7月	15日	(6) 路		平成 28年 1 線価又は倍		35,		円 <i>/㎡</i> 音
(2)	実地記	周査日	귘	☑成 28年	三 7月 1	lΒ	(5) 価	格の種	重類		正常	価格			線価	μп	倍率種別	1-		1	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		在及び地番 住居表示」		岐阜市	大字折函	立字屋	敷12	29番							②地 (m		210)	9法令.	上の規	制等
地	3形	状	④ 敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況	辺の土	上地の	利用の			烙の状	況	⑦供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	との		2 中専 30, 200 他)	
		1:1	住宅 LS2					アパ ける住		西4m	市道			水道下水	岐阜 6.8km	n			(6	50, 160))
(2)	① 範	进	東	15 m. i	西	45 m,	南	30	m、北	,	45 m	2	標準的	的使用	低層信	主宅	地				
近隣地	3標	準的画地の刑	杉状等	間口		14.0	m,	奥行	約		.0 m		規模		20	00	㎡程度、	形状	正方形		
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	2V '				街村	基準方位 方道	立北、	4 m	交通	" 北ī	阜駅 西 6.8	km		法令	2 中専	享(60,	160)
	_		事項	<u> </u>					路				施討	1				規制			
		域要因の 来予測	岐阜大学状態が続	学病院に 続いてお	⊆近い地 3り、地	域で、 価はT	地域。	周辺で 向で推	おする	限道路等 うもの。	等の整と予測	を備がi リする。	生んっ	できてい	いるが、	郊	外の住宅地	地域に対	する需要	をは弱	含みの
(3) 指	是有効	使用の判定	低層住?	宅地									(4)対象基 個別的			方位				0.0
	監定評 の適用	価の手法 		例比較法		,準価格						円/m		旧四刀寸口	安凶						
			収益還			益価格				23,		円/m	_								
			原価法開発法			算価格 発法に		価 枚				円/m 円/m	_								
(6) т	市場の	特性	同一需があ		 阜市北 飼利便性	西部を	中心	とする と等か			ある。 含み傾	需要 ^を 傾向で打	者はは 生移し				人が中心で 中心となる 。	である。 6価格帯	市中心部は土地の	¶から Oみで	やや距 、70
Ī	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	ておら	ず、収益 証性に優	価格は	低めに	_試算	された	:。収益	性より	りも居	住の情	央適り	生等を重	観する	5住	土地価格に 宅地域であ 検討を踏ま	っるので	、市場⊄)実態	を反映
(8) 公 表	見価	① ■代表標標準地番号	準地	標準:	地 ②	時点 修正	_	標準化 補正	_	地域要 因の比		固別的 要因の		対象基準 の規準値	莊牧 〔	<u>?</u>	標 街路		0 地 域	街路 交通	+7. 4 -3. 4
公示価格を	集格	1本干地田 7	岐	阜 -	24	沙山		THILL		較	_	比較		(円/	m³)	为訳	補 環境		一安	環境	-26. 0
格 し を <i>f</i>) <u>.</u> []	公示価格	33, 500	円/m		99. 1 100	_	100 101. 0] [100 74. 5	_	100 I]	44,	100		正 画地 行政 その他	τ 0.	0 3	行政の他	-3. 0 0. 0
(9) 指 <i>持</i>	<u>ن</u>	① 指定基準	地番号		2	時点修正	_	標準化 補正	_	地域要 図の比	_	固別的 要因の		対象基準 の比準値	丽牧 (⑦ 内	標準化補正		地域	街路 交通	
指定基準地	o D ◆			-					車	饺	Ŀ	比較		(円/		訳	祖 環境		域要因	環境	
地言	討	前年指定基	基準地の	価格 円/n	ก๋ [100	_] [100	-] [-	100][100]				止 画地 行政 その他	ζ	7	行政の他	
		①-1対象基準	集地の検						[—A	设的要	因]	景気に	 よ緩や	やかな回]復基訓	問が	続いており		 :境や交通	f利便·	性が良
(10) 対象基準地の前	丰票集画各等からの検討	■継続 前年標準価 ①-2基準地点 点)である ¹ 一代表標準 標準地番号	が共通地 場合の検 ^{賃地}	44, e点(代著		也等と -	-	③価格形成要因の	動 [地址 伏 況	或要因 引的要		郊外(い)。	の既反		2域で、	地	調である。 域要因に特	おに大き	な変化だ	は認め	られな
		公示価格 ②変動率		-0. 9 %	半年間	円/r 引	n %	-													

基準地番号

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

提出先 所属分科会名 業者名 株式会社 I R綜合鑑定

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 25 **宅地-1**

	Į.	皮阜(県)		- 25	岐	阜県	岐阜	単第 2 ½	分科会 ————————————————————————————————————	氏	名	不重	加産鑑	定士	小池	育	生				印
鑑定	評価	 額					11	, 200, 0	000 F	円 1	m省	こりの	の価格	 各					(55, 300	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点		平成 28年	7月 1	日 ((4) 鑑5	定評価	日		平成	28年	 三 7月	14日	(6) 路		28年			50, 000	
(2)	実地記	周査日	2	平成 28年	7月 1	日 ((5) 価村	各の種	類		正常促	西格			路線		面又は船 審種別				倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価												ı			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		岐阜市」 「上土店		2丁目 1 1 3 — 3		4							②地積 (m²)		17	2	93	令上の規	見制等
地	3形	状	④ 敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	型の土	地の利	用の	⑥接面	i道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況		要なる 近の初	を通施設 代況	との	(7	1低頃 (60, 10	
		1:2.5	住宅 W 2			て、‡	に同住	中心と 宅、空 住宅地	地	南6m市	道			水道 ガス 下水	岐阜 5.5km						
(2)	①範	囲	東	100 m、Z	5 15	50 m、i	南	100 n	n、北	10	00 m	21	漂準的	的使用	低層住	宅地			-1		
近 隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	10.0 r	n,	奥行			0 m,		見模		200	m²	程度、	形状	長方形	形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	. v .			往		基準方位 計道	:北、6	6 m	交通		阜駅 5.5km			法令	1	低専(60,	100)
			事項					路	各				施設		o. okiii			規制			
		域要因の 来予測	近隣地	域は、土	地区画	整理事	業施行	「済の(主宅地	域であ	り、今	徐、	住宅	き地とし	て一層	熟成	度を増し	していく	きの	と予測す	る。
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)		準地の	方	位				+5.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				65, 30	00 円	∕mื		個別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格				/	円	∕mٌ	1								
			原価法	ŧ	積	算価格				/	円	∕ mឺ	:								
			開発法			発法に				/		∕mื									
(6) 市	市場の	特性	同一需 需要者 ね 単 発 程	給圏は、 の中心は に推移し 度である	岐阜市 30代 ている 。	内におり を中心 。取引の	ける住 とする の中心	宅地域 一次I いとなる	或で、 取得者 る総額	特に価 である の価格	格牽通 。土地 帯は、	連性が 地区値 土均	ぶ認め 回整理 也代の) られる 関済の住) みで 1	のは、 環境の 0百万	長良/ 良好/ 円台	川以北のな住宅地 な住宅地 前半、新	D住宅地 地域であ 新築戸頭	地域の6 5るこ 性住宅	範囲と判 とから需 は30百	定した。 要は概 万円台
F	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	もみら ては適	域は、土 れるが、 用を断念 の如く決	対象基 した。	準地の 本評価	西地規	模を!	助案门	. 単独	では倡	計学月	日不耐	カ産の建	(築想定)	が困動	難である	ろことカ	プラカ	益還元法	につい
(8) 公示価格を	見価	① ■代表標標準地番号	. –	□標準 ±		時 点 修 正		票準化 甫正	Į Į	地域要 因の比 較	⑤個5 要 比 車	因の		対象基準の規準値 (円/)	西格 <u>7</u>	標準化補正	街路 交通 環境	通 0	. 0 地域要因		+2. 6 +45. 0
倍 t	.: :	公示価格	94, 100	円/mi	. -	100. 2	⁻ -	100] []	100 151. 1	[105 10			65,	500	"	画 ^均 行政 そのft	女 0	. 0	行政 その他	
(9) 指定基準地)\)\	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正		票準化	_	地域要 団の比 交	⑤個5 要 比 非	因の		対象基準 の比準値 (円/)			街路 交通 環境	竟	地域要因	街路 交通 環境	
华位	寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m	[100	_ [100] [100	[]	00				Œ	画 ^均 行政 その他	ケ		行政 その他	
(10) 全様準備を	丰票集価各等い らの検討	①-1対象基準 前年標準価析 ①-2基準地点)であるな 一代表番号 公本番号	画新規格 格 が共通地 場合の格 単地	見 65, ′ 也点(代表 食討 □標準地	<u> </u>	也等と同 - 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況] [地墳	设的要区 域要因〕 则的要因	地	事要努力れる	効果の る。 要因に	消滅、	円高への	のシ゛	が、消費	貴税増税	- 紀延期: には:	に伴う駆 不透明感	け込みも認め
		②変動率	年間	-0.6 %	半年間	ī]	%														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) **-** 26 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	所原	属分科会	名	業者	名 7	有限	会社水	〈野不真	動産鑑定	定所	:				
	ļ	岐阜(県)		- 26	岐阜	阜県	岐阜	第2分科	斗会	氏名	3	不動	産鑑に	定士	水里	F -	亨				印
鑑定	評価	額					15,	200, 000	円	1 n	が当た	<u>-</u> りの	価格							59, 000	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	3	平成 28年	- 7月 1	日	(4)鑑定	評価日		3	平成	28年	7月	14日	(6) 路		成 28年	· · ·		48, 000	
(2)	実地詞	調査日	3	平成 28年	- 7月 4	· 日	(5) 価格	の種類		IE	常価	i格			路線価		泉価又は保 一 倍率種別	1年			倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											10 - 12/11				
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1)	-	在及び地番		岐阜市	,		_								②地		25			よ令上の 持	見制等
基準地		住居表示」等			6 – 5 –										(m²))		1 / } - F	=
16	③形	状	④ 敷址	めの利用の)現況	⑤周i 状況	辺の土地	也の利用	တ 6	接面证	直路 <i>0</i>	り状況	処	①供給 业理施 设状況	_		:交通施設 状況	との	(3	1住月 (60, 20 準防 その他)	00)
		1:2.5	住宅 W2			空地、る住宅	. 農地も 宅地域	介在す	- 南	Í4m市ì	道			k道 ガス 下水	岐阜 5km					(60, 16	50)
(2)	① 範	通	東	100 m. E	5 10	00 m,	南 :	100 m,	北	100	m	②標	標準的 標準的	使用	低層住	宅均	也				
	3標	薬料的画地の	· 形状等	間口	約	10.0	m, J	奥行 約	5	25. 0	m,	規	模		25	0 n	n 程度、	形状	長方	形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基準市道	方位非	比、4	m	交通		臭駅 東 5km			法令	1	住居(60, 準防	160)
			事項					路					施設	1119	₹ JKIII			規制		1 103	
		型域要因の 発来予測	近隣地により	域は一般 、価格競	住宅を 争も見	中心と 受けら	し、農 ^は れるこ。	地等も 列 とから、	表る住 今後	宅地域 も横這	であ iい及	る。 .び弱	戸建作	主宅のこて推	需要は 移する	あるとま	るものの、 考えられる	パワー	ービル	ダーから	の供給
(3) 最	是有效	 対使用の判定	低層住	字地									(4) \$	対象基	準地の	, 5	方位				+3.0
		価の手法		動物 動力 動力 動力 動力 動力 動力 動力 動力 動力 動力	E Et.	準価格			5	9,000	円。	∕ m [†]		固別的							
	適用		収益還			· III II 益価格				8, 500		 ∕ mً									
			原価法	-	積	算価格	·			/	円	∕ m [*]									
			開発法	ŧ	開	発法に	よる価格	格		/	円	∕ m [*]									
(6) 市	「場の)特性	要者層 適性を	給圏は、 は、周辺 重視して が集中す	地域に取引を	地縁的 行う。	選好性 周辺地均	を有する	5個人	を中心	いとし	て、	市内)	及び周	辺市町	に服	&場が存す	-る層カ	バ考え	られ、居	住の快
: ≅	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	築する り、自	域は戸建 需要者は 用の低層 も留意の	見受け 戸建住	られな 宅の取	いため、 引が中	、収益促 心となる	5格の) る地域	規範性 におい	Eは低 Vては	い。 特に	比準(規範(価格は 生が高	収益を 現実の い。従	目的取引	りとして∃ 事例を基 て、比準値	二地を則 基礎とし 近格を標	構入し た実	、共同住 証的な価 代表標準	宅を建 格であ 地との
(8)		①■代表標		標準均		時 点	3標		4)地域		5)個別		6対	象基準		, †	票 街路	各 0	0.0 地	. 街路	+6.4
公示価格を	見価	標準地番号	ılı	支阜	37	修正	補	正	因 <i>0</i> 較	D比	要因比較			規準値 (円/r	~'" <u> </u>	クライ マーチ	票 街路 集 交通 本 環境		J. 0 域要 J. 0 医	交通 環境	-
個と	-	= / = / =	щ	X = -			7 4	00		0 [(11)	11/		補 環均 E 画均	_	0.0	行政	
۱۱ کے	-	公示価格	47, 300	円/m		99. 6 100		00]	[81.		103.			59,	800		行政 そのft		0. 0	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標	準化 (4)地域	要	5個別	刂的		象基準	地	, †				. 街路	
指定基準地)\			_		修正	補	正	因の 較	比	要因比較			比準価 (円/r		り 1 月 1 尺 3	票 街路集工 交 環境		地域要因	交通 環境	
基 4) 全 +	<u> </u>	+ '# 11 -	1 	-		3 4	00		٥ .	10 #)	x		(口/ 1	11 <i>)</i>	`\ ±	正 画均			行政	
ᆙ	ני	前年指定基	&準地 <i>0.</i>)価格 円/m	1 L	100	''_] ا '-	00	[<u> </u>	100	0					行政 そのft			その他	!
		①-1対象基準						[-	一般的	要因]	岐	阜市	の人に	口は微	減傾向	では	5るほか、	高齢化	上率が	上昇して	いる。
(10) ♦\ ≮	ξĠ	■継続 前年標準価 ^を	──新規 格		900 円 ⁄	⁄ m [‡]		3			1ш	俗())	'推移、	、馴问	に関し	C 17-	は二極化力	3激し√	、次況	じめる。	
象型基	票の検	①-2基準地力	が共通地	也点 (代表	。。 長標準地		司一地	価変格動[±	地域要	因]							をぶ地域で				譲も見
対象基準地の前	計	点) である ⁵		東討 □ 標準均	<u>h</u>			格形成要因			党	けり	れるス	か、暫	くは規	状に	こて推移す	る地域	叉じあ	る。	
の質が	手)\	標準地番号 公示価格	夂			- 円/m		茵の[1	固別的	要因]	個	別的	要因	こ変動	はない	0					
			 年間	-1. 5 %	半年間		%														

平成 28年 7月 20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	(有)	不動	屋イン	ノベスト	・リサ	ーーチ				
	Д	皮阜 (県)	-27	岐阜県	岐阜	第2分和	14会 氏	名	不動	産鑑定	全士	安藤	一成					印
鑑定	評価	 額			19,	, 800, 000	円 1	m³当	たりσ	価格						88	, 300	円/mឺ
1 ;	基本的	的事項	, ,												1			
(1) {	価格品	寺点	平成 28年	三 7月 1日	(4)鑑5	定評価日		平成	28年	7月	13日	路		: 28年 西 又は 船		6'	7,000	円/㎡ 倍
(2) }	実地記	問査日	平成 28年	三7月 5日	(5) 価村	各の種類		正常	西格			価		下率種別				ІН
(3)	鑑定記	平価の条件	更地としての	鑑定評価														
2	鑑定	平価額の決定	の理由の要旨															
(1) 基 準 地	<u> </u>	在及び地番5 住居表示」		養老町2丁目	31番	1						②地積 (m²)	[22	4	9法4	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地の利用の	D現況 ⑤原状炎		地の利用	の ⑥接頭	面道路	の状況	処	供給 1理施 2状況		更な玄 fの状	を通施設 代況	きとの	(70	2中 (60, 2 準防 の他)	00)
		1:2.5	住宅 W 2	戸頃 が名 宅地	地も介	宅が多い 在する住	南7mī	 市道		カ	ば iス ·木	岐阜 4.4km					- 10)	
(2)	①範	.囲	東 40 m、Ē	西 80 m.	南	30 m,	北 1	20 m	2標	標準的個	使用	低層住	宅地					
近隣	3標	準的画地の肝	形状等 間口	約 10.0	m,	奥行 糸	5 20.	0 m	、規	模		200	m³	程度、	形状	長方形		
近隣地域	④地	域的特性		メモリアル \住宅地域	センター	- 街	基準方位 市道	沈北、	7 m	交通		シ駅 4.4km			法令	2 中	専(60 準防	
			事項			路				施設					規制			
		域要因の 来予測	周辺部には小、 いる。今後も地						してお	的、居	居住環	境良好	な既ら	成住宅均	地域とし	て安定	的に推	住移して
(3) 最	人有效	使用の判定	低層住宅地									準地の	方	位				+5.0
	に 注定評 の適用	価の手法	取引事例比較法	比準価	各		88, 3	00 F]/m²	14	固別的	要因						
•	, <u></u>	'	収益還元法	収益価	_		47, 5	00 F]/mੈ									
			原価法	積算価	_]/m [*]									
(O) -	-18-6	4+14	開発法		こよる価		F)+UL 2874]/m²	III N. I	I. a. /-	÷ 111.14		= + 0 -	<u> </u>	الدامة المادة	. E 7 1 1 1	- A M
(о) п	「場の	守刊 生	同一需給圏は岐 へ勤務する個人 る需要者は少な 土地で2000	:いが、岐阜ī	甲を生活	i圏とする	る需要者の	甲でに	定人は	は高く	〈、堅	調な土	阜駅	とはや にはや 引も多く	P心は や遠く、 く見られ	名古屋る。中	圏への	この会社 の通勤す 各帯は、
· 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当該地域の周辺 試算された。当 比準価格を採用	該地域は居住	主の快適	性を重視	見する住宅	:地域	である	ので、	収益	価格は	参考科	呈度に旨				
(8)		① ■代表標	 準地 標準	地 ②時点	(3)桿	標準化	④地域要	5個	別的	⑥対:	象基準	進地 _	標	進	各 ()	0 地	街路	3 −2. 5
公示価格を した	見 価 ೬ 格	標準地番号		修 I		推正	因の比較	_	因の	の	親華価 (円/r	格内	標準化補	交通環境	1 0.	0 域要	交通環境	4 . 4. 4 −4. 4
格をた	-	公示価格		[100.	3 1	100	100		5.01		•• •	-	Ë	画均	也 0.	0	行政	0.0
			94,100 円/m		_	100	[112.8]		00		88,	100		行政その他			その他	b 0.0
(9) 指 カ	١	① 指定基準	地番号	2時 点		標準化 (④地域要 因の比	⑤個 要	別的 因の		象基準 比準個		標準化補	街趴 交通		地域	街路 交通	
指定基準地			-		- 17	711	較	比		((円/r		化補工	環境	竟	域要因	環境	ŧ
準 形地 討	Ę †	前年指定基	基準地の価格	[]	100	100	[]				正	画 ^均 行政			行政その他	
			円/m	100	[]] 1	00					その作				-
(10)		①-1対象基準	隼地の検討 □ 新規	-			一般的要因	5] /		及び消きが終			弱され	がみられ	いるもの	の、緩	やかた	は持ち直
(10) 対 <u>年</u>	ΕĠ	前年標準価		000 円 /㎡		③ 価 変						-						
象棋基準	農検		が共通地点(代表 場合の検討	長標準地等と	同一地	価 変格動[t	地域要因]	4	寺記す	べき変	変動要	因はない	/ \ ₀					
対象基準地の前	到討	代表標準		ь		格 動 [対 形成要												
前か	ا ا	標準地番号 公示価格	各	円/	– m [*]	田	固別的要因	5] (固別的	要因に	こ変動	はない。						
	-		年間 +0.3 %	半年間	%													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 28 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先		所属分	科会	名	業者名	3 株	式会	≷社水	野総合	含鑑定						
	ļ	岐阜(県)		-28	岐	阜県	屿	支阜第	2 分和	斗会	氏名	7	「動産	産鑑定	生	水野	雅	文				印
鑑足	と評価	i額						14, 400	0,000	円	1 m²	当た	りの	価格							81, 100	円/㎡
1	基本	的事項				ı																
(1)	価格	侍点	丑	P成 28年	三7月 1	日日	(4) 釒	監定評	価日		平	成 2	8年	7月 1	12日	一路		え 28年 価又は 何			65, 000	円∕m ^²
(2)	実地詞	調査日	平	成 28年	6月 28	3日	(5) f	西格の	種類		Œί	常価村	各			線		■又はT 李種別				倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												- 1 12777				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市為	津島町 8	5丁目	16	番								②地和 (㎡)	-	17	8	_	法令上σ)規制等
地	3#	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況		土地の	利用	の ⑥‡	妾面道	路の	状況	処	供給 理施 状況	_	要なる 近のも	を通施設 犬況	との		2中 (60, 2 準)	200)
		1:3	住宅 W 2				等も	 のほか 混在す			im市道	į		ガ	道ス水	岐阜 3.6km					その他)	
(2)	①範	5囲	東	50 m, E	西 7	70 m,	南	30	m,	北	50 r	m (2標	準的信	吏用	低層住	宅地					
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	10.0	m,	奥行	亍 約		20.0	-	規	模		200) m²	程度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	271				街	基準力 市道	7位北	, 5 ₁	m 3	交通	岐阜北	急駅 3.6km			法令	2	2 中専(6 準原	
			事項						路				t	施設	1				規制			
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測		北部金華ばい傾向				:地域。	利便	便性は特	に良	くはた	ない	が、長	長や	忠節が	住宅	需要が重	区調の別	影響を	ど受けて	、地価は
(3) 1	最有效	使用の判定	低層住	宅地										(4) 対	才象基	準地の	方	位				0.0
	監定評 の適用	呼価の手法 1	取引事	例比較法	比比	準価格	<u>\$</u>			81	, 100	円/	′m¹	個	別的	要因						
	// <u>/ </u>	,	収益還	元法	収	.益価格	<u>\$</u>			36	, 000	円/										
			原価法			算価格				/		円/										
(6) ī	市場♂)特性	開発法 同一需 長良川り り、 る。	給圏は、 以北に地	主とし	発法に て早日 縁のあ 。画地	日、長らる居	良及で	び忠節 や小規 々で、	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	/ () 価格 () () 者。() () 多様	円/ が比輔 供給に であり	炎的 は限	高位の られ、 市場の)多様 売り 中心	な用途 物件は となる	が見る	込まれる い。所 帯を把	る住宅は 导が比較 量する、	也域。 炎的語	需要者 高位の需: は困難な:	の中心は、 要者であ 地域であ
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 €の決定の	枚/汁低/	位に試質	さわた	→ †	7 ⊬	/淮価ホ	タルナ	見田	長良	中位	名 141	マのる	え様か	田冷が	目光	キ わス 🖺	医西老属	齧 もんだ	#1年間11:	、収益価 事例を採 は参考と
(8) 公元	現権とした	① ■代表標標準地番号	禁地	標準)時 点 修 正		想標準· 補正		④地域 因の 較	要 ⑤	個別(要因) 比較	的	⑥対 の の	象基準 規準価 円/r	地 万	標準ル	往記	各 (0.0 均 0.0 均 0.0 包	也 街	路 +1.5 通 +2.1
略を	114	公示価格	94, 100	一 円/m	_ [100. 2		100		100		100]		81,		正	画 ^は 行政 その(也 (汝 (0.0	る 行i そのf	改 0.0
(9) 指 7 定	から	① 指定基準	地番号		2)時 点 修 正		引標準 補正	化	- 4)地域 因のb	Ł	個別!		の 」	象基準比準価		標準化補		各 		也 街	通
指定基準地	の 食 tt	26 - 15 - 1	+ '# 11 -	lar the	-		,	100		較		比較	-	(円/r	nî)	補正	環境 画地			五 玩 行 行	
1E 6	1'1	前年指定基		円/m	ำ	100	_]	100]	100	_] L_	100]	よ、ママ	r 444.2×	2		行政 そのf	b	7, 32, 1	その	
(10)		①-1対象基準 ■継続	準地の検 新規					3		一般的嬰	÷Δ]	市にる。	, と; ま、]	ょる 東海環	E乗か 環状 I	ない。 C周辺	開発	い 例少、	で尚野作	L学り り再開	ド上昇し 開発に注	ている。 力してい
対象基準地の	年票隼面各等からの検討	前年標準価 ①-2基準地 点)である ^は ①代表標準	が共通地 場合の検	点 (代表			司一力	価	変	也域要因	5]	岐				響の強 り物件			兼の用え	金が見	見込まれ	る。潜在
前 7	51	標準地番号 公示価格	各			円/r	'n	四 の	[1	固別的團	要因]	個別	別的	要因に	2変動	はない	0					
		②変動率	年間	0 %	半年間	ij	9/	6									_					

平成 28年 7月 20日 提出

		基準地番			提出	. 生	祈信	最分科:	全 夕	3	美者名	烘寸	会社	OKB	信用保	乖		岐阜	(7117		29	宅地-1
	Д	岐阜(県)	-	-29	岐阜			第2分			氏名			定士	馬		晶江					印
鑑力	と評価	 額					13,	100, 00	00 F	3	1 m [°] 当	たりの	の価格	 各						62	900	円/m ⁱ
1	基本的	的事項					<u> </u>															
(1)	価格田	寺点	平瓦	戈 28年	7月 1	日	(4) 鑑定	評価日	3		平成	28年	三 7月	13日	(6)路線		조成 28年 線価又に		-	50), 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平成	28年	6月 29	日	(5) 価格	の種类	頁		正常	価格			線価	-н-	倍率種					ІП
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	しての	鑑定評値	西																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																		
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」			川武西 2 5 2 - 2			5							②地 (mi		(208)	9法令	き上の:	規制等
基準地	3形	**************************************	④敷地の	利用の)現況	⑤周证 状況	辺の土地	也の利用	用の	6接	面道路	の状					 ご交通施 D状況	設との	တ		2中 (60, 2	
														設状況			7 1/70			(その	7.6H)	
		1:2	住宅 LS2			一般信 る区画 興住 ²	主宅を主 重整然と 宅地域	上体と	す新	北6m	市道			水道 ガス 下水	岐阜 5. 1kr	n				(-20	기뜨기	
(2)	(1)範	······································	東 50	m, Z	T 50	0 m,		50 m	٦ŀ		50 m	②#	亜淮	勺使用	低層信	主字	抽扣					
		:四 !準的画地の !	1	間口:		10. 0		<u>製行</u>	• •-	20). 0 m		現模	נולאני			≟≟ ㎡程度、	形	状 ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	_	域的特性		特にな				街		準方道		6 m	交通	岐	阜駅				5令		専(60	, 200)
以	.,-	2-20H 2 41 T	事項					路	į	旭			施設	715	西 5.1	km			制			
	@ u.i	L-1-T-T-0		II. ~ P		ot. I	mr. b.o.		į		ut et i m			1			Lel. fort		į	- 111		
		地要因の 子来予測	長良川以測される。		画整理均	地内の	既成任 ⁹	 毛地域	とし	て土	地利用	は安気	ぎ的に	_推移[している	5713	、地価の	まト洛	・基調で	で推移	してい	いくと予
(3) ‡	是有効	カ使用の判定	低層住宅:	H									(<u>4</u>)	対象 排	基準地 <i>0</i>	0	方位					0. (
		価の手法	取引事例		- H-9	生価格				62	900 F] / m²	- '	個別的								
(3) 1	加適用]	収益還元			辛 価 格 益 価 格] / m²										
			原価法			算価格						 ∃∕m°										
			開発法		開発	発法に	よる価格	格				- ∃∕m [*]	_									
(6) F	市場の	特性	同一需給 者は岐阜 広がり慢 円程度、	市内に 性的に	居住する供給過る	る一次 多の傾	取得の [・] 向であ	サラリ り需給	ーマ 関係	ン層は全体	で、同 体に弱	一需約 い。当	合圏タ 当該サ	からの)転入る	皆は	少ない。	周辺	!には±	:地区	画整理	里地区が
Ī	• 検証 評価額	植の調整 及び鑑定 の決定の	当該地域 用目的が た収益価	大部分 格も低	でありヤ 位となっ	夬適性 った。	や利便(比準価	生が重 各は近	視さ 隣地	れる(域周)	頃向で 辺や地	ある。 域的特	よっ き性か	って収益 ゞ類似っ	益性に着 とる事例	盲目 別よ	して市場 り査定し	易参入 した。	、する者 よって	台は少	なくる	5定され
(8)	理由	① ■代表標	とし、収	益価格		^{星度に} 時 点	留め、1		T _	とのi 也域要		踏まえ 別的	1	村象基:				り決定 5路	0.0	地	街路	š −1.
公示価格を	現価集格	標準地番号	· 华地		1	修正	補	-	E	心域多 因の比 咬	ź 要	が 因の 較		対象を: の規準((円/	西格	⑦ 内 訳	準 化	克哈 交通 環境	0.0	域要	交通	<u>†</u> +1.
格 l を <i>f</i>		公示価格	94, 100	円/m	. -	100. 2	- I_ —	00]	_	100 50. 6	T	00]		62	, 600		— <u>E</u>	画地 亍政 の他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9)		① 指定基準	地番号		(2)	時 点	3標	準化	④ 址	域要	5個	別的	6	対象基	隼地			5階	··· 0	地	街路	<u></u>
指定基準地	からか			-		修正	補		_	の比	要	因の 較	0	の比準 (円 <i>/</i>	шты	力内訳	1L 補 ^現	交通 環境		域要因	交通環境	
準地	検 討	前年指定基]] _ 10	00	_	100	[]					ŕ	画地 亍政			行政 その他	
		①-1対象基準		円/mi	l	100	L	ı	L	的要	-	00 	 	上帯数に	↑微·増ナ	デガジ		D他 +減小	傾向が	な続き	核家族	実化が進
(10)		継続	新規	•				3	L 132	(4,7)		む。消	当費增	税延期	がをキッ	ック	に景気の	の足踏	状態が	350	脱却に	二期待。
(10) 名材を指すの前	年票集画各等	前年標準価 ①-2基準地 点)である ^は ○代表標準	が共通地点 場合の検討	i (代表			司一地	価 変	[地域	读因] .	周辺に	は区画	重要理が	ぶ完了 し	ンた:	新興住名	它地域	だであり)、安	定的に	二推移。
前力	5 \	標準地番号 公示価本 ②変動率). 5 %	半年間	- 円∕m	- 1	<u>囚</u> の	[個別	的要	因]	個別的	り要因	目に変動	かはない	١,						

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 30 **宅地-1**

		基準地番	·号		提出	出先		所属分科	会名	業	者名	(有)) 工!	リアオ	フィス					
	ļ	岐阜(県)		-30	岐	阜県		岐阜第	2	氏	名	不動	産鑑	定士	荒山	」 徳統				印
鑑定	2評価	額						20, 500, 0	000 F	၂ 1	m³当	たりの) 価格						104, 00) 円/㎡
1	基本	的事項		•		T				<u> </u>					1					
(1)	価格	侍点	7	☑成 28年	- 7月 1	日日	(4)	鑑定評価	日		平成	28年	7月	13日	(6) 路	[平成 2		· · ·	82, 00	00 円/m [*]
(2)	実地記	調査日	7	☑成 28年	- 7月 4	1日	(5)	価格の種類	類		正常	価格			路線価	路線価	又は他 延種別	5平		倍
(3)	総定言	評価の条件	更地,	としての	鑑定評	価										104	一作里力リ			
		評価額の決定			<u></u>															
(1)	①那	在及び地番	並びに	岐阜市月	八ツ梅町	丁1丁	目 5	番							②地科	責	19'	7	⑨法令上	の規制等
基準地	I	「住居表示」 🖁	等			1									(m²)	()		
地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況		土地の利	用の	⑥接 面	面道路	の状況		⑦供給	_	要な交通		との	(60	住居 , 300)
						1////								処理施 設状況	接迫	丘の状況	t			基防
			住宅			一般	住宅	のほか事	務	東6mī	市道			水道	岐阜				」(その他 (60) , 240)
		2:1	$\overline{\mathrm{W}}\overline{\mathrm{2}}$			所等地域	も見	られる住	宅					ガス下水	1.7km					
(2)	① 範		714 -	00 m.		30 m,	南		、北	10	00 m			使用	低層住					
近隣地域	3標	標準的画地の 形	形状等 □	制口特にな		20. 0	m,	奥行		10.	0 m		模) m ² 程.	度、	形状	ほぼ長方形	
域	4)地	域的特性	特記	村にな				往	,	道	<u> </u>	o m	交通		臭駅 1.7km			法令	对家基準	地と同じ
			事項					路	}				施設					規制		
		域要因の	市内中	 心市街地	に位置	する影	ぬ成し		E宅地	域であ	り今	後も現	北 維	持にて	推移す	るもの	と予測	」。 少数	の顕在化し	た取引事
	将	来予測	例及び	売り希望	不動産	の動向	可等を	と考慮する	5に需	要は旺	盛と	は言え	.ず地	価水準	は下落	傾向推	移と予	→測。		
(3)	是有效	使用の判定	低層住物	宅地									(4)	対象基	準地の	方位				+2.0
(5) 釒	盖定評	価の手法	取引事	例比較法	ŧ Ŀ	,準価枠	<u></u>			104, 00	00 P	9∕m²		個別的	要因					
0	り適用	1	収益還	元法	収	.益価 ^村	<u>\$</u>			70, 60	00 P	9/m²								
			原価法		積	算価格	<u>ķ</u>			/	P	9/m²								
			開発法			発法に				/		9∕m³								
(6) ī	市場の)特性	小学校約	統廃合に	.基づく	居住地	也選女	4性の変化	と等に	利用可 閑静な 起因し	能成の	市内中 住宅地 要の減	心市 対域と 対退傾	街地内 して希 向が続	住宅地 少性を いてお	域。主 有する り需給	たる需 当該地 は弱き	言要者は 地域は近 らみであ	は地縁性を存 近年自動車の る。需要の	すする個人 ○大衆化や ○中心とな
(7) ≣	お質研							日程度であ こけ賃貸物		目らわ	スが	10	: 1.7 其.	べき新	組の土		を前掲	型に 賃貸	お田建物を発	b 設 賃貸
Ē	検証	放び鑑定 の決定の	生はから市場を持ち	る場性を対して	は皆無した上記の	に半に上述が	がくは	日月日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日日	対断した。	が中採用で、	がでし、	ある。収益価	本件	では多参考に	数の信留め、	頼性を	有する分科会	取引事 におけ	情用建物を類 事例を収集で ける議論及で	できたことが広域的な
(8)		① □代表標	 標準地	標準地	地 ②)時 点	. (3標準化	4)	地域要	⑤個	別的		象基準	基地	標	街路	3	地	5路
公示価格を	見価	標準地番号		_		修正		補正		因の比 較		因の 較	0.)規準個 (円/r		標準化補正	交通環境		**	ξ通 環境
格した	1.1	0 = l#4b			-		,	100	1					(1 1> 1	117	` 置	画地		I	r 页政
ر ج	-	公示価格		円/m	֓֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֓֓֓֞֞֞֞֞֓֞֞֞֞֞֞֓֓֞֞֞֞֞֞֞	100	_	100	[100	^L	00					行政 その他		そ0	D他
(9)			地番号		2	時点	. (3標準化	④ 地	也域要	5個	別的	⑥ 対	象基準	重地 🚊		街路		地	5路
指定)\)\			_		修正		補正		の比		因の	σ.)比準個		標準化補正	交通		Z	₹通
指定基準地	り 矣								軟	父	E	.較		(円/r	n)	補正	環境 画地			環境 亍政
地言	र्ग	前年指定基	基準地の	価格 円/m	_ ئ	100] [100	Γ-	100	[00					行政		そ0	
		①-1対象基準	隼地の検		•	100	L			y的要因		00 人口は	微減	傾向、	高齢化		その他 らに上		 :地取引価格	子は下落傾
(10)		■継続	新規	-		. 2		3					:地取	引件数	も減少	してい	る。稻	済状況	は緩やかな	中间復傾向
対象を	きの?	前年標準価額 1-2基準地方			000 円ノ 長標準均		司一:	価 変 地 格 動	Γt+bt≡	或要因〕		同一小	、学校	区内に	所在す	ろ柳ケ	頼州区	(野成	(商業地域)	け都市再
基準	検討	点)である。	場合の検	討標準均		, _		形状成況	ومناما	~>Ľ									整備が進め	
対象基準地の前	合	■代表標準 標準地番号	ᄪ	/標準耳 岐阜	Ľ	-	- 1	要因		削的要因			再田	に亦動	はない					
HIJ 7.	,.	公示価格			05, 000		'n	o	山山力	コロン女化	치] ,	四万小户。	女囚	に复割	1144,	0				
		②変動率	年間	-1. 0 %	半年間	ij -	1.09	%												

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 31 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	東和	コン	サルタ	ント株	式会	社				
	Ц	吱阜(県)		-31	岐阜	阜県	岐阜	第25	科会	氏	名	不動	力産鑑	定士	廣瀬	順啓	司				印
鑑5	と評価	額					13,	100,0	000 円	1	m³当:	たりの	の価格	Ĭ					83	, 200	円/m²
1	基本的	的事項																			
(1)	価格的	寺点	平	成 28年	- 7月 1	日 ((4) 鑑5	と評価!	日		平成	28年	5 7月	13日	(6)路		成 28年 緑価又は倍	/ · · · ·	67	<u>', 000</u>	円/㎡ 倍
(2)	実地記	凋査日	平原	戈 28年	6月 27	日 ((5) 価格	各の種類	類		正常值	西格			線価		倍率種別	1-1-			16
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		岐阜市は	比野町3	3 2 番									②地 (㎡		158	3)	9法名	き上の	規制等
地	③形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	<u>"</u> の土:	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	!	⑦供給 処理施 設状況			交通施設 状況	との		2住. (60, 2 準防	00)
		1:1.2	住宅 W2			か共同	莫一般(司住宅) 已地域	住宅のも見ら		北6m市	 方道			水道 ガス 下水	岐阜 2.3km	l			. (~0	つ他)	
(2)	①範	通	東 8	80 m, E	西 6	60 m.	南	60 m	、北	10	00 m	② ‡	票準的	使用	低層信	主宅地	也				
	3標	薬料的画地の		間口	約	11.0	m,	奥行		14.	0 m,		見模		15	0 m	··祖度、	形状	ほぼ長	 方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基注	準方位 首	北	6 m	交通	岐	阜駅 2.3km			法令	2住	居(60	
			事項					路	i	_			施設		Z. JKIII			規制		7197	
	(5)±t	域要因の	当該地域	は古書	地中心	部から	ほど祈	い成第	専の語	割い住	字地	或でお	5 N .	将来的	に大き	た変	を動はない	はのと	思われ	 ろ。 á	≥般的な
		来予測	地価動向	可の下で	、地価	は当面	弱含み	基調で	が推移っ	するも	のと	予測す	Fる。	1,7,7,0,0							
(3) ±	最有效	使用の判定	低層住宅	三地											準地の) ^{] ,}	方位				0.0
	監定評 の適用	^፲ 価の手法	取引事例	列比較法	比比	準価格				83, 20	00 F.	l∕mื	:	個別的	l 安 囚						
	- ,	,	収益還え	元法		益価格						l∕m [*]									
			原価法			算価格		- 1.6-				/ m [*]	-								
(6) т	市場の	特性	る。周辺	2は成熟 ^ること	市内のした住の影響	宅地域 もあっ	海道本 であり て、需	線以非 、市内 要はや	7中心部	帮への 退傾向	以南の アク1	ヒスも	 と地域 こ良好	な地域	である	が、	る。需要者 郊外の住 二地のみて	E宅地と	の競争	が激し	、くなっ
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	般住宅を	・中心と	した住	宅地域	であり	、周辺	ワ市場で	では戸	i建住?	杜用乌	物等の	白用目	的での	取引	還元法は非 が主体で 己のとおり	である。	従って	近隣地、市場	也域は一 易の実態
(8) 公元 (6)	規権とした	① ■代表標標準地番号	獎準地 [標準 均		時 点修 正		標準化 排正	_	域要 の比	⑤個 要 比	因の		対象基準)規準値 (円/i	西格 [か	票 街路 交通 環境	§ 0.	0 域要	街路 交通 環境	有 +9.2
	ا ا	公示価格	05, 000	円/m	. -	99. 0	⁻ —	02.0		00 22.3		00]		83,	300	I	E 画地 行政 その他	7 0.	0	行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-		時 点修 正		標準化 開正	④地 ¹ 因(較	域要 の比	⑤個 要 比	因の		対象基準)比準値 (円/۱		7万内沢 コ	票 街路 交通 環境	1	地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
①-1対象		前年指定基	基準地の 値	西格 円/m	í [100] _	100	[00		00					行政その他	χ <u>b</u>		行政その他	<u>b</u>
(10) 対 2	手声らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値	□新規 格	84,	000 円/			③ 価 変	[一般	的要因	=	支阜市 と建設 られる	と等は	は微減 消費税	傾向で 連税後	、生 その落	E産年齢人 客ち込みか	、口も減 いら一部	沙して で持ち	きてV 直し何	いる。住 質向も見
(10) 対象基準地の前	票 の 集 計 等	①-2基準地点)である場合。 代表標準	易合の検			等と同	可一地	格形成要因 動状況	[地域]	要因]		地域要 る。	更因に	特に目	立った	:変重	かは認めら	れず、	安定的	に推利	多してい
前力	5 `\	標準地番号 公示価格 ②変動率		-1. 0 %	半年間	- 円╱㎡]	í %	囚	[個別	的要因	3] (I	固別的	り要因	に変動	はない) °					

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) **-** 32 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	業	美者名	株式	会社	水野総合	合鑑定						
	Į	岐阜(県)		- 32	岐	阜県	岐	急第2タ	分科会		氏名	不重	助産鑑	蓝定士	水里	野	雅文				印
鑑定	評価	i額					21	1, 600, 0	000 円	3	1 m²≝	たり	の価権	各					107	7,000 F	¶∕m [*]
1	基本區	的事項																			
(1)	価格	侍点	7	平成 28年	- 7月 1	l日	(4) 鑑	定評価	日		平原	戈 28年	手 7月	12日	(6) 路		成 28年		8	80, 000 I	
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	6月 28	3日	(5) 価	格の種類	類		正常	価格			路線価	路	線価又は倍 倍率種別	平		f	音
(3)	鑑定言	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											口午性別				
		評価額の決定																			
(1)		f在及び地番3		岐阜市	卯町1看	₽ 5									②地		202		9法	令上の規	制等
基準地	ı	「住居表示」等	等												(m²)	()			
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤居 状況		地の利	用の	⑥接	面道距	各の状	況	⑦供給 処理施	_		よ交通施設)状況	との		2住居 (60,200 準防	
														設状況					(そ	の他)	
		1:2	住宅 W 2			一般既成	住宅が 住宅地	建ち並 域	:£:	南6m	市道			水道ガス	岐阜 2.3km	1					
														下水							
(2)	①範	囲	東	30 m, E	西 8	30 m.	南	50 m	、北		20 m	2	標準的	的使用	低層信	È宅	地		1		
近隣地域	3標	標準的画地の 那	形状等		約	10.0	m,	奥行			0.0 m		規模		20	00 1	㎡程度、	形状	長方形		
地域	④地	心域的特性	特記	特にな	:11			往	基 市	準方 [,] 道	位北、	6 m	交通		臭駅 2.3km			法令	2 信	注居(60, 2 準防	200)
			事項					路	š				施討					規制			
		型域要因の 発来予測	岐阜市 に、市	中心部の の新庁舎	既成住	宅地域取得域	成で、ij が進捗し	fくに、 っている	昨年	市の社	複合施	設ぎ、	ふメラ	ディアコ	スモス	くが	開設され、	住環境	等が一	一変した。	さら
(3) 晶	导有效	か使用の判定	中低層	住字地									(4)対象基	進地 σ)	方位				+5.0
		呼価の手法		例比較法	<u> </u>	,準価村	<u></u>			107,	000	円/m		個別的	-						
	D適用		収益還			.益価				43,											
			原価法	ŧ	積	算価村	各			/	ı	刊/m	ຳ								
			開発法	.	開	発法	こよる値	西格		/	I	刊/m	ຳ								
(6) ਜ	ち場の)特性	務に携	わる士業	:従事者	等。看	対論なら	宇宅等0)密集:	地で、	供給	:に限り	りがま	あり、売	り物件	上がノ	ハ市民一般 少ない。 - 惟定するこ	-方、居	辺繋値	前の期待2	7 >
Ē	・検証 平価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	準が形態を反	成されて 映してお	いない り信頼	ので、 性が高	収益値 高い。 。	価格は低 にって、	注宅のに 私位に 比準	ほかる 試算で 価格	多様な された を標準	用途に、中に、中に、中に、中に、中に、中に、中に、中に、中に、中に、中に、中に、中に	こ供さ方、数収益値	されてい 頁似性の 面格を参	で 高い事 考とし	すでは 手例に	ある。但し から試算さ 代表標準地	、土地 れた比 2価格と	2価格に 2準価格 の均復	見合う1 な、市場 にも留意	賃料水 湯の実 意して、
(8)	里由	① ■代表標		価額を上標準が		おりを		こ。 漂準化	<u>(1)</u> †	也域要	5 (S)(E	別的	<u>6</u> 5	対象基準	圭 +		標	3 0	.0 地	街路	0. (
公示価格を	見価	標準地番号	K			修正		補正	_	国の比	.	医因の		の規準値	格	7) 内	準 化 交通	<u>§</u> 0.	0 域要	交通	+7.
価も格し			岐	草 -	1				軟	交	上	比較		(円/۱	m() [7.	補 環境 正 _{画地}	-		環境 行政	0. (
を †	2	公示価格 1	.05, 000	円/m		99. 0 100	_	100		100 99. 9	- 1	05. 0 <u>.</u> 1 00]	107,	000		一 行政 その他	τ 0.	. 0	その他	-7. (
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点	3	標準化	4地	域要	5 @	別的		対象基準	地	2			地	街路	
指定),			_		修正	: 1	補正	因較	の比 :	_	更の 比較	(の比準値 (円/۱		7 为 訳	標 街路 準 交通 化 環境		域要因	交通 環境	
指定基準地	り 食 +						_						_	(口/ 1	111/		無		囚	行政	
地市	1	前年指定基	基準地の)価格 円/m	์ [100	_	100	[100][-	100]				行政 その他			その他	
		①-1対象基準							[一般	的要	因]						口の減少や発や中心市				
(10) 対 2	ξĠ	■ ^{極祝} 前年標準価	新 格 格		000円/	∕ m [†]		③				る。	, /KIF	45KV 1	0/4,2	<u> </u>	/L (/L II	1 21 2 0 4 2	, 1 1 101 70	1(0112/)	
象性	票検	①-2基準地点)であるよ			長標準均	也等と	同一地	価 格 動 形 状	[地域	要因]			ィアコス 計画も			設により、 ハス	周辺後	5路が 虫	を備された	た。市
対象基準地の前	五 討 各	代表標準		標準地	<u>t</u>			格形成要因				IX/)/17	1911/1 亡	⊒ P1 IPH D	ルニョグ し	<i>,</i> (1	· 'a'o				
前が)\ T	標準地番号 公示価格	各			円/	– ทํ	因の	[個別	的要	因]	個別的	的要因	団に変動	はない	١,					
			" 年間	+0.9%	半年間		%														

基準地番号

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

提出先 所属分科会名 業者名 株式会社 I R綜合鑑定

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 33 宅地-1

	Ц	皮阜(県)		-33	岐	阜県	岐阜	第29	分科会	氏	名	不動	産鑑定	定士	小池	1 7	育生			印
鑑定	評価	額					48	, 200, 0	000 P	9 1	m [°] 当	たりの	D価格						151, 000	円/mឺ
1	基本的	的事項													•					
(1)	価格田	寺点	力	☑成 28年	- 7月 1	Lβ	(4) 鑑5	と評価	日		平成	28年	7月	14日	(6)路		成 28年 : 紀価又は倍		120, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	4	☑成 28年	7月 1	lΒ	(5) 価村	各の種類	類		正常值	西格			路線価		倍率種別	1-4-		1=
		平価の条件		としての	鑑定評	価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		岐阜市加	巾納本町	万3丁 Ⅰ	17番	1外							②地和 (m³)		319)	⑨法令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	Ą	D供給 D理施 设状況	接迫		交通施設 状況	との	商 (80,4 準 (その他)	.00)
		1:3.5	住宅 W3			低層(、店舗 住宅:	住宅、 舗等が 地域	アパー 混在す	トる	南6m市	ī道		ナ	k道 ガス 下水	岐阜 600m				(80, 3	60)
(2)	①範	·····································	東	50 m, Z	5 20	00 m,	南	50 m	、北	20	0 m	2棋	票準的	使用	低層住	宅均	也			
	③樗	準的画地の刑		間口	 約	15. 0	m.	奥行	約	20.	0 m,	Ħ	視模		300) n	· 朮程度、	形状	長方形	
近隣地域	_			1 1	-	にある		7	基	準方位				ılde	阜駅			1	商業(80,	360)
域	(4)地	域的特性	特記		では複	数のマ	アンショ	往	I it	道			交通	南	平河(600m			法令	準防	j
			事項	- /3 #2	(10 1) 3	,,,,,		路	}				施設					規制		
	⑤ 地 将	!域要因の !来予測	コンパ	クトシテ	イ政策	に拠る	都心回	帰の恩	想恵を	受け、	岐阜馬	沢周辺]等の!	中心市	がおける	相交	対的地位が	向上す	ることが予測	則される。
(3) 量	是有效	使用の判定	低層住?	宅地									(4) 5	対象基	準地の	J	方位			+5.0
(5) 銀	禁定評	価の手法	取引事	例比較法	E Er	,準価格	 i			151, 00	0 F	 ∕ mੈ	1	固別的	要因					
	D適用		収益環			益価格				88, 30										
			原価法			算価格				/		/ m²								
			開発法			発法に		奿				/ ∕ mੈ								
(6) 市	市場の	特性	同一需流	給圏は、 の範囲と セスに優	JR岐 判定し れ、住	阜駅かた。中 環境も	ら徒歩 心とな 良好で	: 圏に位 る需要 : ある。	要者層 相対	る住宅は、岐	地域。阜市区少性区	で、特に居び高い	住すん	る個人 から、	であり 需要は	、 虐 堅調	葛額所得者 間に推移し	t、加納 「層から ている	学区を中心。 の選好性も 。土地の供給	とする住 高い。交 合件数が
B	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	件の取りに際し	引が中心	である 性を反	ことか 映した	ら、市 比準価	i場分析 i格を標	₹の観 票準と	点から して、	相対的 収益値	内に訪 西格に	(得力)	が優る	試算価	格に	は比準価格	である	であるが、 と判断した。 基準地とし	本評価
(8) 公示価格を	見価	①代表標標準地番号	準地	□標準地	也 ②	時 点 修 正		標準化 輔正		地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	の	象基準 規準値 (円/		村当イネコ	票 街 交 環 域 環 運 地	<u>i</u>	地域要因環境	<u>甬</u> 竞
を f		公示価格		円/m	î [100	.] [100]	[100	[]	00					行政 その他	ζ	その作	
(9) 指定基準地),),	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正		標準化 排正	_	の比	⑤個. 要 比:	因の	の	象基準 比準値 (円/	西格 亿			<u>i</u>	地 街 域 交 设 環 切 環 切	竟
华 位	寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m	Î.	100] [100	[100	[]]				1	E 画地 行政 その他	ζ	その作	
(10) 全様準備材等が	丰票集画各等い らの検討	①-1対象基注 ■継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるは ■代表番号 公示動物	■新規格 が共通地 場合の検 単地 ■	146, · ·点(代表 計 一標準地 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<u>4</u> 8, 000	也等と同 - - 円/n	์ 61	③ 価格形成要因の	[地垣	战要因] 以要因]	fi i	需要対 うれる 寸近の	か果の注 か。 か分譲 [・]	消滅、マンシ	円高へ	のシ 比較	が、消費	税増税 先行き	→ 延期に伴う には不透明 ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	
		②変動率	年間	+3. 4 %	十千年	ıj +2	.0%		1											

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 34 **宅地-1**

		基準地番	·号		提	出先	j	所属分	4会名	当	全者名	(有) エ	リアオ	フィス						
	ļ	皮阜(県)		- 34	岐	阜県		岐阜第	第2	J	氏名	不動	声鑑	定士	荒山	徳統					印
鑑定	評価	額	-					5, 510,	000	円	1 ㎡ 当	たりの	の価格	\$		-			2	2, 500	円/㎡
1	基本的	的事項													(0)						- · ·
(1)	価格田	寺点	7	☑成 28年	三 7月]	1日	(4) 銀	盖定評価	日		平成	戈 28年	- 7月	13日	路	[平成 28 路線価又		-		1. 1	円/㎡ œ
(2)	実地記	周査日	<u>1</u>	☑成 28年	三 7月 4	4日	(5) 信	価格の種	類		正常	価格			価	倍率		-		1. 1	П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		在及び地番 住居表示」		岐阜市	大字安1	食字志	良古:	26番]	62						②地和 (㎡)		245)	9法	令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況		土地の	利用の	6接	面道路	各の状況	4	⑦供給 処理施 設状況	_	要な交通 近の状況		<u>-</u> の		「調区 (60, 10	
		1:1	住宅 W 2			る調	区内	を主体。 の中規 安食団 ^は	莫住	東6m	市道			水道 が道 ガス 下水	岐阜 11km				(そ	の他)	
(2)	①範	进	東	60 m. ī	西 :	50 m,	南	80	m、 i	t	100 m	2 4	票準的	り使用	低層住	宅地					
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	16. 0	m,	奥行	約	15	i. 0 m	1、	見模		240	m 程度	Ę.	形状	ほぼ正	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	2L			:	街	基準方位 市道	位北、	6 m	交通		阜駅 西 11km			法令	対象	基準地	と同じ
			事項					i	路				施設		→ 111XIII			規制			
		現要因の 来予測	岐阜市 児童数	上 北西部の の推移及	市街化 び需要	ニ調整▷ 「者の過	区域内 選好性	に所在 等を考	する「慮する	中規模(るに地(主宅団	地であ	5り、 客傾向	- 今後も にて推	衰退傾 移と予	向にて推 測する。	移す	るもの	と予測	リ する。	小学校
/O) E	3 /- +	は日の地点	(4 日 4)	÷ 1:16									(4)	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	*****	方位					+2.0
		使用の判定 価の手法	低層住物	^{七地} 	ŧ H	:準価桁	t			99	500 F			对 承基 個別的	準地の 要因						
0	の適用		収益還			、羊 価 11						<u>」/ '''</u> 円/㎡									
			原価法			算価格						 -∃∕m²									
			開発法		開	発法に	こよる	価格		/	F	∄∕mื									
(6) F	市場の	特性	地域を作化調整	含む圏域 区域内住	。主た 宅地域	る需要 では <i>小</i>	要者は 、学校	地縁性 児童数	を有っ	する個) 少率が相	人法人 日対的	が中心に高く	い的で	*あり新 土地取	規の転 引件数	連性を有 入希望者 も低調で 円程度と	がは少 で推移	ない。 する等	岐阜市	卜北西剖	『の市街
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	賃貸用の	の共同住 られず非	宅の建 適用と	設を想 した。	見定す 本件	`ること :では同	自体に 一需組	こ現実的 給圏内の	杓妥当 ク類似	性が認 地域カ	Bめら aら収	れない 集した	ことか .地域的	区域内開 ら収益還 ・価格的 評価額を	元法	は評価 連関係	限内容 手法と を有る	容を考慮 こしての 上る取引	(するに)有効性 事例に
(8)	見価	① □代表標		標準:	地 ②	時点		標準化	; 4	地域要		別的		対象基準 D規準値	〒★夂 (/	標	街路	0.	0 地	街路	
公示価格を	集格し	標準地番号	岐	阜 -	69	修正		補正		因の比 較	_	更の 比較		ノ死羊巾(円/۱	"''' 内	標準化補正	交通 環境	0. 0.	女	交通 環境	
格を		公示価格			Г	99. 0	1	100		100	Γ 10	02.0]				Ï	画地	+1.	0	行政	
		74.14m11	31, 300	円/m	_ -	100	- 1	101.0] [139. 4		100		22,	400	7	行政 の他	0. 0.		その他	+45.0
(9) 培 +	ή\.	① 指定基準	地番号		2	時点		標準化		地域要		別的		対象基準 り比準値	地 7	標準	街路		地域	街路	
定基	ם ס			-		修正		補正		因の比 較	_	更の 比較		(円/!	<u>下</u>	標準化補正	交通 環境		地域要因	交通 環境	
指定基準地	矣 讨	前年指定基	ま進地の	価格	Г]	100		100	Г]				正	画地			行政 その他	
				円/m	า้ -	100]] [] 1	100				7	行政 の他			ての他	3
(10)		①-1対象基準	集地の検 新規		,				[-	般的要		向、土	:地取	傾向、 引件数	高齢化 も減少	率はさら している	に上	昇。土 済状況	地取引は緩ぶ	価格は かな回	下落傾]復傾向
対名	ξò	前年標準価		-	100 円	∕m³		③ 価 3	寸			にある	.								
対象基準地の前	票の 集検 面討	①-2基準地点)であるは	が共通地 場合の検	!点(代ā :討	長標準 均	也等と	司一均		功 [地: 犬	域要因				が地区に 傾向にあ		る市街化	公調整	区域内	住宅地	也域に対	けする需
地	山 討 各 车	代表標準	-	標準均	也			成製因	π												
前力	, י	標準地番号 公示価格	各			円/r	- ni	めの	[個	別的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない。	>					
		②変動率	年間	-2. 6 %	半年間	1	%	ó													

平成 28年 7月 20日 提出

		基準地番	:号		提	出先		所属:	分科:	会名	業	者名	八重	洲不	動産鑑	定事務	所					
	Ú	岐阜(県)		- 35	岐	阜県		岐阜第	第2分	科会	Е	氏名	不動	」 產鑑	註定士	小	野木	マ誠				印
鑑定	E評価	額						11, 10	00, 0	00 円] -	1 ㎡当	たりの	の価格	各					2	9,600 F	Ŋ∕m ^ª
1	基本的	的事項																				
(1)	価格	寺点		平成 28年	三 7月	1日	(4)	鑑定評	平価日	3		平成	28年	三 7月	19日	(6) 路 線	-	平成 28年				円/m [*]
(2)	実地記	周査日	7	☑成 28年	7月 1	1日	(5)	価格の	り種类	頁		正常	価格			線価	路	線価又は倍 倍率種別	5平		1.1 f	苦
(3)	鑑定言	評価の条件	更地	としての	総定評	価												口午性加				
		評価額の決定			<u> </u>																	
(1) 基準地		在及び地番 住居表示」等		岐阜市	大字次ス	木字清	西 2	5 2 種	番 2 タ	'						②地 (m	_	(6)	9法	令上の規	制等
地	③形	状	4敷均	也の利用の	D現況	⑤居状況]辺の !	土地(の利	用の	⑥接菌	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	との	(7	「調区」 (60,200	
		1:1.2	住宅LS2	2			宅カ	ぶがるい			東4.6	Sm市道	Í		水道 下水	西岐 3.6k				. (~	の他)	
(2)	①範	通	東	100 m、i	西 2	00 m,	南	20	00 m	、北	2	250 m	2 †	票準的	的使用	戸建作	主宅	E地				
近隣	3標	準的画地の	杉状等	間口	約	15. 0	m,	奥	行	約	20.	.0 m	、 敖	見模		3	00	㎡程度、	形状	長方邢	<i>(</i>)	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	とい。				街		準方位 m市道	拉北、 查	4.	交通		岐阜駅 西 3.6			法令	「訓	区」(60,	200)
			事項						路					施設	1	Д 0.0	'IXIII		規制			
	⑤ 地 将	2域要因の ド来予測	市街化 価は今	ご調整区域 後もやや	内の既 下落基	存集活調で打	客で、	. 公法 すると	上の 子測	規制なれる	からも る。	農地	が比較		多く残る	地域。	とし	て大きな変	で化はな	いとり	見込まれ	る。地
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										(4))対象基		D	方位				0.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	『例比較》	生 比	,準価村	各				29, 6	500 F	∃∕m²	:	個別的	要因						
"	の適用	ı	収益遗	显元法	収	益価村	各				/	Р	∃∕m³									
			原価法	-	-	算価					/		∃∕m [*]	-								
(0) =	- 18 ↔	4+44	開発法	-				る価格		, f-f 1	/ hr\ m===m		9/m²		4 II IA J	. / / I	14 1-42	· 一 十旧 ÷	> ±= ≠ > 1.	HH JV	÷	
(6) [市場の	7爷1生	は低調		取引の	中心。	となる	る価格										で、市場参 限定される 00万円、				
Ī	• 検証 平価額	i格の調整 及び鑑定 の決定の	一方、 が中心	収益価格 であるた	は公法 め、居	上の対	見制 z 引便f	から賃 生・快	貸市	i場が店	戎立し	、ないフ	ため通	質用を	と断念し	た。」	以上	を比較検討 、対象基準 範性のある	≛地は自	己使用	目目的での	の取引
(8)	里由	①		評価額を 標準:)囲りた		レた。 3 標準	11年	(A) tit	地域要	⑤個	別的	(B)	対象基準	隹柮		標 街路	各 0.	0 地	 街路	-0.
公示価格を	見 価 隼 格	標準地番号	· — - D	DK 1		修正		補正		因	の比	要	因の		の規準値	西格	⑦ 内	準 化 交通	1 0.	0	交通	0.
価格し			ф	支阜 -	67					戟	Ž	比	較		(円/	m [†])	訳	補 環境正 画地	_		環境 行政	+22. 0.
	<u> </u>	公示価格	37, 400) 円/m		99. 1		[$\frac{100}{103}$.			100 21.3		00]		29	, 700		行政 その他	女 0.	0	その他	0.
(9) 培 #	5x	① 指定基準	地番号	-	2	時点		3標準		④地:		_	別的		対象基準 の比準(邢 枚	7	標街路		地域	街路	
定点	ט פי			_		修正	•	補正	•	岐	の比		因の 較		(円/	ш 1 н	内訳	標 街路 英语 交通 環境		域要因	交通 環境	
指定基準地	负 討	前年指定基	非 地σ)価格	Г		1	100	n	1	100	Г]					正画均			行政	
		10 1 1020	E-	円/n	า้	100		[]	[] 1	00					行政 その他			その他	
		①-1対象基準継続								[一般	的要因							続いている				取引は
(10) 対 2	軍ら	■ 継続 前年標準価	新 ; 格		100円/	∕ m [†]		(3 /#	3) 5 変				λL°.	ν mπ 34	< 10 . bro. o.	7 · 5 4 0 ·	מוג ע	ISK CIASA	- 中 ン(〜 1圧	190	C V '-D'0	
象技	票検証	①-2基準地が点) であるよ	が共通が場合のは	也点 (代ā 金討	表標準 均	也等と	同一		多動状況	[地域	要因]		市街化ない。	/調整	E 区域内	の住宅	已地	で、地域要	更因に特	段の変	変化は認	められ
(10) 名材を単地の前	曲 討	一代表標準		標準均	也			が成要	泛淣			,	ъv .°									
前が	ቻ ያነ	標準地番号 公示価格	各			円/	– m²	要医の)	[個別	的要因	因] {	個別的	的要因	引に変重	かはない	١,					
			口 年間	-1. 7 %	半年間			%														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) **-** 36 **宅地-1**

		基準地番	号		拼	出先		所属分科	4会名	業	者名	有限	会社才	水野不動	動産鑑定	定所					
	į	岐阜(県)		- 36	屿	支阜県	ı	岐阜第2	分科会	B	氏名	不動	」産鑑	定士	水野	予亨					印
鑑定	E評価	額						12, 400,	000 F	ŋ -	1 ㎡当	たりの	の価格	ł					4	25, 900	円/m ^²
1	基本區	的事項													142						
(1)	価格田	寺点		平成 28	年 7月	1日	(4)	鑑定評価	日		平成	え 28年	三 7月	14日	(6) 路		: 28年 西 又は 代	· · · - +		1.1	円/㎡ œ
(2)	実地詞	調査日		平成 28	年 7月	4日	(5)	価格の種	類		正常	価格			線価		ⅰ率種別			1.1	ID .
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	也としての	の鑑定	评価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番豆 「住居表示」		岐阜市	i岩滝東	2丁目	2 4	4番外		T					②地 (㎡)		47	7	9注	令上の規	見制等
地	③形	状	4敷±	地の利用	の現況	⑤居 状炎	∄辺σ ?)土地の和	川用の	6接ī	面道路	が状況	5	⑦供給 処理施 設状況		要な交 近の状	を通施設 対況	との	(2	「調区 (60, 20	
		台形 1:1	住宅 W1				住宅	Eが多い中 Eが混在す		北西4	lm市道	Ī	7.	水道	岐阜 10km					(60, 16	0)
(2)	① 範	囲	東	160 m,	西	50 m.	南	80 r	n、北	1	.60 m	2	票準的]使用	低層住	宅地					
近隣	3標	準的画地の肝	杉状等	間口	約	15. 0	m,	奥行	約	20.	.0 m	、 <u></u>	見模		300	0 m ⁴₹	程度、	形状	台形		
近隣地域	④地	域的特性	特記	特に	ない			往	封	基準方位 5道	江北、	4 m	交通		臭駅 10km			法令	「訓	周区」(60,	160)
			事項	i				B	各				施設	1	1 O Kili			規制	; ; ; ; ; ; ;		
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測	近隣地れない	地域は岐 \ため、:	阜市東沿地価水	部郊外に	こ位記後暫。	置し、農場	地等も のまま	多く見 下落基	上受け 上調で	られる 推移す	6住宅	地域で 域と予	あり、 測した	現状に	こおいて	 て特段の	! O変動!	要因は見	受けら
(3) 長	불方해	 対使用の判定	低層信	主字 州									(4)	対象其	準地の	方位	位				0.0
		価の手法		事例比較	法	北準価を	格			25, 9	000 P	¶∕m [®]	╡ .	個別的	. –						
	の適用			還元法		20年間 収益価 ²						 9∠m²									
			原価法	去	7	責算価	格			/	Р	9∕m²	:								
			開発法	去	ı	開発法	によ	る価格		/	P	9/m²									
(6) ਜ	市場の)特性	築住宅	≧を建築`	する目に	的の更:	地物化	外に存する 者層は居(牛のみな) 建物で2,	らず、	中古物	が件を	リフォ	ーーム	して使	られる 周辺地 用する	中、 域に 需要	日来から 也縁のま 者が存っ	を存する ある需要 する。需	集落 受者を 言要者	の近隣に 中心とし は長引く	位置す て、新 景気低
Ē	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 fの決定の	証的な	よ価格で ては特に	あり、フ	本件に:	おい、	て形成されて には規範 って、比	生の高	い取引	事例	よりオ	さめて	おり、	自用の	低層瓦	⋾建住宅	己の取引	が中	心となる	地域に
(8)		① 一代表標		~ /⊂。 ■標準	重地	2時 点	5 (3標準化	(4):	地域要	⑤個	別的	⑥ 対	象基準	生 抽	標	街路	各 ()	. 0 地	街路	+0.6
公示価格を	見 価集 格	標準地番号				修]		補正		因の比	要	因の		規準低	格グ	標準化補	交通	重 0	. 이 壞	交通	+2.9
価格し	<u> </u>			岐阜	- 69				<u> </u>	較	比	.較		(円/r	n) =	八 補 正	環境 画均	-		環境 行政	
준 1	Έ	公示価格	31, 300	0 円/	_	98.9		100 [101. 0	- آ ا	$\frac{100}{117.0}$		00]		26,	200		行政		. 0	その他	0.0
(9)		① 指定基準				2時 点		3標準化		也域要		別的	(6)対	象基準	生地	標	その価値		.0 地	街路	
指定基準地	לי ה	⊕ mæ⊈4		-		修』		補正	-	図の比	要	因の)比準値 (円/r	格グ	標準化補	交通環境	<u>ā</u>	地域要因	交通環境	
準 地	ク 食 計	前年指定基	主淮 + 4 / 2	の価枚		Г	1	100	12	100	Г]			,	罡	画均	也		行政	
	.,	刊十佰疋名	5年地(ガ 価格 円/	m [*]	100		[] [100] -	00					行政 その(f			その他	
(4.0)		①-1対象基準継続	集地の新						[—A	设的要 团	因] [岐阜市 価格σ	可の人)推移	口は微動向	減傾向に関し	である	るほか、	高齢化	公率が.	上昇して である。	いる。
(10) 対 2	ξら	前年標準価			5, 400 F] ⁄ m²		③ 価 変	5			ішты «	> 1E/15	, 29/11 ⁻¹	(CE)	(10-	<u> </u>	, MX CV	·/\\/	(0) 00	
象柱	票検	①-2基準地/点) である			表標準	地等と	同一	地格動形物	[地域	或要因]							多転需要が続くも			る地域で	はない
対象基準地の前	西 討 各			標準	地			地格形成要因	Ž			, _ w,	JIC.	ルント C タタ	ロックマノ	・レスセレレ	√ JUL \ T	J V J C ^	ノヘジ	10.00	
前が	f jv	標準地番号 公示価格	各			円/	– mi̇̃	因の	[個別	削的要因	因] 1	個別的	的要因	に変動	はない	٠.					
			<u>-</u> 年間	-1. 9 %	á 半年			%													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) - 37 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	所	属分科	会名	当	美者名	有限	会社	水野不動	助産鑑定	官所	:				
	į	岐阜(県)		- 37	岐	阜県	岐阜	津第2分	分科会	À .	氏名	不重	助産鑑	定士	水野	F 1	亨				印
鑑定	評価	額					9	9, 220, (000 P	7	1 m² ≝	たり	の価格	各						53, 600	円/m [*]
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	3	平成 28年	- 7月 1	. 日	(4)鑑5	定評価	日		平月	龙 28 ^全	丰 7月	14日	(6) 路		成 28年 泉価又は保	· · ·		42,000	
(2)	実地詞	調査日	3	平成 28年	- 7月 4	lΕ	(5) 価材	格の種類	類		正常	価格			路線価		・	1年			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											10 1 12/11				
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基準 地	-	f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市絲	田畑塚清	第3 9	番3								②地和 (㎡)		17	2)		去令上の規	見制等
地	③形	状	4敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の土	地の利	用の	6接	面道距	各の状		⑦供給 処理施 設状況			交通施設 状況	との		準工 (60, 20 準防	0)
		1:2	住宅 W2			共同	住宅が 住宅、 する住	農地等	t	北5.	3m市i	首		水道 ガス 下水	岐阜 2.7km					その他)	
(2)	①範	5囲	東	130 m、 🛭	5	10 m,	南	160 m	九、北		70 m	2	標準的	勺使用	低層住	宅地	也				
近際	3標	薬料的画地の	杉状等	間口:	約	10.0	m,	奥行	約	18	3.0 m	ı, j	規模		180) n	n ² 程度、	形状	長方	形	
近隣地域	④ 地	」域的特性	特記	特にな	:11			往		進方 m市	位北、 道	5.	交通		草駅 東 2.7k	m		法令	3	準工(60,2 準防	200)
			事項					路	ζ.				施設	ţ				規制	1 1 1 1		
		2域要因の 子来予測	近隣地ないた	域は旧来め、地価	からの水準は	街道帽 今後曹	f後に有 fくは明	すする一見状のま	一般住	宅を落基	中心と調で推	した(主宅地る地域	地域であ なと予測	る。現 した。	状に	こおいて生	持段の 変		因は見受	けられ
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基		7,	ない				
	監定評 D適用	福の手法	取引事	例比較法	比	準価格	3			53,	600 I	刊/rr	i	個別的	安囚						
			収益還			益価格						円/m									
			原価法開発法			算価格	≦ こよる値	E 1夕				円/m 円/m									
(6) त	場の)特性	同一需 者層は 性を重	給圏は、 、周辺地	岐阜市 域に地 引を行	郊外の 縁的選 う。居	普通住 経好性を	上宅地域 と有する	5個人		日来か	らの行 て、i	── 封道背 韦内及	び周辺	市町に	職場	易が存する	5層がき	きえら	ける主た れ、居住 力の高い	の快適
	検証 呼価額	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	実証的におい	な価格で ては特に	あり.	本件に	こおいて	「は規备	行性の	髙い	取引事	- 例上	り求せ	つており	. 白用	の個	5.層戸建位	宇宅の間	マ引が	例を基礎 中心とな 価額を上	ろ地域
8 公示価格を	見価を	① ■代表標標準地番号		標準地	也 ②)時 点 修 正		票準化 補正		地域要 因の 対 較	5 要	別的 医因の 比較		対象基準 の規準値 (円/r	格内	村当日マイネ	票 街路集 交通 環境	<u>1</u> 0). 0 地	指路 交通 订 環境	-7.
格 し を <i>†</i>		公示価格	47, 300	円/m		99. 6 100	_ _	100		100 87. 9		100]	53,	600	Ī	E _{画均} 行政 その他	女 0). 0). 0	行政 その他	
(9) 指 <i>が</i>)\	① 指定基準) 時 点 修 正	3t	票準化	4地	地域要 図の比	5個	国別的 医因の		対象基準 の比準値	地	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		各	地域要医	身 街路 交通	
指定基準地	う り 全			-			T	·#1	載		_	比較		(円/r	f格 (7 pm) 計	1 후 후	票 街路 电电子 安诺 电比量 医甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基	竟	罗医	· 大過] 環境 行政	
地言	া	前年指定基		円/m	֧֧֧֓֟֟֟֟֟֟֟֓֟֓֟֟֓֟֟֟ ֓֓֓֞֜֞֜֜֞֓֓֓֞֜֜֞֓֓֓֞֜֜֜֓֓֓֞֓֓֓֞֩֜֜֜֜֞	100	_] [_	100	[100		100]				行政 その他			その他	
(10) 全株当価本等が	F票基面各等 からの検討	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基準地が点)で表標準 一代表標準	■新規格 が共通地 場合の相	見 也点 (代表	長標準地	-	- -	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	吸的要 或要因]	価格(旧街) 分譲	の推移 直背後 も見受	る、動向 をに新旧	に関しの戸建るが、	てに 住宅	は二極化が こが混在す	ぶ激し↓ 「る地域	∖状況 或であ	上昇して。 である。 新規 地域であ	の宅地
^		公示価格 ②変動率	各 年間	%	半年間	円/r 引	n [†] %				-=				. 3	-					

鑑定評価書(平成 28**年地価調査)** 平成 28年 7月 20日 提出 中域阜(県) 5-1 宅地-1

平成 28年 7月 20日 提出

		基準地番	·号		提出	出先	Ē	听属 分	}科会	会名	業	者名	八重	洲不動	産鑑気	官事務所	折						
	ļ	皮阜(県)	5	5-1	岐	阜県	鸠	支阜第	2分和	針会	B	名	不動	産鑑定	主主	小里	予木詞	诚					印
鑑定	2評価	額					6	64, 80	0, 00	0 円	1	I㎡当	たりの)価格							88	, 200 F	9/m²
1	基本區	的事項		l .																			
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	5 7月 1	. 日	(4) 鑑	定評	価日			平成	え 28年	7月	19日	(6) 路		成 28年			68	8,000 F	
(2)	実地記	周査日	平月	戊 28年	7月 11	日	(5) 個	脂格の	種類	į		正常	価格			線価		鼠価又は(倍率種別				f	5
(3)	鑑定詞	 平価の条件	更地と	しての	鑑定評	価												14 1 7 :- 7 :-	,				
2	鑑定	評価額の決定		要旨																			
(1)		在及び地番		岐阜市	F代田町	丁1丁	目 3 1	1番2	外							②地		73		.	9法4	テ上の規	制等
基準地	'	住居表示」等	养													(m²))	()		-1 >11/	
地	③形	状	④敷地(の利用の	現況	⑤周:	辺の:	土地σ	利用	月の	⑥接面	面道路	の状況	_	供給 l理施			交通施設 状況	との			商業(80,400))
															と と 状況	1女.	<u> </u>	17.71			(その	準防	
		不整形	店舗	0				等が連	直担す		東20m 南側i				道	岐阜					(-0	(90, 400))
		1:2	SRC	3		の問	業地場	蚁			113 1747				iス 「水	4.9km							
(2)	①範	· 	東	50 m、 2	T	30 m.	杏	200	0 m.	-1 -	1	00 m	②#	票準的	休田	任屋 市	= 全击 /-	主宅併用:	Hh				
		:四 :準的画地の刑		間口:		20. 0			····、 行			00 m		模	ΣЛ					· 13	ぼ長	方形	
近隣地域	_	域的特性	特記	特にな)(1	街		0 m 🗵		` "	交通	岐阜			. 11/21	法令	1		業(90, 40	00)
璵	4)1	沙 及ロソ1寸 工														4.9km				į		準防	
			事項	1					路					施設	-				規制	IJ			
	⑤ 地 将	!域要因の !来予測	幹線道路	A沿いの いら、地	商業地価はや	域で地 や弱含	域要 みで	因は3	安定にする	的でa ものる	ある。 と予測	景気	回復個 る。	向が記	忍めら	れるも	Ø 0.)、商業均	也需要	が弓	き続	き低調っ	である
																	4	角地					+7.0
		使用の判定	低層店舗											46	付象基 固別的	準地の 要因	, ,	多状					-5. 0
	監定評 D適用	ⁱ 価の手法 	取引事件			準価格							9/m²		_,,,,,								
			収益還	兀 法		益価格 算価格	-				70, 7		9∕m² 9∕m²										
			開発法			発法に	-	価格					<u>1∕ '''</u> 9∕m²										
(6) ਜ	市場の	特性		合圏は、 一需給圏	岐阜市	内幹絲	1 街路	沿いる	の路	線商業者を「	· 紫妝域	ひび	旧来か	らの/	小売商店舗業	店街で	比較見受	を的広範囲 とけられる	囲な商 る。た	業地だと	地域で店	ある。電網経営	需要者
			断化、音 件等によ	まれ版	などかであり	の供給、需要	圧力	かほん	なる	かで、 価格を	帯安帯は見	しいだ	せない	、	である	古 <i>みい</i> 。	71人思	まにめる。	取り	≥ X I	いつ畑	俗句は	立地采
Ē	· 検証 平価額	格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域性が高い業者向に	ヽ。一方 ナの賃貸	、当地市場の	域では 成熟の	自用 辞度	の店舗は低い	舗がい	中心 る 以上、	となっ 市場	てお !性を	り 賃貸 重視す	物件にる観点	は閉鎖 点から	した店	舗る	>賃貸1.7	トケー	ス営	部の記	定される	百
(8)	里由	① ■代表標	代表標準	標準は		も留息)時 点		、鑑			ど上記 地要		おりみ 別的		こ。 象基準	E +⊌h	ŧ	票 街沿	改	0.0	tith	街路	-2. 5
公表	見価	標準地番号	· + /6			修正	9	補正	בו	_	の比		因の		規準個	格	カヤス インカス インドラ インドラ インドラ インドラ インドラ インドラ インドラ インドラ	集 交 ·		0.0	域要	交通	+4. 3
公示価格を	ו או א פו		岐	阜 5-	4					較	ζ	比	.較	((円/r	n¹)	尺 液	東 東 E 画		0.0		環境 行政	-11. 5 0. (
をす	<u>:</u>	公示価格	00 000	III / mai	. -	98. 8	- _	100			$\frac{100}{0.0}$ -		01.7]		90,	000		行ī	攺	0.0		その他	0. (
(9)			80, 600	円/m		100	l ©			•				©÷+			+	その作		0.0		分二 D左	
	j,	① 指定基準	地番写		(2)時 点 修 正	-	標準 補正	16	④地 ⁵ 因(啖妾 の比	_	別的因の		象基準 比準個	格	7 村 村 村 村 村 村 村 村 村	票 街道			地域要因	街路 交通	
指定基準地	o D 金									較		比	.較	((円/r	n¹) 🖁	凡	i 環 ⁱ E 画i			因	環境 行政	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の個		, [100]	100	_,	1	100	[]				-	- 画 行i	_			その他	
		① 1分色甘油	∉₩ <i>Ω</i> ℯℷ	円╱m ≞+	i	100	L		J		· ·		回り	- 200 00-3	. 4.0	/c trans	1286	その		게는 1개	ha L	나타 프라크 다	+ 1 π +/-
(10)		①-1対象基準 継続	単地の検証 新規					3	-	一版	的要因		京気に 性に優 である	ቜり投資	がな四質対象	復基調 にもな	から	たいている る地域	る。 では 堅	兼地調た	世の土	地取引をその他に	は低調
対象	手らの	前年標準価格			700円/		= 11	価	変						- 24	/즉 기 수 기IV	s tat. t=	4 - 1 - 7		1-4-1		44 CD ~ =	м н
基準 信	₩ 集 積 計	①-2基準地が点)である場	易合の検	討		けっぱい	믜ㅡ꿘	格形成	期 L 状況	.地域:	要因]	Į		路沿いれない		迪 商業	地垣	丈である 7	い、地		を囚に	特段の変	受化は
対象基準地の前	各	一代表標準 標準地番号	≛地	標準地	<u>b</u>	_	_	要因					teen · · ·		_*								
前力)\	公示価格	各			円/r	n	0		個別	的要因	<u>[</u>]	個別的	要因に	こ変動	はない	٥,						
		②変動率	年間 -	-0.6 %	半年間	1	%)															

鑑定評価書(平成 28 年地価調査) 平成 28年 7月 20日 提出 世阜(県) 5 - 2 宅地-1

平成 28年 7月 20日 提出

		基準地番	:号		提出	出先	所	f属分科	会名	業者	者名	有限金	会社水!	野不重	加産鑑定	所					
	Į	岐阜(県)	Ę	5-2	岐	阜県	岐」	阜第2タ	分科会	氏	名	不動	産鑑定	士	水野	亨					印
鑑定	2評価	額					20	0, 500, 0	000 F	円 1	m³当	たりの	価格						19	3,000	円/mឺ
1	基本的	的事項	I																		
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	三7月 1	. 日	(4) 鑑	定評価	B		平成	28年	7月 1	14日	(6) [路	平成 2 各線価 3		-	15		円/㎡
(2)	実地詞	調査日	平	成 28年	三 7月 4	l 🗏	(5) 価	格の種	類		正常值	西格			路線価		種別	*			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価										14 1	12773				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市加	加納栄買	丁通 3⁻	丁目 2	番1外							②地積 (m³)	t (106)	9法	令上の	見制等
地	③形	/状	4敷地(の利用 <i>の</i>	現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	直道路	の状況	処	供給 理施 状況	_	な交通の状況		との	(2	商業 (80, 40 準防 の他)	00)
		1:3	事務所第	兼住宅		中低 等の 商業	混在す	i、事務 る駅南	所 iの	西30m	県道		ガ		岐阜 300m				, ()	(90, 40	00)
(2)	①範	囲	東	20 m. Ē	西 :	50 m.	南	100 m	1、北	10	00 m	2標	準的依	吏用	中層店舗	浦住宅伯	并用地	1			
近隣	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	m²程度	复、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:V)			往	j 3	30m県	:道		交通	岐阜 南 〔	上駅 300m			法令	彦	業 (90, 準防	400)
			事項					路	<u> </u>				施設					規制			
		2域要因の 子来予測	近隣地域引も聞い	或はJR こえるが	岐阜駅 、小規	南の普 模な画	通商業 i地に関	業地域で 関して/2	であり は有効	、大規 需要が	模なii 限定的	画地に 的であ	関して り、横	は分詞	譲マンミ 基調でも	ション等 ある。	等の需	要が見	受けら	かれ高値	での取
(3) 聶	員有効	サラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カラス カ	中層店舗	浦住宅併	用地								(4) 対	象基	準地の	ない					
(5) 銀	監定評	 『価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	 }			197, 00)0 円]∕m [*]	個	別的	要因						
	り適用		収益還	元法	収	益価格				103, 00)O F]/mឺ									
			原価法		積	算価格	f			/	F.]/mੈ									
			開発法		1	発法に]/m²									
(6) 市	お場の)特性	同一需約 強い。当 復の兆し ョン用却	Èたる需 レはある	要者の ものの	属性と 当地区	してに商業は	は、地線 也の需線	彖性を 合関係	有するは横這	地元活い程度	去人・ 隻であ	個人事 る。ま	業者に	が中心 と った規模	となるが 莫を有っ	ぎ、小	規模な	区画加	3多く、	景気回
· · · ·	· 検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	当該地域が小された。	さく収益 劣る。比	物件の 準価格	建築を は現実	前提りの取引	こ土地を 計事例を	と購入 と基礎	し収益とした	獲得	を目的的な価	とする 格であ	収益のり規	重視の記	需要者に 高い。	は限定 どって	的と考 、比準	えられ価格を	ル収益価	格の規
(8)		① □代表標		標準:		時点		標準化		地域要	5個		⑥対 象	象基準	t#h	1	街路		0 地	街路	-1.9
公示	見価権	標準地番号	岐.	阜 5-	12	修正	1	補正		因の比 較	要比	因の 転		現準価 円/n	囚	標準化補	交通 環境		安	交通 環境	
価格した かんしん	規格 とこい	= I#45	μχ.	午 5			,	100	4		_	_		[]/ II	1) 11/	置	画地			行政	
		公示価格	111,000	円/m		100	_ _	100		100 59. 2		00]		188,0	000	4	行政 その他			その他	-20.0
(9) 指定基準地	ָ ס	① 指定基準		阜 5-)時 点 修 正		標準化 補正		地域要 国の比 対	⑤個 要 比	因の	の上	象基準 七準価 円/n	格内		街路 交通 環境	<u>i</u> 0.	**	街路 交通 環境	<u>i</u> −7. 3
準材地言	矣 讨	前年指定基		価格 円/m	, l	98. 6 100	- -	100	[100 77. 7	I	00]		188,0	000	正	画地 行政 その他	0.	0	行政 その他	
		①-1対象基準							[一般	设的要因					咸傾向 7	であるに	まか、	高齢化	率が」		いる。
(10) 対象基準地の	丰票集団各等い らの検討	■継続 前年標準価: ①-2基準地点)であるは □代表標準	が共通地 場合の検	192, 点(代表			司一地	③ 価格形成要因	[地垣	丈要因]	í	各画地	の規模	なが小	に関して さく、 く は現れ	見状にま	おいて	は商業	集積を	と期待す	ること
前力	יי	標準地番号 公示価本 ②変動率		+0. 5 %	半年間	- 円/n 引	n [*] %	め	[個別	刂的要 因	3] (固別的	要因に	変動に	はない。						

鑑定評価書(平成 28 年地価調査) 平成 28年 7月 20日 提出 世阜(県) 5 - 3 宅地-1

		基準地番	号		提出	出先	Ī	所属分科	会名	業	者名	(有)	不動產	産イン	/ベス]	トリサ	ーーチ				
	Ц	皮阜(県)	Ę	5 − 3	岐	阜県	岐	阜第2分	科会	: B	名	不動	産鑑定	士	安藤	一成					印
鑑定	と評価	額					3	31, 700, 0	00 P	9 1	I ㎡当#	こりの	価格						8:	1,200	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	華	成 28年	三7月 1	日	(4) 銀	造定評価 日	3		平成	28年	7月 1	3日	路		28年		6		円/m [*]
(2)	実地記	周査日	平	成 28年	三 7月 5	5日	(5) 個	5格の種類	頁		正常価	插格			線		西又は倍 率種別	-			倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価										10	一个生力!				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		岐阜市島	早田栄岡	丁4丁	目 2()番1							②地和 (㎡)		39	0)	9法	令上の	規制等
地	③形	状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の:	土地の利	用の	⑥接ī	面道路(の状況	処	供給 理施 状況		要な交 近の状	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	との	(7-	商業 (80,40 準防	00)
		1:1.2	店舗兼RC4	共同住宅		務所	規模の等が発生し	の店舗、 建ち並ぶ 或	事路	北西1	15m市道	Ī	水ガガ	え	岐阜 3.6km					· / (E)	
(2)	①範	囲	東 1	00 m、i	西 :	50 m.	南	0 m	、北		40 m	②標	準的使	更用 .	店舗兼	共同位	住宅地				
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口	約	18.0	m,	奥行	約	20.	0 m,	規	模		360) m [‡] ₹	程度、	形状	長方形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	5 V /°			街	1	5 m ₹	道		交通	岐阜	上駅 3.6km			法令	商	業(80, 準防	
			事項					路					施設	16 0	J. UKIII			規制		1 100	
		!域要因の i来予測	当該地域の傾向な	或は幹線 が強く加	!道路沿 速され	いの路 て、そ	路線商	業地域で 響も予測	、, 今 され	後も現 る。	見状維持	持程度	で推移	する	ものと	予測 る	される。	背後地	 は住宅	三地とし	て熟成
(O) E	= +-	生日の地立	T-6+	4 - - - - - - - - - -	• 1.1le								(A) 1,1	. 	# JL A	ない	<i>(</i>)				
		使用の判定		供同住宅 (All Le Maria		淮 /亚 林	,			02.7	00 III	/ m²		豕基4 別的9	準地の 要因						
	が適用	[[] 価の手法]	収益還:	例比較法 元法		準価格 益価格	-			83, 7 67, 9		∕m" ∕m°									
			原価法	7072		算価格				/		∕ m [*]									
			開発法		開	発法に	よる	価格			円	∕m ^t									
(6) ਜ	市場の	特性	を中心に	こロード	サイド	型店舗	業者	北近傍の のほか共 ない状況	同住	宅等も	いの地 多く見	地域で 見られ	ある。 る。取	需要が引され	者は、 れる価	同一常 格帯/	需給圏内 は立地 斜	内に地縁 条件等に	性をも より様	つか売	事業者のり、需
i	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	考えられ	ぃる。-	·方で、	賃貸物	が件も	業地域で 見られる して、代	が、	昨今の)供給证	3多に	よる家	賃低活	落傾向	から打	采算性に	は低い。	よって	こ、本件)取引が =では比
(8)	-	① ■代表標標準地番号	準地 岐	標準 :) 時 点 修 正	-	標準化 補正	[地域要 因の比 談	_	因の		基準 見準価 円/m	i格 C	1 7	新 街路 交通 環境	1 0.	0 域要	———— 街路 交通 環境	<u>i</u> +3.
格をか	ابر. ا	公示価格	80, 600	円/m	_ [99.3] [100		100	[10	00]		81, 3		置	画地 行政 その他	也 0. 女 0.	0	行政その他	τ 0.0
(9) 指定基準地	か ら の	① 指定基準	地番号	_	2) 時 点 修 正	3	標準化 補正		地域要 図の比 数	⑤個5 要因 比輔	因の		製基準 比準価 円/m	格内	1 1	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	i
準地	検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	í [100	_] [100	[100	[]				正	画 ^地 行政 その他	t		行政その他	
(10) 名材を用する	年票隼面各等からの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価 ①-2基準地点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 が共通地 場合の検 単地 [81, 点(代ā 討 □ 標準均	也 I	也等と「 - 円/r	- ni	形成要因の	[地垣	战的要区 战要因〕 引的要区	、	かの動	きが続	いてい	いる。		がみられ	いるもの	の、 <i>額</i>	そかな	持ち直
		②変動率	年間	-0.6 %	半年間	ij	%	5													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5-4 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	Ē	所属分科	会名	業	者名	有限:	会社	寺村不重	助産鑑定	所					
	ļ	岐阜(県)		5 - 4	岐阜	早		岐阜第	2	Е	氏名	不動	産鑑	定士				寺村	建一	-郎	印
鑑定	2評価	額					2	21, 700, 0	00 F	9 .	1 ㎡当	たりの)価格	<u>\$</u>						79, 600	円/mឺ
1	基本	的事項													11						
(1)	価格	寺点	7	区成 28年	三 7月 1	日	(4) 鑑	註定評価 日	3		平成	28年	7月	18日	(6) 路	平成 2 路線価 3				64, 000	円/㎡
(2)	実地詞	調査日	平	成 28年	7月 12	日	(5) 個	5格の種類	頁		正常	価格			路線量		を種別	14-			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価										18 (11777				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地	_ ···	f在及び地番s 「住居表示」等		岐阜市	島栄町 1	. 丁目:	13番	Ž							②地積 (m²)	5 (27	3)		法令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周: 状況	辺の言	土地の利	用の	⑥接i	面道路	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況		更な交通 fの状況		との		商 (80, 4 準	.00)
		1:3	店舗兼 RC4	共同住宅	IM.		等が沿	の店舗、 昆在する		北11r	市道			水道 ガス 下水	岐阜 3.1km					その他)	
(2)	① 範	題	東	80 m. ī	西 8	0 m.	南	50 m	、北		50 m	②標	票準的	勺使用	中層店	舗住宅値	併用均	也			
近隣地域	③標	標準的画地の 那	形状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	25.	0 m	、	模		250	m²程原	芰、	形状	ほぼ	長方形	
地域	④地	域的特性	特記	特にな	£V,			街	1	1 m 🖪	 方道		交通	i 岐阜 北西	草駅 車 3.1kr	n		法令		商業(80 準防	400)
			事項					路					施設					規制			
		2域要因の 子来予測		- 配線とな なく、地									- る近	上	的な商	業地域で	である	5。路総	泉商業	美地的な	発展の要
(3) 量	是有效	使用の判定	中層店舗	舗住宅併	押地								(4)	対象基	準地の	ない					
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較沒	去 比	準価格	í			81, 2	00 P	9/m²		個別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格	i			53, 1	00 P	9∕m²									
			原価法		積	算価格	ŕ			/	P	∃∕mื									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	P	¶∕m [*]									
(6) F	市場の)特性	は法人	、一部に	は東海に話舗を	圏で展 核とす	開する郊	るチェー 外SCの	-ン店	等も言	きまれ	る。质]辺地	対域を含	む当該	商業地均	或の需	言要は弱	弱く、	トる個人 市内では 地業種も	は岐阜駅
Ī	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	く、単f にはな	域周辺は 体での収 く、収益 準に、収	益性は 価格は	乏しい 規範性	こと	から得ら る。他力	れた i、土	収益促 地取引	5格も/ は自	低位で 用目的	である Jの取	。当初 別が中	より賃	ある。≧ 貸目的の る。従へ	当該地 の物件 って、	地域は全 お安定 取引で	全般に 定的に 市場を	工画地規模 工運営で と反映し7	莫が小さ きる環境 と比準価
(8) 公示価格を	見 価 集 格	① □代表標標準地番号	渠準地	標準		時 点 修 正		標準化 補正		地域要 因の比 蛟	要	別的 因の 較		対象基準 D規準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<u> </u>	均均要因	也 街 域 交 で で 現 環境	<u> </u>
	11.1	公示価格		円/m	ĵ	100	. [100	[100	[]	00					画地 行政 その他	ķ		行』 そのf	
(9) 指定基準地	ה ה ה	① 指定基準	地番号	-	-	時 点 修 正	_	標準化 補正	_	地域要 図の比 t	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/r	格 7	標準化補正	街路 交通 環境	<u> </u>	均均更足	也 街道 或 交道 要 環境	<u> </u>
準地言	负 讨	前年指定基	基準地の	価格 円/m	rî [100	.] [100	[100	[1	00					画地 行政 その他			行፤ その(
(10) 対象基準地の前	丰票単面各等い らの検討	①-1対象基準 前年標準地点 ①-2基であるも で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 で表である。 である。 である。 である。 である。 である。 である。 である。	■新規格 格が共通地場合の検 基地	見 81, 2点(代表	80, 600	等と同 5- 円/m	4	形成要因の の	[地均	战要因] 以要因]		済の動特段の	向と)地域	:合わせ	状況が 、国内 変動は ない。	政治も呼 認められ	政策に	上迫力 ½	Jスぴ	DE U離底 い印象を	说、米経 受ける。

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5 - 5 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	株式会	会社で	下動産銀	濫定北川	事務	所			
	ļ	岐阜(県)	5	- 5	岐	阜県	岐阜	早第2分	}科会	.	名	不動	産鑑	定士	片山	」恵	津子			印
鑑定	E評価	i額					89	, 300, 0	00 P	9 1	l m³当;	たりの	価格	i					69, 200	円/㎡
1	基本	的事項													11					
(1)	価格	诗点	平	成 28年	5 7月 1	. 日	(4)鑑5	定評価日	3		平成	28年	7月	15日	(6) 路		28年 1 西 又は倍		55, 000	· 円∕㎡
(2)	実地	調査日	平	成 28年	- 7月 1	. 日	(5) 価核	格の種類	領		正常信	西格			線価		率種別	17		倍
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市村	卵津町蓮	重池 2 ¯	厂目 1	1番外							②地 (㎡)		1, 29	91)	⑨法令上の	規制等
地	3#:	/状	④ 敷地(の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	_	要な交 丘の状	通施設	との	近 (80, 準	200)
		1:1.2	店舗RC2					店舗等線商業		北14m	県道		7 7	水道 ガス 下水	柳津 1.1km				(その他)	
(2)	①韗		東 20	0 m, Ī	西 15	50 m,	南	40 m	、北		55 m	②標	準的	使用	低層店	舗用均	也			
	3桿	標準的画地の開	形状等	間口	約	30.0	m,	奥行	約	40.	0 m,	. 規	模		1, 200) m [*] 科	呈度、	形状	長方形	
近隣地域	4 #	地域的特性	特記	特にな	:11			街	1	4 m県	道		交通		津駅 東 1.1k			法令	近商(80 準)	
			事項					路	;				施設		代 1.1K	Ш		規制	→ 1:	3
		地域要因の 好来予測	飲食店舗	#等が多	い幹線	道路沿	道の商	5業地域	 てあ	る。地	地域は	余々に	熟成	を深め	つつ推	移して	ていくも	のと予	<u></u> 測する。	
(3)	l 是有效	 h使用の判定	低層店舗	 i用地									(4)	対象基	準地の	ない	, \			
(5) 釗	監定評	 呼価の手法	取引事例	列比較法	 比	準価格				71, 00	00 円	l∕m [*]	,	個別的	要因					
	の適用		収益還え	元法	収	益価格	<u> </u>				00 円									
			原価法		積	算価格	i			/	F.	l∕m ^²								
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F.	l∕m [*]								
(6) ਜ	市場σ)特性		こいるも	のと思	料する	。幹線	泉道路兆	いの	土地需	言要は、	事業	用の	定期借	地権に	よるも			事業者や法 要は比較的 れ、取引は	
Ē	・検証	[格の調整 [及び鑑定 [の決定の	場の成熟	い程度 f頼性が	は総じ 高い。	て低く 本件は	、収益 取引0	益価格の ○実態を	〉精度 〉反映	は相対	†的にイ	氐い。	比準	価格は	:岐阜市	南部の	り商業地	世の事例	とんどない を採用して 標準地との	試算して
(8) 対対 (見価集格	① ■代表標標準地番号	獎準地 [標準 :)時 点 修 正	<u> </u>	票準化 補正	[地域要 因の比 竣		因の		対象基準 対規準値 (円 <i>ノ</i> ェ	格	標準化補	街路 交通 環境	6 0.	一安	通 -2.8
格 l を t	, :	公示価格	13,000	円/m	, l ⁻ -	100		100 05.0]		100 55. 2		00]		69,	300	正	画地 行政 その他	0.	0 その	
(9) 指 定	j\ S	① 指定基準	地番号	_	2	時 点		票準化 補正	因	対要の比		因の		大学 (E) (E)	格	標準化補	街路 交通	<u> </u>	地域安	通
指定基準地	D 検 対	前年指定基	基準地の 値			100]	100	朝	100	[]		(円/۱	m) =/	補正	環境 画地 行政	t Z	田田	政
(10) 対 st	<u> </u>	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		500 円/	100 ∕m²	L	3	L [一部	设的要团	· []]	00 景気は 売いて	緩やいる。	かな回 。個人	復基調 消費は	 が続い おおむ	その他 いており いね横は	、雇用	・所得環境っている。	の改善が
象基準地の	丰票集団各等い らの検討	①-2基準地点)である ⁵ 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		司一地	価格形成要因 変動状況	[地垣	艾要因]	ţ	也域要	因に	特に大	きな変	化は調	忍めらす	*、現状	維持で推移	している。
がき	f)\	標準地番号公示価格				円/n		因の	[個別	的要因	国] (固別的	要因	に変動	はない	0				
		②変動率	年間 -	0.4%	半年間	1	%													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5 - 6 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所属分科	会名	業有	者名	有限会	会社トヨ	ヨタカ	ンテイ							
	ı	皮阜 (県)		5-6	岐阜	早	岐阜第2分	分科会	氏	名	不動	産鑑定	±	豊田	真弘	7					印
鑑定	評価	額					9, 920, 0	000 円] 1	m [*] 当	こりの	価格						14	8,000	円	
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点	2	平成 28年	7月 1	日 (4)鑑定評価	日		平成	28年	7月 15	5日	路 二		28年 又は倍		1	20, 000	円倍	
(2)	実地語	周査日	7	平成 28年	7月 1	日 (5) 価格の種類	類		正常個	插格			線面		~16 12	-			10	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	監定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基 進	_	在及び地番s 住居表示」等		岐阜市弥	八町 2	24番								②地積 (㎡)	(67)		令上の	規制	引等
基準地	3#	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地の利	用の	⑥接面	道路(の状況	処理	共給 里施 犬況	8主要 接近	な交i の状i		との	(2	商第 (80, 6 防り の他)	(00	
		1:1.5	店舗兼 RC5	住宅 F1B			舗、飲食店 宅等が建ち 地域		北6m市	道		水道ガン下の	ス 1	支阜 .4km					(100, 3	360)	
(2)	①贑	i 囲	東	50 m、置	i 5	50 m、 [•	有 50 m	、北	5	50 m	2標	準的使	用 目	層店舗	甫地						
近隣	3標	準的画地の服	杉状等	間口	勺	8.0 n	n、 奥行	約	10.	0 m.	規	模		80	m²程	度、	形状	ほぼ長	麦方形		
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にな	L		往	北	6 m市	道		交通	岐阜! 1.4l				法令	商	業 (100 防火		0)
			事項				路	\$			1	施設					規制				
		域要因の 来予測	岐阜市おり、	の飲食店地価は下	封の中. 客基調	心がJI にある。	R岐阜駅周辺	2の玉	宮町沿	い周辺	1に移	行し、	当地域	は顧客	F流出	により	繁華性	生は減え	退傾向が	ぶ続	いて
(3)	是有效	使用の判定	中層店	舗地								(4) 対			ない	١					
	監定評 2適用	価の手法 I	取引事	例比較法	比	準価格			152, 00	00 円	∕ m [†]	値!	別的要	出							
•	- ,,1	,	収益還			益価格			105, 00												
			原価法	-		算価格	1. 7 /m+h				∕ mื										
(6) 市	5場の	特性	係が強 相対的	給圏の範 い。需要	田は、I 野は、I 野の属・ 地元	岐阜市区 性は、同 事業者が	よる価格 内の中心市後 同一需給圏内 ド需要者の中 ごせない。	可に地流	縁性を	域で、 持つ飲	食事	業者等	である	。市場	易の需	給動向	」として	ては、『	町地利月	規	模が
ř	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	商業事 を標準	業者向けとし、収	の賃貸 益価格	市場は村を関連へ	目対的に見て づけ、指定基	て成熟	してい	る。飲 検討る	文食店ご踏ま	を中心え、鑑	とした 定評価	上店舗の 括額を上)賃料 :記の	はやや とおり	マ下落例 決定し	頁向にる した。	ある。と	上準	価格
(8)	- / 	① 【代表標標準地番号		■ 標準 b		時 点 修 正	③標準化 補正	-	地域要 団の比 交	⑤個5 要[比	因の		、基準は 単価は 日/㎡	各一内	標準化補	街路 交通 環境	§ 0). 0 地域要). 0 因	街 2 交 3 環 5	<u> </u>	+3. 7 +0. 8 +26. 0
格 し を <i>t</i> :		公示価格 2	05, 000	円/mឺ	[99. 5	[100]		100 37.6]	[10			148, 00	00	正	画地 行政 その他	τ 0	0. 0 0. 0 0. 0	その他		+4. 5 0. 0
(9) 指定基準地)) 全	① 指定基準		ī阜 5-]		時 点 修 正	③標準化 補正	_	域要 の比 	⑤個5 要[比	因の		基準は 準価材 タノ㎡	各内	標準化補正	街路 交通 環境	i 0	.0 地域要因	街路 交通 環境	<u>有</u>	+3. 7 0. 0 -8. 0
地言	,	前年指定基	基準地の 48,000		[_	98.6	[100 [100]		100 98. 7]	[10			148,00	00		画地 行政 その他	τ 0	0. 0 0. 0 0. 0	その他		+3. 5 0. 0
(10) 対象基準地の前 対象基準地の前	F票 画 各等い	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が 点)で基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価権 ②変動率	新規格 が共通地 場合の格 を地	見 150,0 也点 (代表		等と同 - 円/㎡	の 価格形成要因の 変動状況	[地域	的要因 要因] 的要因	届	工地需 質客流	復基調 要は依 出によ	然としり繁華	で弱く	、格	差は広			競争力	Jの	ない

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5 - 7 **宅地-1**

		基準地番	<u> </u>		提出	生	正层。	分科会	· Ø	*	者名	#±.±	스카	水野総	△郷 :	÷	咬	早(県) ō	- /	七地一
		岐阜 (県)		5 - 7	岐阜		岐阜第				名名			が 野 秘 に 定士			雅文				印
\$5F C*				,	吹牛	<i>></i> \									/1		1 TEX			70. 000	
	其本	^{]領} 的事項					25, 20	00, 000) 円		ım∋	たりの	ノ1四 竹						-	8,000	円/m ^²
	価格		ΣΨ	成 28年	7月 1日	1	(4) 鑑定部	平価日			平成	28年	7月	12日	(6)路	[3	平成 28年	1月]		63, 000	円/mឺ
															路 線 価	路	除価又は信	哈 率			倍
		調査日			6月 28日		(5) 価格の	ノ性知			正常	個恰			100		倍率種別				
		評価の条件 評価額の決定			鑑定評価	i															
(1)		計価額の決定 「在及び地番」			高町 1	0 T E	126番	1 ()							②t	也積	32	3	(9) H	: 今 <i>の</i>	規制等
基準		「住居表示」				. , ,	, в о ш .								_	n³)	()		. ,,,	,,,,,,,,
地	3#	/状	④敷地	の利用の		⑤周〕 状況	辺の土地の	の利用	の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	į		な交通施設 の状況	との		近 (80, 3 準	300)
		1:2	店舗兼	事務所		中低原所等次地域	層の店舗、 が混在す。	、事務 る商業	j	南22m	ョ国道			改仏が 水道 ガス 下水	岐阜 2.71				(2	で他) (90, 3	300)
(2)	①範	 色 囲	東 1	50 m、 ₺	5 70	m,	南 5	50 m,	北		30 m	2 4	票準的	内使用	低層	店舗	<u> </u>				
近隣	3標	標準的画地の	└──── 形状等	間口:	約 1	2. 5	m、 奥	行 糸	勺		0 m		模		3	310	㎡程度、	形状	長方形	杉	
地域	④ 地	 地域的特性	特記	特に	ない。			街	2	2 m	国道		交通	岐	阜駅	71		法令	ì	f商(90, 準防	300)
			事項	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1				路	1				施設	į	東 2.	/Km		規制		- 1- 19/	J
	@ III) ************************************	o = +m o	AI 63	÷n) = /- m		ا علاد ط	11. 112	IB -L-	1.74			- 1 × A	, ,	1 & 1 V		a tr	₩r c_ 3/ . 4	++ h-+- 1 × > LLa
		地域要因の F来予測					部に位置 ている。							即完品	ョか多	く 見	」られる。 ≌	自該店舗	の新	いない	装等が進
(O) E			1707 2016a I. I. I.		10								(4)	\	+ :#= til.		ない				
		が使用の判定				- 1 1.6-						.	-	対象基 個別的		0)					
	監定計 の適用	評価の手法 引	収益還	例比較法 二:4		価格				79, 5		9/m² 9/m²									
			原価法	儿法		価格				40, 2		9∕ m²	-								
			開発法				よる価格	<u> </u>													
(6) ਜ	市場の)特性	中心は	退 从答	木も会せ	た白	動す販売	店のに	キカン	多様な	*業種	にわた	- ス	世紀0)全州	17 K	動車販売店 もられている の価格帯を打	いった	横面	州を住紀	かする中
Ē	検証	5格の調整 E及び鑑定 種の決定の	土地価格類似性の	各に見合 ひ高い事	う賃料水 例の採用	準がして	形成され	ていた場の記	ないた 実態を	とめ、 を反映	収益な	価格に 信頼性	は低位	Zに試算 高い価格	算され 各とい	た。 える	うしている。 一方、比当 っ。よって、	基価格は	は、場	听的、月	用途的に
(8) 公 ±	目佈	①■代表標	準地	標準地		5 点	3標準	-		域要		別的	6 7	対象基準 の規準(隼地 而格	7	標街路		0 地	街道	
公示価格を	単格し	標準地番号	岐	阜 5-		多正	補正	1	达 較]の比		因の 対		(円/		内訳	標準化補変環地		· 0 域要 · 0 因	交i 環 ^均	_
格をす	וירו	公示価格			Г	100	1 100	1	1	00	Γ 1	.00]							. 0	行	
			13, 000	円/mi	.	100	[105.			88.0	T	00		78,	, 000		行政 そのff		. 0	そのイ	也 0.0
(9)	'n	① 指定基準	地番号			身点	3標準		4地		_	別的		対象基準 の比準((7)		各	地域	街道	
定其	ט פיי			_	1	多正	補正	=	达 較	の比		因の 対		(円/		⑦内訳	標準化補変環地		地域要因	交i 環 ^均	
指定基準地	美	前年指定基	主進州の	無 故	Г		1 100	1	1	00	Г]						<u>t</u>		行	
		刊十日足名	5年1607	iiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiiii	, L_	100	1		[] -	00					行政 そのff			そのイ	也
,		①-1対象基準	^{集地の検} ■新規		I			[一般	的要因	₫]	コアと 市け	なる 事治	産業が	ない	。人	口の減少や	高齢化	本が	上昇し、発に注・	ている。
(10) 対 st	ξò	│ □□極稅 │前年標準価		!	円/	mi	(3					る。	/K14	#5K1/\ 1	. С/ц	K 2 JT	196 () (61)	1 121 250 42	, נולן דדי		
象性基準	票の集検	①-2基準地7点)である5	が共通地	点(代表	長標準地等	等と同	司一地 格	変動[地域	要因]					の町	。新	「築や改築か	ぶ進捗す	る中	で、町芸	並みも変
準が地	五計	一代表標準	-	· 回標準地	<u>t</u>		同一地 格 形成要医	況			3	容して	いる) 0							
対象基準地の前	手 り	標準地番号	∕ Z		F	- - /	. 0		個別!	的要因	因] 1	個別的	J要因	こに変重	かはな	い。					
		公示価格	在問	06	半年問	9/m	06														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5 - 8 **宅地-1**

											1									
		基準地番	:号		提出	出先	所属	分科会	名	業者名	株式:	会社C	ЭKВſ	言用保	証					
	Д	皮阜(県)	5	5-8	岐阜	具県	岐阜	第2分科	会	氏名	不動	産鑑り	定士	馬洛	判	晶江				印
鑑5	₽評価	額					77,	700, 000	円	1 ㎡ 当	たりの)価格	,					1	48, 000	円/㎡
1	基本的	的事項												(0)						
	価格			成 28年			(4)鑑定				₹ 28年 	7月	13日	(6) 路 線 価		成 28年 泉価又は			110, 000	円/m 倍
(2)	美地記	周査日	平月	戊 28年	6月 29	H	(5) 価格	の種類		正常	価格			曲		倍率種類	別			
		平価の条件		こしての	鑑定評	西														
(1)		評価額の決定 f在及び地番s			与工小町 1	のプラ	目16番	- Al						②地	红生		525	(A):	去令上の規	日生11年
基準地		住居表示」等			長47岁四〕 1	. 4] =	110倍	·2F	П			-		عبر m)		()	9,	∡ ¬⊥0),	光 削 守
地	3形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周证 状況	辺の土地	の利用	の ⑥	接面道路	各の状況	久	7供給 心理施 设状況			交通施)状況	設との		商業 (80,50 準防 その他)	00)
		1:1.2	店舗 RC4:	F 1 B		のほれ	画事務所 耐事務所 か、一般 する商業	住宅も		27m市道 方路	`	ラ	k道 ガス 下水	岐阜 600m					(90, 50	00)
(2)	①範	 i囲	東	0 m. [西 4	0 m,	南	50 m.	北	50 m	②標	標準的	使用	中層后	占舗、	、事務所	斤ビル敷は	也		
近隣地	3標	準的画地の	l 形状等	間口	約	15. 0	m, §	製行 約]	20.0 m	、	模		30	0 r	n ² 程度、	形状	ほぼ	長方形	
地域	4地	域的特性	特記)店舗、 5業地域		fビルが	街	271	m市道		交通	岐北	阜駅 町 600i	n		法令	!	商業 (90, 5 準防	500)
			事項					路				施設					規制			
	⑤地 将	域要因の 来予測	JR岐阜も期待さ	見駅前の され地価	中心市 iは現状	街地にで推移	近接すると	る商業地予測され	地域。 いる。	見時点で	は特段	め変	化は無	いもの	つのほ	駅前再開	見発の影響	響等、	今後の宅	地需要
(3) 量	是有效	使用の判定	中層店舗	甫、事務	所ビル	敷地						(4)	対象基	準地σ)	三方路				+7. (
		価の手法	取引事件	列比較法	生 比	準価格	·		153	3,000 F	¶∕m²	1	固別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格	÷		10	7,000 F	¶∕m²									
			原価法		積	算価格	i .		,	/ F	¶∕m³									
			開発法		開	発法に	よる価格	各	,	/ F	¶∕m²									
(6) ī	市場の	特性	lが、JF	R岐阜駅 は衰退傾	に近い 向であ	ためマ るが、	ンショ: 問屋町 <i>[</i>	ノ適地に よ今後 も	は大手 ^を 再開る	下動産業 発が期待	者の需 されて	『要が』 「おり!	存在す 動向に	る。 よって	[隣([は)	こは繊維 当該地域	E関係の/ 【周辺の配	小規模	人等も含 店舗等が 地域にもフ	多く、
=	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	は少なく 沿道事例	〈事業者 別より香	向け賃	貸市場 おり市	の成熟原場の実施	度は総じ 熊を反明	こて低。 さしてい	く、収益	価格の って比)規範 公準価	性は低 格を重	位では視しい	っる。 Z 益 ſ	. 比準価 価格も比	5格は市行 ∠較考量し	盱地中	路沿道の賃 『心部の幹 らに代表	線道路
(8)		①■代表標		標準		時 点	3標		4地域		別的	6対	象基準	É t+h	т.			. 0 丸	上 街路	-0.
公示価格を	見価権	標準地番号	岐	阜 5-		修正	補	Œ	因の 較		因の 対		規準値 (円/r	松	7) 2 2 2 2 2 2 2 2 2	16.		. 0 与 . 0 更	交通 環境	
個で	<u>-</u>		ΨХ-	午 5			_						(П/ 1	11/	1	阻压		. 0	行政	
2 1	Ξ	公示価格 1	13,000	円/m	_ _	100	[105		100 [77.	-	07. 0]		148,	000		行 その		. 0	その他	0.
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3標	準化 ④	1 地域	要 5個	別的		象基準	地	7) 1	標積	路	拉		÷
指定基準地	ט ט			_		修正	補	Œ	因の. 較		因の :較		比準値 (円/r	II作 nů) iii	7) 内 沢	16.	通環境	垣 要 区	交通 環境	
準 村 地	ク 食 it		+ :# Jh ^ /	T+4	г		7 1/	20					(1.37)	,		<u> W</u>	ī地		行政	
ם טיי	ניו	前年指定基	を半地の1	四倍 円/m	์	100] 10]	[_	00					行 その	f政)他		その他	ļ
(10)		①-1対象基準継続	隼地の検 □ 新規						一般的	要因]	消費ニ 乏しく	ーズ(足踏	の多様み状態	化等にであり	により、 雨	の商圏は 商業地域	t拡散傾向 なの市況も	可。景	大気回復の 一層二極	実感は
(10) 対 2	ξò	前年標準価			000 円/	′m¹		③ 西 変			む。									
象基準	票の 集検 面討	①-2基準地点)である ^は	が共通地場合の検	点(代ā 討	長標準 地	等と同	引一地 1		地域要		問屋町 発展性				地再同	開発地区	【(完了》	筝) に	近く、将	来的な
対象基準地の前	か 討 各		_	標準均	L) 	 説 要 D			<i>Σ</i> ΕΙ ΙΧ ΙΣ	. C /911	لۍ رنټ	U						
前が), 1	標準地番号 公示価格	各			- 円/m	์ [[因 の [化	固別的	要因]	個別的	要因	に変動	はない	١,					
	-		 年間	0 %	半年間		%													

別記	2様式	第6		鋙	定評	価書	! (平成	28	年	地征	調	査)			岐	平成 :阜(県			∃ 提出 宅地-1
		基準地番	号		提出先	所	f属分	科会名	業者	者名	有限:	会社水	:野不真	動産鑑定	定所					
	Ú	岐阜(県)		5-9	岐阜県	岐	阜第2	2分科会	氏	名	不動	産鑑定	宦士	水野	亨					印
鑑力	と評価	額				2	7, 800,	,000 P	9 1	m [*] 当	たりの	価格						156,	000	円/㎡
1	基本區	的事項																		
(1)	価格田	寺点	<u> </u>	Z成 28年 7	月 1日	(4) 鑑	定評個	五日		平成	28年	7月	14日	译		28年		125	, 000	円/m ^²
(2)	実地詞	調査日	2	Z成 28年 7	月 4日	(5) 価	格の種	重類		正常值	西格			線		西又は信 ·率種別				倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての鑑別	と評価											1 12777				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」		岐阜市長住	町1丁目	19番	ŕ							②地 (㎡)		17	8	9法令	注の:	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の現	況 5周 状況		土地の	利用の	⑥接面	面道路	の状況	処)供給 1理施 2状況		要な交 近の状	通施設	との		商業 (80, 40 準防	00)
		1:3	店舗兼RC7	共同住宅	中層等が域	ビル、 建ち並	小売がある	店舗業地	北15m	市道		かえ	ば ガス ボ水	岐阜 700m				_ (その)他)	
(2)	①範		東 1	00 m、西	50 m,	南	40	m、北		0 m	②輝	標準的 ⁴	使用	中層店	舗事	客所 地				
		デー 『準的画地の 』		間口約	-	m,	奥行		23.	0 m,		模) m ⁴₹		形状	長方形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にない				街 1	5 m市	道		交通		阜駅			法令	商業	き(80, 準防	
			事項					路				施設	16,5	東 700m	l		規制		中的	
	(5) til	対要因の		- 阜駅東側のP	ち業地にな	云! て!		1	におい	て暑冬			おわけ	あるも	のの	近隣#		一への波	及 /十 /F	完的で
		来予測	あり、	大規模地では	あれば需要	更はある	るが、	小規模	な画地	の価格	各は横	這い	もしく	は微減	である	5.	5/3 X /HJ Z	100/100	XIAM	CVEHJC
(3) 量	」 長有効	使用の判定	中層店	補事務所地								(4) 🕏	付象基	準地の	ない	<i>(</i>)				
		価の手法	取引事	例比較法	比準価村	各			159, 00	00 F]/m²	10	固別的	要因						
0	の適用	1	収益還	元法	収益価村	各			96, 00	00 F]/m²									
			原価法		積算価格	各			/	F.]/m²									
			開発法		開発法				/]/m²							_		
(6) T	市場の)特性	需要者	給圏は、岐り が認められる の需要減少り 向により商	るが、郊タ こより、雨	トの大型 新業地。	型店舗 として	による の収益	商業地 性はや	の拡散や衰れ	散傾向 退傾向	、岐 [』] が続\	阜駅周 ハてい	辺の活 たが、	性化に アベノ	こより口 ノミクフ	P心市律 S等の経	地の空流	侗化、	店舗・
Ē	検証	i格の調整 E及び鑑定 原の決定の	益獲得現実の	或は店舗をする を目的とする 取引事例を認 類にも留意の	るにはリス 表礎とした	スクが記と実証的	高く、 的な価	収益重格であ	視の需り規範	要者に	は限定 高い。	的と表	考えら て、比	れ収益	収益物価格の を標準	勿件の愛 の規範性 単に比輔	建築を前 生は大幅 交可能な	が提に土 に劣る。 ・標準地、	地を購 ・比準 、指定	購入し収 ■価格は 基準地
(8)	ョ /平	① □代表標	1	標準地	②時 点	3	標準化	Ł (4)±	也域要	⑤個.	別的	⑥対:	象基準 規準個	≢ +Jh	標準	街路		. 0 地	街路	
公示価格を	現価集格	標準地番号	忳	阜 5-14	修正	. ;	補正		因の比 咬	要比	因の 較		現年1⊍ (円/≀	P	標準化補正	交通環境		. 0 域要 . 0 . 0	交通 環境	
格を	- - -	公示価格		•	[99.6	1	100		100		00]			,	芷	画	也 0	. 0	行政	τ 0.0
			143, 000	円/mឺ	100	_ -	100	_	94. 0		00		152,	000		行政 そのfi		. 0	その他	0.0
(9)	۲.	① 指定基準	地番号		②時 点	3	標準化	上 ④地	域要	5個	別的		象基準 比準個	地	標準	街路	各 0	. 0 地	街路	
定 道	ر م		岐	阜 5-18	修正	•	補正	区 較]の比 5	要比	因の 較		┸ ᆍ ╙ (円/≀	P	標準化補正	交通環境	通 0.	. 0 域 要 . 0 因	交通 環境	
指定基準地	食計	前年指定基	き進地の	/ 本 校	[98.6	1	100		100		00]			.,	罡	画	也 0	. 0	行政	τ +2. 5
	.,			™㎡ 円╱㎡	100	_		_ _	92. 4	I -	00		158,	000		行政 その(f		. 0	その他	0.0
(4.0)		①−1対象基準継続	準地の検 □ 新規					[一般	的要因	1] µ	皮阜市	の人に推移	コは微	減傾向に関し	である	るほか、 一極化プ	高齢化	率が上	昇して ある。	いる。
(10) 対 4		前年標準価		د 157, 000	円/m ^²		③ 価 3	亦		"	щт	TE IS	29311.3	110/3/0	C135=	→ 192.1 G A		7770	J 200	
象 桂基	票の集集	①-2基準地流)である。	が共通地 場合の検	点(代表標 討	準地等と	同一地	価格形成	(動 動 [地域 状	【要因]	4	名鉄岐	阜駅3	至近の 生性は	商業地 徐々に	である弱会を	るが、 な傾向に	€降客の こあろ	主要な	動線上	には無
学り	年票隼画各等からの検討	代表標準		標準地			格形成要因	況			. , 1141		, ,	,,	. → H .	, 1×1/40	-> 40			
前力	5	標準地番号 公示価格	各		円/	- ทํ	因の	[個別	的要因	3] (固別的	要因に	こ変動	はない	0					
	}	②亦動玄	午問	-0 6 0 6 ¥	午問	0/-	1													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5-10 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	i属分科	会名	業	者名	有限:	会社丨	トヨタス	カンテ	イ					
	ļ	岐阜(県)		5 — 10	岐	阜県	岐	急第2タ	分科会	: B	6名	不動]産鑑	定士	豊	H	真弘				印
鑑定	評価	i額					17	7, 100, 0	000 P	9 -	1 ㎡当	たりの	の価格	i					204, 0	00	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格	诗点	크	☑成 28年	5 7月 1	1 🗏	(4) 鑑	定評価	日		平成	戈 28年	7月	15日	(6)路		^Z 成 28年 線価又は 船	- · ·	165,0		円/m [*]
(2)	実地詞	調査日	4	☑成 28年	- 7月 1	1 🗏	(5) 価	格の種類	類		正常	価格			路線価	LD.	倍率種別				倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準 地		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市極	卵ヶ瀬道	通1丁	∃4番								②地 (mi		(1)	9法令」	Lのț	見制等
地	3形	/ 状	④敷地	の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接ī	面道路	各の状況	Ą	7供給 処理施 役状況	_		な交通施設 の状況	との	(8	商業 80,60 防火	00)
		1:4	店舗兼S5F			低中 が建 業地	ち並ぶ	売店舗 繁華な	等商	南9mī	 市道		7.	水道 ガス 下水	岐阜 1.4km	n			_ (そのft (10	也) 00, 54	40)
(2)	①範	囲	東	30 m, 🛭	坘 15	50 m.	南	30 m	、北		20 m	2樽	票準的	使用	中層原	与舗	i地				
近隣	3標	標準的画地の肝	杉状等	間口		8.0	-	奥行	約	20.	0 m	,,	見模		16	60	㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	岐阜市 ド商店	iの中心 i街	かなア	ーケ	— 往	j 9	m市道	鱼		交通	岐阜北	声駅 1.4km			法令	商業(100, 坊火	540)
			事項					路	ζ.				施設					規制			
		地域要因の 好来予測	マンシ対的に		等によ	る都市	i再生0	の取り糸	: 且みは	:見られ	しるも	のの、	商圏	中心は	高島屋	是周:	辺に移行し	ノ、商業	地として	の需	要は相
(3) 聶	是有效	か 使用の判定	中層店舗	舗地									(4)	対象基	準地σ)	ない				
(5) 銀	監定評 2適用	評価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格	f			209, 0	00 F	¶∕m [*]	1	個別的	要因						
"	ノ迎け	1	収益還	元法	収	益価格	ř			169, 0	00 F	∄∕mឺ									
			原価法		積	算価格	f			/	F	¶∕m³									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	F	∃∕ ㎡									
(6) ₫	⋾場σ)特性	に伴うラ のの、i	新たな展	開が多 規模が	いのに 相対的	対し、 jに小る	柳ケ瀬 さく地テ	頁地区	は地元	語店	街によ	こる活	性化の	取り糺	1 み,	岐阜駅周辺 及び再開系 地として <i>0</i>	Ěビルの)建設等も	見ら	れるも
· · · · ·	検証	Б格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	業事業	は、従来 者向けの 鑑定評価	賃貸市	場の成	熟の種	呈度は糸	窓じて	中心と 低い。	なっ よっ	ており て、市	、賃売場の	貸物件 実勢を	は、閉 反映し	見鎖 た	した店舗を 比準価格を	と賃貸し と標準と	たケースし、収益	が多 .価格	く、商を関連
(8) 対率とした	見価性格	① 二代表標標準地番号	準地	標準出	也 ②	時 点修 正	-	標準化補正		地域要 因の比 較	要	間別的 医因の ご較	0	 象基準 規準値 (円/r	it女 (力 内訳	標 街路 交通 環境 環境 面 1	<u> </u>	域要	街路 交通 環境	į
格し を #		公示価格		円/m	ĺ.	100] [100	_	100	[]					止 画り 行政 その他	攵		行政の他	
(9) 指定基準地)\ }	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正	-	標準化 補正	-	地域要 図の比 弦	要	制別的 医因の 公較	0	象基準 比準値 (円/r	1.1女 〔	力 内 訳	標準化補工	各	域 要 因	街路 交通 環境	i İ
地言	克 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m	î [100] [100		100	[] 1]					正 画 ^対 行政 その他	攵		行政の他	
(10) 名材準値材等が	F票 基面を	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価・ ①-2基準地元点)であるは ● 代表標準	新規格 が共通地 場合の検	記 207, 2点(代表			司一地	③ 価格形成要因		设的要团 成要因]		い商業 地元商	き地の 所店街	土地需 の取り	要は依組みに	然によ	下落は終息くり、小売・るも見られる	(、格差 ・飲食を	きは広がっ	てい	·る。
の 等 前 カ 	j N	標準地番号 公示価本 ②変動率		岐阜 2 -1.4 %	05,000 半年間			対の	[個別	的要因	因]	個別的	要因	に変動	はない	۰,					

平成 28年 1万 25... 岐阜(県) 5 — 11 **宅地**-1 平成 28年 7月 20日 提出

		基準地番	. 号		提出分	ŧ	所属?	分科会名	名 業	者名	有限	会社ト	ヨタラ	カンテイ		贝	早(県) 5	<u> </u>	
	þ	岐阜(県)	ļ	ō − 11	岐阜県	Ŗ	岐阜第	2 分科	·会 B	氏名	不動	J産鑑定	士	豊田	真引	7				印
鑑定	評価	 額					126, 00	00,000	円	1 ㎡当	たりの	D価格						3	00,000	円/㎡
1 ;	基本	的事項																		
(1) {	西格田	寺点	4	成 28年	7月 1日	(4)鑑定評	呼価日		平成	28年	7月 1	.5日			28年 5又は倍		:	245, 000	円/㎡ 倍
(2) §	実地記	調査日	<u> 1</u>	成 28年	7月 1日	(5)価格の)種類		正常信	価格			備	倍	率種別				<u> </u>
(3)	監定記	評価の条件	更地。	としての	鑑定評価															
2	監定記	評価額の決定	の理由の	D要旨																
(1) 基 準	_	f在及び地番s 「住居表示」		岐阜市神	申田町7丁	1日7章	番6外							②地積 (㎡)	.	42	0)	9)	去令上 <i>σ</i>	規制等
地	③形	沙状	④敷地	の利用の)周辺(大況	の土地の	の利用の	の ⑥接	面道路	が状況	処	供給 理施 状況	⑧主要 接近	で で で で で が で で で で で で で で で で で で り で り		との	(2	商 (80, (防 その他)	500)
		不整形 1:1.5	店舗 RC6			ト種専 関等が 也域	門店、会建ち並ぶ	金融機 ぶ商業	西25	m国道			道ス水	岐阜 650m					(100,	600)
(2)	①範	囲	東	30 m、₫	5 0	m、南	j 3	0 m.	北	50 m	2標	票準的例	吏用	中高層	店舗事	事務所 均	也			
近 隣	3標	撃的画地の 現	形状等	間口 :	約 20	.0 m	、 奥	行 約	25	.0 m	、	視模		500	m³程	建度、	形状	長方	形	
地域	4地	域的特性	特記		事務所が i業地域	連たん	<i>」</i> する	街	2 5 m	国道		交通	岐阜北東	- - - - - - - - - -			法令	P	新業 (100 防火 防火	
			事項					路				施設					規制	1 1 1 1 1		
		1域要因の 7来予測	JR岐り した。	- 阜駅周辺	の再開発	の進捗	が見ら	れ、中	心商業均	也需要は	は回復	延傾向 に	ある	。また、	近時	手の経済	*************************************	受け	地価下	落は終息
(3) 最	有效	使用の判定	中高層の	店舗事務	所地									準地の	形状	¢				-2.0
	定評	福の手法 I	取引事	例比較法	比準	価格				000 F			別的	安凶						
			収益還	元法	収益					000 F										
			原価法開発法		積算		る価格				∃∕m° ∃∕m°									
(6) 市	i場の)特性	同一需線関係が	強い。 I	囲は、岐R岐阜駅属性は、	阜市内 周辺地	の中心	市街地 開発事	の商業均 業等の道	也域で、 生捗に	 、特に より、		i業地	の需要に	は回復	「基調に	こあり、	地価	下落は	終息して
· 評	検証	i格の調整 E及び鑑定 真の決定の	近隣地地準価格を	或におけ を標準と	るオフィ し、収益	ス向け 価格を	賃貸市 関連づ	場も相 け、上	対的に見 記の通り	見て成}) 鑑定	熟して 評価額	「いる。 頁を決定	従っ ごした	て、市 ^場 。	場の実	淫態を反	で映 し木	目対的	規範性	が高い比
(8) 対準とした	価格	① ■代表標標準地番号		標準 5 -	修	点正	③標準補正		4 地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		象基準 現準価 円/r	格内		街路 交通 環境	6 0	.0 地域要压	2 街 2 交 3 交 3 環	通 +21.8
格し を た	:	公示価格	569, 000	円/mi		1.9]	100 [106.		100 177. 5		8. 0] 00		300,	000	Œ	画地 行政 その他	ኔ 0	. 7 . 0 . 0	行i その	
(9) 指定基準地	\)	① 指定基準	地番号	_	② 時 修	点正	③標準補正	-	地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		象基準 北準価 円/r	i格 ⑦ 内	標準化補正	街路 交通 環境	<u>有</u> き	地域要因	· 交 · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	通
华		前年指定基	基準地の	価格 円/m	î [00	100] [100	[00				IE.	画地 行政 その他	አ		行i その [・]	
(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 ● 継続 前年標準価 ①-2基準地点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	新規格 が共通地 場合の検 基地	! 300,(点(代表			一地・一地・一地・一地・一地・一地・一地・一地・一地・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・一切・	変動[地	·般的要[·域要因] ·别的要[: !	土地需地域要	等要は依 呼因に目	然と	、地価で して弱く た変化 ⁽²⁾ はない。	く、格	が 差は広	こがって	っるが	、競争 <i>。</i>	力のない
	·		年間	0 %	半年間		%													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5 - 12 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	Ē	f属分科:	会名	業者	名	朱式会	社水野	総合銀	監定						
	ļ	皮阜(県)	5	5 - 12	岐	阜県	岐	阜第2分	科会	氏	名	不動產	5鑑定士		水野	雅文					印
鑑足	と評価	額					3	2, 700, 0	00 F	1 1	m当た	: りの(西格						264, 000	円/	⁄ m³
1	基本	的事項																			
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	三 7月 1	1日	(4) 鑑	定評価日	3		平成 2	28年	7月 12日	∃ (路 一	平成 28 ⁴ 路線価又 (215, 000	円/	∕ m [*]
(2)	実地記	周査日	平月	式 28年	6月 28	8日	(5) 価	i格の種類	領	Ī	E常価	格		4	価	倍率租	刨				
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地		在及び地番 住居表示」		岐阜市日	ヨノ出町	丁2丁	目 1 7	番5外							②地積 (㎡)	(124)	⑨法令上の	規制	等
地	3形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周 状況		上地の利	用の	⑥接面	道路σ)状況	⑦供 処理 設状	施		な交通旅 の状況	色設と	の	商類 (80, 6 防ヶ (その他)	00)	
		1:2.5	店舗兼付 W 2	住宅		ビル	等が足 アーク	E舗、商業を対象である。	繁	西12mm	市道		水道スア水	1.	阜 1km				(100, 6	300)	
(2)	①範	进	東	30 m. Ē	西 :	50 m,	南	100 m	、北	100	0 m	②標	隼的使用	中	層店舗	甫地					
近隣地域	3標	準的画地の肝	形状等	間口		6. 0	m,	奥行	約	20.0) m.	規模	莫		120	㎡程度.	、形	が パープログランド オンチャップ かいしゅう かいしゅ かいしゅ かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅ はられ はられ はられ はられ はられ はられ はられ はられ はられ はられ	まぼ長方形		
地 域	④地	!域的特性	特記	特にな	211			街	1	2 m市	道	3	ε通 μ	岐阜縣 北 1.	尺 1km		沍	去令	商業(100 防火))
			事項	1 1 1 1 1				路	i			が	也設				为	見制			
	⑤ 地 将	域要因の 来予測	岐阜高島 るが、関	島屋を中 開発目的	'核とす Jが一部	る東柳 介護旅	プケ瀬 西設等	の中心商 で集客に	新業地 こつな	。このt がらない	地域は い。柳	平日なケ瀬の	・繁華性)振興策	が高が今	い。 後とも	別辺では 課題で	再開発 ある。	ミビル	の計画が進力	歩し~	てい
(3) 1	是有效	使用の判定	中層店舗	浦地									(4)対象	基準	地の	ない					
		価の手法	取引事	例比較法	法 比	:準価格	<u> </u>			270, 000) 円/	∕ m [*]	個別	的要	因						
(の適用		収益還:	元法	収	!益価格	<u>\$</u>			148, 000) 円/	∕ m [*]									
			原価法		積	算価格	\$			/	円/	∕ m ^²									
			開発法			発法に				/		∕m¹									
(6) ī	市場の	特性	同一需約額限期では、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	ハ。出店	の適地	は限ら	で瀬った事っれて	の岐阜高 業者や独 いる。 取	高島屋 独自の 対引は	を中核/ 商品を則 比較的	こ各種 仮売す 多く見	専門にる新規	5が建ち 見参入す るが、画	並ぶ る小 i地規	繁華街 規模値 模や業	f。需要 国人事業 き態が様	者の中 者も含 々で、	心は、 まれ 市場。	、繁華街に名 る。需要はそ の中心となる	各種の 食いる る価格	の店 とは 各帯
ı	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	成される	ず収益価	「格は低	位に記	(算さ		。取	引の実績	態を反	映した	:信頼性	の高	い比準	基価格を			見合う賃料ス 収益価格を比		
(8)		①■代表標	標準地	標準地	地 ②)時 点	3	標準化	4 H	也域要	5個別	的(6対象		! 🚖	標 1	街路	0.	0 地 街路	各	-1. 5
公示価格を	見価集格	標準地番号	1144	ф г	1	修正		補正		因の比	要因		の規準		⑦ 内 訳	TL.	交通	0.	22		-3.4
価格を			岐-	阜 5-							比較 -	_	(口)	∕ m [*])	- 0/		環境 画地	0. 0.			-18. 8 0. 0
<i>ا</i> ج	-	公示価格	205, 000	円/m	. -	99. 5	_	100		100 77. 3	100)]	26	64, 000	0		行政 の他	0. (也	0.0
(9)			地番号		2	時点	3	標準化	4地	域要	5個別	的(6 対象基] 👨		街路	0.	地 街路	各	
指定基準地	からの			_		修正		補正	医較	の比	要因 比較		の比響	集価格 ∕㎡)	7内訳	TL.	交通 環境		域 交通		
な 神 神	食計		± :#±₩ Φ./	/ ** +⁄z			1	100			г		(1.1)	, 1117	-	Œ į	画地		行政	女	
. ن	.,	前年指定基	を华地の1	™恰 円╱m	₁	100	_] [100	[100	100]					行政 の他		その作	也	
		①-1対象基準							[一般	的要因] コ	アとたける	よる産業	がな	い。人間辺閣	日の減少	少や高	齢化	- 率が上昇し ⁻ 再開発に注え	ている	る。
(10) 対 4		■継続 前年標準価	新規 格		000円/	∕ m [‡]		③ 無 亦			る		~1P+5/K1/\		··~, KZ [7]	370 V 11	- (14 E)	,-uv/1	, , ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	, ,	. *
象基	票 の	①-2基準地7点) である5	が共通地		長標準 地	也等と	司一地	価変 格動 形状	[地域	【要因]									た集客力を(事業が進捗)		
準 付 村 代	年票隼画各等な	一代表標準	_	標準均	也			格 形成要因			۷,	ふ 。≡	口地坎ド	一関で	は同日	7年刊地	ユック円	rphyti-	∓禾//*/進抄↓	J (V	<i>(</i> .⊘°
前が	ና ያ	標準地番号 公示価格	各			- 円/r	- ทํ	因の	[個別	的要因	固	別的團	要因に変	動は	ない。						
				-1. 1 %	半年間		·· %	1													

基準地番号

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

提出先 所属分科会名 業者名 株式会社 I R綜合鑑定

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5 - 13 **宅地-1**

	į	吱阜(県)	Ę	5-13	岐阜	県	岐阜第	第2分和	会	氏名	不重	助産鑑賞	定士	小池	育生	生				印
鑑力	評価	額					23, 4	00, 000	円	1 m²≝	たりの	の価格						114, (000 F]/m²
1	基本區	的事項																		
(1)	価格田	寺点	ф	成 28年	7月 1日	(4)	鑑定記	平価日		平原	戈 28年	F 7月	14日			28年 西 又は 倍	· · · · -	91,	000 F	
(2)	実地詞	凋査日	平	成 28年	7月 1日	(5)	価格の	の種類		正常	価格			価		率種別	- 1		115	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評価	Б														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		岐阜市東	全宝町	4丁目1	10番							②地積 (m³)	[(20	5)	9法令.	上の規	制等
地	3形	状	④敷地(の利用の		⑤周辺0 状況	の土地の	の利用	の ⑥接	面道距	各の状	<u>ل</u>	7供給 心理施 设状況		更な交 iの状	通施設 況	との		商業 80,400 準防)
		1.5:1	事務所: R C 5	兼住宅		店舗、駅 に一般住 る商業均	主宅も.	——— を中心 見られ	北25	m市道		7	大道 ガス 下水	岐阜 1.3km				. (その ₍	他) 90, 400)
(2)	(1)範	通	東	70 m、世	5 120	m、南		20 m,	北	40 m	(2)	標準的	使用	中層店舗	舗事務	务所地				
		 『準的画地の 』		間口:		8.0 m		· !行 約	1 11	.0 m		見模			mf程		形状	長方形		
近隣地域	_			特にな		0.0 111.	` ^		北25				dele i	阜駅	11172	I /X \	1		(90, 40	10)
域	4)地	域的特性	特記		. 0			街		,-,-	-	交通		早駅 東 1.3km	n		法令	四木	準防	,0,
			事項	1				路	! ! ! !			施設					規制			
		2域要因の 7来予測	地域要因	因に格段	 の変化は	はなく、	当面は	は現状の	まま推	多して	いくす	ものと.	思料さ	れる。						
(3) 旨	是有效	使用の判定	中層店舗	浦事務所	地							(4)	対象基	準地の	ない	.)				
(5) ₤	監定詞	価の手法	取引事	例比較法	· 比進	≛価格			118	000	円/mi	1	固別的	要因						
	の適用		収益還:			上					 ∃∕mُ	_								
			原価法	7074		草価格					" "]∕mُ									
			開発法			*温品 後法によ	ス価均	Σ.	/											
(6) F	市場の	特性	同一需約地の商業	合圏は、 業地域の 中心市街 ・形態に	岐阜市内 範囲と判 地に位置	対におい 別定した。 骨するこ	て店舗。需要とから	京、事務 (者は、 大規模	所を中が 前を中が 自用のが 画地に	いとす 店舗・ はマン	る商業事務に	*地域 が用地 が開発	として 業者も	取得する	 価格 る目的 れる。	を連性が りの法 <i>)</i> なお、	ぶ認めら 、個人 土地取	れるのに 事業主等 引件数も	は、中心 学が想気 少なく	い市街 定され く、取
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	近隣地域取引の意	或は、岐 き思決定	阜市中心 が行われ る試算価	□部に近 □る地域 団格は比	い幹線 ではな 準価格	道路兆 く、自 いである	いの商 用の店 と判断	業地域 浦・事 した。	で、E 務所月 本評価	自用の月 用地と 田に際	店舗、 しての しては	事務所活	が重視 を反明	まされる	「傾向に	ら収益性 ある。よ を標準と	って	相対
(8) 対対 (8) 対対 (8) 対対 (8) 対対 (8)	見 価 集 格	① ■代表標標準地番号	準地 岐	□標準 均 阜 5-	俏	寺 点 多 正	③標準 補』		4 地域要 因の比 較	: 要	別的 医因の 公較	の	象基準 規準値 (円/	西格 少	標準化補正	街路 交通 環境 画地	植 0.	0 因	街路 交環境 行政	-0. 5 -0. 5 -5. 0
をも		公示価格 1	13, 000	円/mi		100]	100 [105.		100 94. 1	- 1	100]	114,	000		行政	り.	0 3	の他	0. 0
(9) ① 指定基準 指 か たら あ		地番号	_		寺 点 多 正	③標準 補』		り 地域要 因の比 較	要	別的 医因の 比較	0	象基準 比準値 (円/)	西格 ⑦		街路 交通 環境	各	地域要因	街路 交通 環境		
準 相	更 讨	前年指定基	基準地の(価格 円/㎡	[100	[0	100] [100]			正	画地 行政 その他	አ	3	行政の他	
(10) 対象基準地の前	手票集価各等い らの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	□新規 格 が共通地 場合の検 ೬地 □	 ! 114,(点(代表)00 円/1 標準地等	m²	・地のおおり	変動状況	一般的要也域要因	 因]	不動産のおいて、おいまでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	効果の る。 要因に	消滅、変動は	円高への	のシ フ	、消費	税増税	 延期に住 には不 逆		
		②変動率	年間	0 %	半年間		%													

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	(有)	不動	産イン	ノベス	トリ	サーチ					
	þ	皮阜(県)	Ę	5 - 14	岐	阜県	岐阜	津第2分	}科会	. B	名	不動	産鑑定	全士	安藤	萨一 万	戈					印
鑑定	定評価	額					ç	970, 0	00 P	9 1	I ㎡当#	こりの	価格							86	, 700 l	鬥∕m [®]
1	基本的	的事項																	_			
(1)	価格田	寺点	平	龙成 28年	- 7月 1	. 日	(4)鑑:	定評価	Ħ		平成	28年	7月:	13日	(6) 路 線		成 28年		1	7	0,000	
(2)	実地記	周査日	平	☑成 28年	- 7月 5	5日	(5) 価	格の種	頃		正常個	插格			線		福又は 倍率種別				1	倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価										1	口午性力	ניי				
2		評価額の決定																				
(1) 基準地	_	f在及び地番s 住居表示」等		岐阜市7				外							②地 (㎡)		1	15)	9法	令上の規	見制等
地	③形	* 状	4敷地(の利用の	現況	⑤周道 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接ī	面道路(の状況	処	供給 理施 状況	_		交通施言 状況	设との)	(20	近商 (80,30 準防 の他)	0)
		1:1.2	店舗兼	住宅		に一角	事務 役住宅 業地域	所のほ も見ら	かれ	北24m	』県道		カ	道 ス 水	岐阜 1.8km					()	(90, 30	0)
(2)	①範	囲	東	20 m. Ē	西 15	50 m 、	南	30 m	、北		25 m	②標	準的化	使用	3 階建	程度	その店舗 しゅうしゅう しゅうしゅ かいかい しゅうしん かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいがい かいが	併用	住宅地	þ		
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口	約	10. 5	m,	奥行	約	12.	0 m,	規	模		13) m	程度、	形	状 長	方形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			往	²	2 4 m県	見道		交通	岐阜	見駅 町 1.8k	m		法	令	近	商(90,3 準防	00)
			事項					路	,				施設	HIL	1.0r	.111		規	制		1 123	
		域要因の 来予測	当該地域の傾向な	或は幹線 が強く加	道路沿 速され	いの路 て、そ	線商業 の影響	美地域で 撃も予測	 へ か れ 	·後も現 る。	1状維持	· 持程度	で推利	多する	ものと	予測	される。	。背征	後地は	住宅	地とし	て熟成
(0)			72 II 114	- N N H N									(4) 1	1 25 44	*# 1.1 =	ti	27.					
		使用の判定	低層店舗			:# Iπ±h				00.4	00 m	/ ²		可家基 別別的	準地の 要因							
	塩疋計の適用	[፤] 価の手法]	収益還:	例比較法 元法		準価格 益価格				89, 4 71, 5		∠m² ∠m²										
			原価法	<i>Л</i> Г/Д		算価格				/11, 5		∕ ''' ∕ mื										
			開発法			発法に		断格				∕ m ^t										
(6) ī	市場の	特性	は近隣に背後住宅	給圏は岐 句けに事 宅地価格 帯の把握	業を行と極め	う自営 て接近	業者等してき	等で、画 きており	1地規人相	模によ 対的害	:り需要 安感も	医者層	が異な	よる傾	向が強	い。	背後住	宅地(の人気	(は底	堅いこ	とから
į	·検証 評価額	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	当該地域 事例を含 視して、	或は本来 含め多角 収益価	的に試	算して	おり、	対象基	5準地	の同一	-需給圈	園内の	地位を	2適正	に反映	した	と思料	する。	、よっ	堅調のて、	な背後 比準価	住宅地 格を重
(8)	理由	①■代表標	準地	標準	地 ②	時 点	3	票準化	4)±	地域要	5個5	引的		象基準		人根	善	路	0.0	地	街路	-0.
公示性	規 価格とした	標準地番号	岐	阜 5-	17	修 正	1	補正	1	因の比 較	要比如	因の		規準価 ´円/r	"" <u>[</u>	1 7	交通		0. 0 0. 0	域要因	交通 環境	+0. 4
悩格を	L t-	= I#±h	FX-	4 0	11	100	,	100	1							1	画		+5.0		行政	+4.
، ے	-	公示価格 1	13,000	円/m	า้	100	[1	100 .05. 0]	[1	$\frac{100}{23.7}$	10			87,	000		行: その:		0.0		その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点	3	標準化	④ 地	地域要	5個5	引的		象基準		人根				地	街路	
指定基準地	からの会			-		修正	1	補正	支	の比	要[対の		比準価 円/r	·	ا <i>ن</i> ا	交環	境		域要因	交通 環境	
地	討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	í [100] [-	100	[100	[]]					- 画 行 その	政			行政 その他	
(4.0)		①-1対象基準	隼地の検 □新規						[一般	设的要 团			及び消きが終			弱さ	がみら	れる	ものの)、緩	やかな	持ち直
(10) 対象基準地の	年標準価格等からの検討	前年標準価 ①-2基準地点)である ¹	格 が共通地 場合の検	87, 点(代 君			司一地	③ 価格形成要因	[地垣	域要因]					因はな	い。						
前	ਹ ਨ	標準地番号 公示価格 ②変動率		-0. 8 %	半年間	- 円∕m̄	i %	因の	[個別	刂的要团	图] 個	別的	要因に	こ変動	はない	0						

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5-15 **宅地-1**

	基準 岐阜(県		·号		提出	出先	所	属分科	会名	3	美者名	有限	会社	トヨタス	カンテイ						
	Д	吱阜(県)	{	5 — 15	岐	阜県	岐阜	第29	分科会	÷	氏名	不動	声鑑	定士	豊田	真弘					印
鑑定	e評価	額					26	, 300, 0	000 F	9	1 ㎡当	たりの	の価格	各					210,	000	円/m ⁱ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	平	区成 28年	三7月 1	1日	(4) 鑑5	它評価	B		平成	え 28年	三 7月	15日		平成 28 各線価又			165,		円/m [*]
(2)	実地記	周査日	平	区成 28年	三 7月 1	1日	(5) 価村	各の種	類		正常	価格			緑一	・		2			倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価										10-7-1	1王/1/1				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基		在及び地番 住居表示」		岐阜市3	医宮町 :	1丁目:	13番	4							②地積 (m²)	į (125)	9法令	上の持	見制等
基準地	3形	沙 状	④ 敷地。	の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接	面道路	各の状況		⑦供給 処理施	_	な交通 の状況	施設と	の	(商業 (80, 60 防火	00)
				II /\		1 -1		۸۱ ۸ یا	. Este	車6ヵ	市道			設状況					(その	,	
		1:4	店舗兼 RC4	共同住宅	Ē		店舗、			来加	mit YE			水道 ガス 下水	岐阜 500m					100, 3	00)
(2)	① 範	囲	東:	30 m. Ī	西 :	20 m.	南	180 m	、北		90 m	24	票準的	勺使用	中層店舗	補事務別	斤地				
近隣地域	3標	準的画地の肝	形状等	間口		6.0		奥行	約	20	0.0 m	、	見模	'	120	㎡程度	Е. Я	/状	長方形		
地域	4地	!域的特性	特記	若者向 る商業]けの店 É地域	話舗の通	きたんす	往	j 6	m市	道		交通		阜駅 500m		3	去令	商業	(100, 防火	360)
			事項					路	ζ.				施設				ŧ	規制			
	⑤地 将	!域要因の ・ 来予測		阜駅と柳 食店等の					生の高	い商	業地域	で、J	R岐	定阜駅周	辺の再開	開発の進	捗の景	響も	一 受け、i	近年は	若者向
(3) 5	是有效	使用の判定	中層店舗	浦事務所	地								(4)	対象基	-	ない					
(5) 🕯	監定評 の適用	^፲ 価の手法 I		例比較法	生 比	準価格	}			215,	000 F	¶∕m²		個別的	安囚						
	- ~	•	収益還:	元法		益価格				178,		¶∕m [*]									
			原価法開発法			算価格		-+ <i>b</i> -		_/		Ŋ∕mº Ŋ∕mº									
(6) r	市場の)特性	同一需約代替内では、一個では、一個では、一個では、一個では、一個では、一個では、一個では、一個	カブティ	 囲は、 。需要 ックや	飲食店	内の中 性は、 等が多	心市後 同一部	医洞化	- / 商業: 内に:	地域で 地縁性 む岐阜	、とりを持つ) わけ o法人	JR岐 、個人 この商業	阜駅から 事業者等 地の中	っ柳ケ瀬 等である で繁華性	原に南北 の。市場 どが好事	に至まの需なして	る商業均給動向る	地域 は として 或とい	競争・ は、若 える。
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	近隣地地比準価村	或におけ 各を標準	る商業とし、	事業者収益価	向け賃 i格を関	貸市場]連づに	易も相 ナ、上	対的	こ見て通り鑑	成熟し 定評価	ってい 面額を	\る。従 ∶決定し	って、「た。	市場の実	態を反	映し	相対的規	規範性	が高い
(8)		①■代表標	 標準地	標準	地 ②	時 点	3棋	標準化	4)	地域要	更 ⑤個	別的		対象基準	地	標	街路	0.	0 地	街路	+3.7
公示価格を	見価集格	標準地番号	岐.	阜 5-	1	修正	ŧί	推正		因の比 較	_	因の 比較	0	D規準価 (円/r	囚	標準化補	交通 環境	0. 0.	安	交通 環境	
価 6			μχ.	平 5			_		-					(口)	11) 11/	推正	^{環境} 画地	0.		行政	
e /	٤	公示価格	205, 000	円/m	_ -	99. 5	- T	$\frac{100}{100}$		100 96. 9		100]		211,	000	2	行政 の他	0. 0.		その他	0.0
(9)		① 指定基準)時 点		栗準化	_	也域要		別的	⑥ 対	対象基準	基地		街路			街路	<u> </u>
指定基準地	<u>ن</u> ک	·		_		修正		龍正	B	の比	要	因の		の比準価	格一切内	標 準 化 補	交通		地域要因	交通	į
基準	の 食								車	交	比	校		(円/r	ni) 訳	補正	環境 画地		因	環境 行政	
地 i 	讨	前年指定基	基準地の 何	価格 円/m	<u>,</u> [100	.] _	1001	-	100	[]					行政		3	その他	
		①-1対象基準	生地の숶		1	100	L		ļ-	设的要			5業出	1で繁華	性の良好		の他 の商業	生地雲	要は増-	大して	いる。
(10)		■継続	新規	ļ.	_			3		~		, 5,	.17/6-6	2 ()(—	12 - 20	,	V - 2 1942/1	C+ L11113	X (0 II)		. 20
対 4	手らの	前年標準価 ①-2基準地z			000 円/ も煙進せ		3—th	価 変格 動	Γt4b ta	成要因	1	若 在 區	るか 主	:たスタ	ーゲッ	トレーキ	- 飲食日	Fが 名	/ 発展的	ik11.≥±#	:軽して
基	集検	点) である	易合の検	討		J -7 C P	. ~	格形成	[252	ᄶᆇᅜᅼ		石 千層いる。	= C I	ルーシブ	12		-以及片	11119	、元戌日	- フィー 7 H	.19 U C
対象基準地の前	合 等い	代表標準標準地番号	= 16	標準均	Ľ	_		要因		小的要	·FEI]	個別也	5 111 11	11ヶ赤部	はない。						
^{FI] 7.}	٠,	公示価権	-			円/n		の	山田方	グビロリ	四〕	四万竹草	J安区	11〜 交	14/4 /,º						
1		②変動率	年間	+0.5%	半年間	1	%														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5 - 16 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	株式	会社	不動産	艦定北	川事	務所				
	į	岐阜(県)		5 — 16	岐	阜県	岐阜	見第 2 d	分科会	迁	名	不動	産鑑	定士	片口	Ц	恵津子				印
鑑定	2評価	額					127	, 000, 0	000 P	9 1	m³当	たりの	つ価格						143	, 000	円/㎡
1	基本	的事項													(0)						
(1)	価格田	寺点	34	☑成 28年	三 7月 1	I FI	(4)鑑5	定評価	日		平成	28年	7月	15日	(6) 路		成 28年 <mark>象価又は</mark> 倍		11	0,000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	凋査日	7	☑成 28年	三7月 1	l 目	(5) 価材	格の種	類		正常(西格			線価	PD4	倍率種別	1+			10
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番5 住居表示」		岐阜市? 「江添	工添 1 7 1 — 5 -			外							②地 (㎡		(1)	9法*	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周; 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況	_		交通施設)状況	との	(7)	商第 (80,4 準原 の他)	00)
		1:1.5	店舗 LS1				が建ち	ス関連並ぶ路		西32m南側近				水道 ガス 下水	西岐』 1.2km					(90, 4	00)
(2)	①範	通	東	50 m、ī	西 10	00 m.	南	150 m	n、北		15 m	2棋	票準的	勺使用	低層店	F舗	用地				
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口	約	30.0	m,	奥行	約	35.	0 m	、規	視模		1,00	0 r	n [*] 程度、	形状	長方形		
地 域	④地	域的特性	特記		トを結ぶ 東商業地		直路沿い	往	į 3	2 m県	人道		交通		吱阜駅 東 1.21	ζm		法令	商	業 (90, 準防	
			事項					路	š				施設					規制			
		2域要因の 子来予測	県道沿い堅調でな	いに各種 あり、地	直店舗が 1価は安	建ち並定的に	ぶ路線 推移す	泉商業5	也域で ひと予	ある。 ·測する	西岐」	阜駅〜	の接	受近性が	良好て	. あ	るため、青	背後地 t)住宅地	也として	て需要は
(3) 旨	导有效	使用の判定	低層店舗	補用地									(4)	対象基	進地の) [角地				+5.0
		価の手法	取引事	例比較法	ŧ Ŀ	,準価格				147, 00	00 F			個別的	要因						
	の適用		収益還			益価格				102, 00											
			原価法		積	算価格				/	F]/m²									
			開発法		開	発法に	よる個	略		/	F]/mឺ									
(6) ਜ	お場の	特性	ーツ用品のと思わ	品店やS	C、自 幹線道	動車販 路沿い	売店、 の十#	飲食原 利用は	5等が は事業	建ち並 :用の定	び、月朝借	店舗需 地権に	言要が こよる	旺盛な	:地域で	` あ・	イド型店舗 るため、地 れ、土地耳	也価は雪	区調に推	[移して	ているも
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	どなく、	賃貸市	i場の成 本件は	熟の程 取引の	度は低実態を	氐い。b と反映)	と準価 し、相	i格は周 l対的に	辺類(規範	以地域 性が高	記に所	在する	事例を	・採丿	なっており 用して試算 して、収益	复してま	3り、信	輔性/	が高いも
(8)		①■代表標		標準:		時 点	1 -	票準化		地域要	5個		⑥ 対	付象基準	崖地	3	標 街路	\$ 0	. 0 地	街路	各 -1.0
公示価格を	見価	標準地番号	岵	阜 5-	17	修正	*	甫正		因の比 皎	要比	因の	0	の規準値 (円/)	がしま	7) 3	標 街路準 交通 環境	6 0	. 0 域要因	交通環境	
悩んした	-	1-15	火				_							(1.15.)	-		正画地			行政	
ا ج	_	公示価格	13,000	円/m	.	100		$\frac{100}{05.0}$		100 79.3	I -	5. 0] 00		142,	000		行政 その他		. 0 . 0	その他	也 0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3t	票準化	④ 地	地域要	⑤個	別的		付象基準	基地	,			地	街路	<u> </u>
指定基準地)\)			_		修正	*	甫正	-	の比		因の	0	の比準値	略原	7) : 内 :	標 街路 準 交通 化 環境		域要因	交通	
基準 村	り 食								剪		比	#X		(円/	111/		補 環境 正 _{画地}		囚	環境 行政	
吧店	য	前年指定基	基準地の	価格 円 <i>/</i> m	์ เ	100	.] [-	100	, _г –	100	[00					行政			その他	<u>b</u>
		①-1対象基準	準地の検		•		-		[一般	。 设的要因			は緩や	かな回]復基調	が糸	その 他 売いており		目・所得	操環境ℓ	ひきが
(10)		継続	新規	1				3			ή	売いて	いる	。個人	消費は	お	おむね横に	だいとた	こってい	る。	
対象を	手ら	前年標準価額 1-2基準地対			000 円。 長煙進州		引—+地	価 変格 動	Γ+4h+tπ	【要因]	4	41141年	可用ルフ	性によ	・キゕゕ	ジャル	は認めらす	13 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1	上維持で	*#我]	ている
対象基準地の前	養 検	点) である	場合の検	討		۱۰ حـ ۱۰	نام <u>.</u>	格形成	Lacas	∞ ≰⊠]	ر	也似女	, ∠J (⊆	- 1977年入	、こ仏女	~ Lu (∝р⊔Vノワ 9	、グロル	小正147	. 1正199 し	√
地の気	各 等	代表標準標準地番号	声 地	標準均	면	_		形成要因		u 44 											
前が)\	公示価格	各			円/m	า๋	_o	L個別	川的要因	1] {	固別的	J要因	に変動	」はない	٥,					
		②変動率	年間	0 %	半年間	1	%														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5-17 **宅地-1**

		基準地番	:号		提と	出先	見	所属分	科会	名	業者	名 岐	阜不重	動産鑑定	所							
	ļ	岐阜(県)		5 - 17	岐阜	阜県	岐	阜第	2 分科	4会	氏名	不	動産	鑑定士	H	日内科	享					印
鑑5	它評価	額					1	8, 00	0,000	円	1 m	当たり	の個	格						73	, 300	円/m²
1	基本	的事項									1											
	価格		·	区成 28年			(4) 鑑							月 20日	(6) 路 線	耳		28年 1 又は倍		5	9, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	긔	区成 28年	7月 1	日	(5) 価	i格の	種類		正	常価格	i		価		倍率	壓種別				
		評価の条件		としての	鑑定評	価																
_		評価額の決定																				
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市/ 「八代]				9		ı						地積 ㎡)	(245)	9法*	う上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用 <i>の</i>	現況	⑤周: 状況	辺の土	上地の	利用	の ⑥	接面道	道路の4	犬況	⑦供紹 処理施 設状況	1		な交通の状況	通施設 。 □	との	(7-1	近隣 (80,2 準隊 の他)	200)
		1:2.5	店舗兼 S3	住宅			店舗等線商業			東	11m国	道		水道 ガス 下水	岐阜 6.5					. (~.	グルビノ	
(2)	①範	5囲	東	50 m, Z	5 3	30 m,	南	150) m,	北	150	m (2	標準	│ Ĕ的使用	低層	店舗	#併用	住宅地	<u>1</u>			
	3標	準的画地の	l 形状等	間口:	約	10.0	m,	奥征	亍 約]	25. 0	m,	規模	į	:	250	m ² 程	度、	形状	ほぼ長	 方形	
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特にな	:11				街	1 1 r	n国道	•	交	通	阜駅 東 6.	5km			法令	近	商 (80, 準防	200)
			事項						路	i ! ! !			施	į	ж о.	OKIII			規制		1 1/2	
	⑤ 地 将	2域要因の 子来予測		路沿いの ま推移す					地域	戊様相 ∅	の変化	に乏し	い。	商業地語	需要が	引き	続き	低調で	あるこ	と等か	·ら当i	面は弱含
(3) 指	是有效	使用の判定	低層店舗	舗併用住	宅地								((4) 対象基			ない					
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	f			74	1, 400	円/I	πÎ	個別的	的要因							
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格	ř			47	7, 300	円/I	'n									
			原価法			算価格					/	円/I	πÎ									
			開発法			発法に						円/I										
(6) ī	市場の)特性	齢化、*	給圏は、 一需給圏 営業不振 により様	などか	ら供給	:圧力:	が強い	ハーカ	すで、景	い 要は	全般に	.弱く	需給	は弱含	較りも見る	的広範 L受け O状態	囲な商 られる にある	i業地域 。ただ 。取引	:と把握 !し、店 される	計する。 計舗経済 価格格	, 需要者 営者の高 帯は立地
	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	向けの	域内は自 賃貸市場 関連づけ	の成熟	の程度	は総	じて	氐い。	よって	て、本	件評価	iにお	いては、	説得	:性、	有用·	性に優	- ス等に る比準	限定さ 価格を	: れ商 :標準!	業事業者 こ、収益
(8)		① ■代表標標準地番号	 標準地	標準地	也 ②)時 点 修 正	-	標準· 補正	化(④地域 因の	_	個別的 要因 <i>0</i>	_	対象基 の規準		⑦ 内	標準化補正	街路		0 地域要因	街距交通	• •
公示価格を	ו		岐	阜 5-	4					較		比較		(円/	m³)	訳	補正	環境 画地			環境 行政	_
をか	7.1	公示価格	80, 600	円/mi	.	98. 8 100	_] [100 100		100 [108.		100]	73	, 300			ロー 行政 その他	0.	. 0	その作	
(9) 指定基準地	b D	① 指定基準	地番号	_		時 点修 正		標準· 補正	化堡	争地域 因の 較	_	個別的 要因 <i>0</i> 比較	_	対象基 の比準 (円/	価格	⑦内訳	標準化補	街路 交通 環境	i	地域要因	街 交 : 環均	<u> </u>
準地	倹 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	[_	100] [100	_	100	<u> </u>	100]			-	正	画地 行政 その他	[行政 そのfi	
(10) 対 4	年票らの	①-1対象基準 継続 前年標準価	□新規 格	語 見 74, 5	500 円/			③ 価	変	- 一般的 [:]		念さ	れる	0			, C	れが商	業地需			影響が懸
対象基準地の前	集画各等か 検討	①-2基準地 点)である ¹ 一代表標準標準地番号	場合の検 ≛地		ē標準地 也	_		要因	状 況	也域要[固別的]		下が	目立				<u>に</u> し、)	占舗の	老朽化	、商業	:施設隻	集積の低
יינון (יינון	-	公示価村 ②変動率		-1. 6 %	半年間	円/n 引	ก๋ %	_ _ _	L 14	/-J+J.	~ ~ 1	p⊟/J/¬		<u></u>	.,, ., .	. 0						

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5-18 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	F	听属分科	会名	業者	者名	八重	州不真	助産鑑定	定事務別	Т							
	Į	皮阜(県)	Ę	5-18	岐	阜県	岐	支阜第2分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	小野	木	誠					印	
鑑定	評価	額					2	22, 600, 0	00 F	9 1	m³当	たりの	価格	Z.						146	, 000	円/mi	2
1	基本的	的事項																					
(1)	価格明	寺点	平	龙成 28年	三7月 1	l 目	(4) 鑑	達定評価日	3		平成	28年	7月	19日			成 28年 泉価又は			120), 000	円/m	ຳ
(2)	実地記	周査日	平月	成 28年	7月 11	1日	(5) 個	6格の種类	頁		正常信	西格			価		倍率種別					10	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																	
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																			
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		岐阜市美	€殿町 △	4 2番			T.						②地積 (㎡)		(55)	9法令	き上の:	規制等	
地	③形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の:	土地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況			:交通施語 状況	設との	מ	(7.	商業 (80,5) 防火	00)	
		1:1.5	店舗兼住RC6					店舗等。		北9m市	道			水道 ガス 下水	岐阜 1.3km					(その	ク他) (100, 5	500)	
(2)	①範	.囲	東	50 m、	5 !	50 m、	南	20 m	、北	3	30 m	2標	標準 的	的使用	中層店	舗	事務所地	į					
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 :	約	10.0	m,	奥行	約	15.	0 m,	規	模		150) n	n ¹ 程度、	形	状 長	方形			
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	い。			街	9	m市道			交通	岐』 北京	臭駅 東 1.3k	m		法	令	商業	美(100, 防火		
			事項	 				路	. !				施設					規	制				
		域要因の 来予測	比較的和	ど舗が多 と等から	い美殿、地価	町商店はしば	街で	、隣接す の間下落	る柳基調	ケ瀬商	店街のする。	の求心	性及予測	び繁華	性の低。	下等	等の影響	を受	け、同	可様の	傾向か	ジ認めら)
(3) 量	是有效	使用の判定	中層店舗	輔事務所	地										準地の	7,	よい						
	監定評 D適用	価の手法	取引事件	例比較法	比	準価格	í			150,00)O F.	/m²		個別的	要因								
	ノ心片	l	収益還	元法	収	.益価格	ŕ			106,00	00 円	/ m²											
			原価法		積	算価格	ŕ			/	F.	∕ m ^²											
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	円.	/ m²											
(6) 市	「場の	特性	な活性化	匕の取り	組みも	されて	おり	及びその 継続する 一定の効 需要は全	津も.	見られ	る。柞	卵ケ瀬	阿店	街の東	に隣接	ものして	て飲食店 り整備状 ており店	、小 況は 舗経	売店舗 比較的 営者の	#を目 勺良好 ⊃高齢	的とす で、近 化、皆	↑る個人 丘年様々 営業不振	
: :	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	性が高い 業者向に	へ。一方 ナの賃貸	、当地 市場の	域では 成熟の	自用	る商業地 の店舗が は低い。 定評価額	中心 以上	となっ 、市場	ており 性を重)賃貸 重視す	物件る観	:は閉鎖	した店	舗る	と賃貸し	たケ	一ス等	筝に限	:定さオ	ι商業事	Į.
(8)		① □代表標		標準地		時点		標準化			5個		6 \$	才象基準	地	Į.	票街	路	0.0	地	街路	各 0.	. 0
公示価格を	見価性格	標準地番号	岐.	阜 5-	1	修正		補正	-	因の比 ^饺	要比	因の 較	0)規準値 (円/ı	۸	1 1	L	通 境	0.0	77	交通 環境		
格 l を <i>f</i>		公示価格	205, 000	円/mi		99. 5 100	_] [100		100 36. 4 1		00]		150,	000	Ī	行	地政	0.0)	行政 その(t		
(9)				132 11		時 点)標準化	1	-	5個		⑥ 対	才象基 準	進地	. t	その 漂 街	路	0.0	地	街路	各	
指定基準地)\ O O			-		修正		補正	_	の比	_	因の	0)比準値 (円/۱	지	() <u>2</u> 1 1 1 1 1 1 1 1 1	集 交浦 環	通 境		域要因	交道 環境	竟	
华 1	寸	前年指定基	基準地の何	価格 円/m	ſ.	100	. [100	[_	100	[]				1		地政他			行政その他		
(10)	Fi	①-1対象基準 ■継続 前年標準価準	新規	ļ	000円/	 ∕m³		3	[一般	设的要因	·		り投				売いてい うる地域					は収益 は低調	
対象基準地の前	#票集画各の検討	①-2基準地点)である場合。 代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		司一地	価格形成要 変動状況	[地域	【要因]							等の変動 盆性の低					ゝ、郊外	
がかれ	美	標準地番号 公示価格 ②変動率		-1. 4 %	半年間	- 円/n	n [†] %		[個別	 的要 因	1] (1	固別的	要因	に変動	はない	o							

基準地番号

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

提出先 所属分科会名 業者名 株式会社 I R綜合鑑定

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5 - 19 **宅地-1**

	Ц	皮阜(県)	5	5-19	岐阜	阜県	岐阜	.第25	分科会	氏	名	不動	産鑑に	定士	小池	育	生			印
鑑定	評価	額					958,	000, 0	000 P	9 1	m³当†	こりの	価格						580, 000	円/mឺ
1	基本的	的事項																		
(1)	価格明	寺点	平	成 28年	7月 1	日	(4) 鑑定	と評価し	B		平成	28年	7月	14日	1200		え 28年 価又は保		430, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	平	成 28年	7月 1	日	(5) 価格	各の種類	類		正常促	格			価		音率種別			П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価														
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の)要旨																
(1) 基準地		在及び地番』 住居表示」等		岐阜市書	野町 5	5丁目1	. 7番9	ሉ							②地積 (m²)	-	1, 6	52	⑨法令上の	規制等
地	3形	状	4敷地(の利用の	現況	⑤周辺 状況	<u>型</u> の土:	地の利	用の	⑥接面	i道路(の状況	処	①供給 业理施 设状況		更なる 近の お	を通施設 犬況	との	商 (80, 6 防)	00)
		不整形 3:1	事務所: S 1 2			中高履 等が愛 商業均	層の店舗 建ち並、 地域	舗、ビ ぶ駅前	かの	南(駅)		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	オ	x道 ガス ×水	岐阜 駅前広	場接	面		. (その他) 地区計 (100,8	
(2)	(1)韜	通	東:	35 m、 ₹	5 3	85 m,	南	0 m	、北	2	5 m	②標	標準的	使用	中高層	店舗	事務所均	也		
	③樗	準的画地の那		間口	 約	65.0	m.	奥行	約	25.) m,	摄	 !模		1,650	m²	程度.	形状	長方形	
近隣地域	_	域的特性	特記	複数の	再開発	事業に	よりイ	往	南道	「「駅前	広場)	県	交通	岐	阜駅駅前			法令	商業 (100 防火 地区計	
			事項					路	ì				施設					規制		
		!域要因の !来予測	岐阜駅 街地は村								クトシ	/ティ	政策に	こ拠る	都心回			をけ、岐	阜駅周辺等の	
(3) 揖	是有效	使用の判定	中高層層	店舗事務	所地								(4) 5	対象基	準地の	形	-			-3.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事	列比較法	比	準価格				581, 00	0 円	/ m ²	1	固別的	要因	=	方路			+10.0
	の適用		収益還	元法	収	益価格				580, 00										
			原価法		-	——— 算価格						∕ m ²								
			開発法			発法に		·····································				/ m²								
(6) 市	市場の	特性	同一需絲	丘接した は投資家	 広域的 高度的 が中心	にみれ 業地域 であり	ば、岐 の範囲 、大規	 阜市内 と判定 模画比	目した	。分譲いては	ける マンシ マンシ	新業地 /ョン /ョン	を主作開発	体とし 業者も	た複数	の再 れる。	連性が認 開発に作 。土地取	恩められ 半い、昼 文引件数	るのは、JI 間人口が増加 が少なく、	R岐阜駅 叩した。 需要者属
B	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	あること	見駅北口 対引が少 さから市 旨定基準	場分析	の観点	から相	対的に	1説得	:力が優	るもの	ひと判	断し7	た。よ	って、「	収益1	価格を模	ものの 典型的 票準とし	、価格牽連性 な需要者が打 て比準価格	生を持つ 投資家で と比較考
(8) 公示価格を	見価	① □代表標標準地番号	準地	標準5 	也 ②)時 点 修 正		標準化 開正		地域要 因の比 較	⑤個5 要因 比輔	因の	の	象基準 規準値 (円/ロ		標準化補正	街路 交通 環境 画地	<u>角</u> 竞	地域要因行	<u>著</u> 竞
	.:	公示価格		円/㎡	. [_	100] [100]	[100	[10]					画り 行政 その他	女	その作	
(9) 指定基準地))	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正	l	標準化 第正	_	地域要 図の比 校	⑤個5 要 助 比 車	因の	の	象基準 比準値 (円/i				<u>角</u> 竞	地 域 要 因 環	新
华 位	寸	前年指定基	基準地の個	西格 円/m	. [_	100] [100	[100	[]				Œ	画 ^地 行政 その他	አ	その他	
(10) 全様準備を制める	丰票集価各等い らの検討	①-1対象基準 前年標準価が ①-2基であるは 代表で表標準 標準地景ので表標準 で表標準	■新規格 が共通地 場合の検 単地 ■	566,(点(代表 討 標準地 岐阜 5	1 69, 000	等と同 5- 円/mi	5	③ 価格形成要因の変動状況	[地垣	战的要区 战要因〕 引的要区	数 居	が古	いビ) おい	心の稼	働率は	医下位 区市行	傾向にあ	5り、 <u>ニ</u>	を転が進む。極化が一層が 極化が一層が が進行中。	
		②変動率	年間 -	+2.5 %	半年間	+1.	9 %													

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5-20 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先	所.	属分科	会名	業	者名	(有)	不動	産イン	/ベス]	トリサ	ーチ				
	Д	岐阜(県)		5 - 20	岐阜	早	岐阜	単第25	}科会	氏	名	不動	産鑑定	主士	安藤	一成					印
鑑定	E評価	額					45	, 500, 0	000 F] 1	m³当	たりσ)価格						113,	000	円/㎡
1	基本的	的事項	I			Ī															
(1)	価格問	寺点	4	☑成 28年	三 7月 1	日 ((4) 鑑5	定評価	B		平成	28年	7月	13日	路		28年 西 又は 倍	· · · · -	85	, 000	円/m [*] 倍
(2)	実地記	調査日	1	Z成 28年	三7月 5	日 ((5) 価村	各の種類	頃		正常個	西格			線価	倍	·率種別				
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
		評価額の決定		の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市都	邹通 3 丁	「目1番	\$2外								②地和 (㎡)		403	3)	9法令	ì上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	D現況	⑤周辺 状況	型の土:	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	処	供給 1理施 2状況	_	要な交 近の状	₹通施設 ₹況	との	(その	商第(80,4	00)
		1:1	診療所 RC3	兼住宅		店舗、する草商業地	全線道.	等が混 路沿い	在の	西20㎜	県道、 首		カ	ば iス i、水	岐阜 1.9km					(90, 4	00)
(2)	①範			20 m. į		0 m、i		100 m	•		50 m	-	標準的信	使用	-		事務所信				
近隣地	3標	『準的画地のF	形状等	間口		20. 0 r	m,	奥行			0 m.	規	模	ı	400) m [*] ₹	程度、	形状	正方形		
地域	4地	域的特性	特記	特にな	\$ (\			往	i 2	0 m 県	地		交通	岐阜 北西	早駅 互 1.9k	m		法令	商業	É(90, 準防	
			事項					路	i				施設	 				規制			
		2域要因の 子来予測		- 宇地内に 見込まれ		る路線	商業地	地域で、	利便	性が比	較的高	与いこ	ともま	あり、	商住混	在の権	兼相を示	トナ地域	 iとしてst	安定的	りに推移
(3) 指	│ 侵有効	使用の判定	中層事	8所併用	住宅地								(4) 対	対象基	準地の	角	地				+5.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較沒	生 比	準価格				115, 00	00 円	∕ m [°]	個	固別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格				88, 10	00 円	∕ m³									
			原価法		積	算価格				/	円	∕m³									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	円	∕m [*]									
(6) F	市場の)特性	事業経行	営者のほ	か、全 見られ	国ネッ る。最	トでチ	・ェーン	/展開	する事	業者な	よどて	、事剤	务所・	店舗用	途の旨	単独ビル	レのほか	Eに市内 い、併用 Eで35	共同信	主宅敷地
言	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	の需要事務所	もある。	一方で 宅の賃	、賃貸 貸を前	物件も提にし	見られて求め	ιるが	、昨今	の供給	合過多	からも	彩算性	は低い	。よっ	って、本	く件では	英田住宅 は比準価相 も地であっ	恪を重	重視 し、
(8)		① 【代表標		標準		時 点		票準化	4 ±	也域要	⑤個5	別的		象基準	地	標	街路	<u></u>	地	街路	<u></u>
公元	規格とした	標準地番号				修正	袝	甫正		因の比		因の		規準価 (円/r	<u> </u>	標準化補正	交通		域要因	交通	
曲 はれた	<u>-</u>			_			_			咬	比	_	,	(円 / I	11) 🖳	置	環境 画地		囚	環境 行政	-
21		公示価格		円/m	า์	100	_ _] ا	100]	[100_	L10	00					行政 その他		د ا	その他	<u>t</u>
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3棋	票準化	4地	域要	⑤個5	別的		象基準	地	標	街路		地	街路	<u>*</u>
指定基準地	ۇv ك			_		修正	袝	甫正		の比		因の		比準個	. 그	標準化補正	交通		域要因	交通	
基準	D 食								較	ζ	比		((円/r	n) 🖦	補正	環境 画地		因	環境 行政	
地言	া	前年指定基	基準地の	価格 円/n	์ [_	100] [-	100	[100	[00					行政 その他		د	その他	<u> </u>
(4.0)		①-1対象基準	隼地の検 □新規				•		[一般	的要因			及び消きが終			弱され	がみられ	いるもの)の、緩 ³	やかな	は持ち直
(10) 対 1	∓ ら	前年標準価			000 円/	⁄ m [‡]		3 # **				J - 7 JJ.	, C 10 /10	, .	• • •						
象基基	-票検 無 計	①-2基準地/点) である	が共通地	点(代表	長標準 地	等と同	一地	価格 形成 別	[地域	[要因]	F	中心市	i街地P	内の商	業地域	として	て大きな	c変化は	は見られれ	ない。	
準 作地 村	西 討 各	●代表標準		標準均	也			格形成要因													
対象基準地の前	等 か	標準地番号 公示価格	各	岐阜 1	13,000	5- 四∠m²		対の	[個別	的要因	3] 個	固別的	要因に	こ変動	はない	0					
	-		E 年間	0 %			0 %														

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5-21 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	深貝7	不動產	産鑑定	事務所						
	ļ	岐阜(県)	Ę	5-21	岐	阜県		岐阜第	2	氏	名	不動	産鑑	定士	深貝	哲郎	5				印
鑑定	評価	額					77	, 300, 0	00 F] 1	m³当†	たりの	価格						75	5, 300	円/㎡
1 :	基本的	的事項													(0)						
(1)1	価格田	寺点	平	成 28年	- 7月 1	L日 ((4) 鑑5	定評価日	8		平成	28年	7月	15日	路	[平成 2 路線価 :		· · ·		9, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	調査日	平	成 28年	- 7月 7	7日 ((5) 価材	格の種類	領		正常個	西格			価		∞種別				П
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価				-											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基準地	-	f在及び地番 「住居表示」		岐阜市四 「西島町											②地積 (m³)		1, 02	26	9法		規制等
地	③形	状	④敷地 (の利用の)現況	⑤周辺 状況	型の土	地の利	用の	⑥接 面	面道路(の状況	Ą	7供給 処理施 设状況	_	要な交通 近の状況		との	(7-	近隔 (80,2 準限 の他)	00)
		1:2	店舗 S 1			低層の 等が消 業地域	見在す	、営業る路線	所商	西23m 背面道			7	水道 ガス 下水	岐阜 4.1km				. (~	(90, 2	00)
(2)	①範	通	東	50 m, E	西 ′	75 m、	南	50 m	、北	20	00 m	2標	準的	使用	中規模	店舗敷	地				
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	25. 0 ı	m,	奥行	約	30.	0 m.	規	模		750	m²程	度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	2	3 m 県	l道		交通		阜駅 西 4.1k	m		法令	近	商 (90, 準防	200)
			事項	1				路					施設	101	1. 1K	iii		規制			
	⑤ ⊭	対要因の	幹線道路	- <u>烙沿いの</u>	路線商	i業地域	として	の様相	に大	きな変	化はな	こいが	、店	舗の転	出入等	は今後	*、継続	きすると	見込ま	これる。	地価は、
	~将	来予測	今後下落	客幅縮小	に向か	うと予	測され	iる。									0.1,2.10				
(3) 最	員有效	使用の判定	中規模局	店舗敷地	1								(4)	対象基	準地の			テの関係	Ŕ		-3. 0
(5) 銀	定評	価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格				76, 00	00 円	∕m³	1	個別的	要因	二方	路				+6.0
0.	適用	i	収益還:	元法	収	益価格				47, 40	00 円	∕mื									
			原価法		積	算価格				/	円	∕m³									
			開発法		開	発法に	よる個	西格		/	円	∕ m³									
(6) 市	場の)特性	同一需約である。	業地域と	見込ま	れる。	市場参	ネ加者に	は地元の	の事業	者のほ	まかチ	ェー	ン展開	する広	域型も	含まれ	しる。 最	多価格	帯は閉	いに近接 対引規模
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	近隣地域 住宅等の 店舗兼具 を決定し	或は、幹 か賃貸物 共同住宅 した。	線道路 件もみの賃貸	沿いの られる を前提	商業地 が、町 にして	地域で、 作今の供 て求めた	店舗 法給過	等の撤 多、家 価格を	退や業賃低落	新たな 落傾向 ン、	進出から	等に伴 採算性 代表標	う取引は低い	が比較 。 よっ の検討	的多V て、本 も踏ま	、一夫 く件では え、上	「、店舗 に に に に に に に に に に に に に に に に に に に	順・店舎 「格を重 角り鑑気	輔兼共同 重視し、 言評価額
(8)		①■代表標			地 ②	時 点	3 t	票準化	4)#	也域要	5個5	別的		象基準		標	街路	§ 0.	0 地	街路	各 -2.8
公示価格をした	植格	標準地番号	岐.	阜 5-	4	修正	*	甫正	巨	別の比	要因此	因の)規準値 (円/1	-	1 1/2	交通 環境		域要因	交通環境	
個と		. = I#46	MX-	———			,	100	-					(11)	117	` 體	画地		. 0	行政	
۰, ج	-	公示価格	80,600	円/m	_ -	98.8	- -	$\frac{100}{100}$]		100 08. 7]	102			75,	300		行政 その他		0	その作	也 0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点	3t	票準化	4地	域要	5個5	別的		象基準			街路			街路	
指定基準地)			_		修正	*	甫正	因較	の比 	要因此	因の)比準値 (円 <i>/</i>)	-	標準化補正	交通 環境		地域要因	交通 環境	
基準を) È			/ 1 f-			,	100			- LL-1			(11)	117	` 置	画地			行政	
地市	1	前年指定基	基準地の 位	価格 円/m	֓֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֓֓֓֞֞֞֞֞֓֓֞֞֞֞֜֞֞֓֓֓֞֞֞֜֞֞֞֩֞֞֜֞֞֜֞֜֞֜֞֜	100] -	100		100 1	L10	00					行政			その作	<u>b</u>
		①-1対象基		討		•				的要因	[] []]	所興国	経済	の減速	<u></u> ・円高	の進行	その他 が、輔	计出産業	や訪り	客消費	骨に影響
(10)	_	■継続 前年標準価	──新規 *×	-	600 III	∕ m²		3			を	と与え	てお	り、景	:気回復	の動きり	は、そ	や鈍化	(しつつ)ある。 -	
対象機	りのい	1-2基準地			600 円ノ 長標準均	ィm 也等と同]一地	価 変格 動	「地域	要因]	吊	各線商	業地	域とし	て孰成	してい	ろが.	既存店	舗の指	おおかま	折たな店
基準	討討	点)である	場合の検				٦	形状况							見受け			>=14 /F		\ /2	57/11
対象基準地の前	<u> </u>	標準地番号	F*6	1示:千月		_		W格形成要因の 多動状況	「個別	的要因	31 <i>(</i> (2	11日日	要因	に変動	はない						
וים ו		公示価格				円/m ^f		U)	니쁘기	ı H J S Ç	∐ا د⊷	האוויים	女凶	に反野	11414 Y	0					
		②変動率	年間 -	-0. 4 %	半年間	1	%														

基準地番号

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

提出先 所属分科会名 業者名 株式会社 I R綜合鑑定

平成 28年 7月 20日 提出 岐阜(県) 5 - 22 **宅地-1**

	Į	皮阜(県)	į	5-22	岐阜	阜県	岐阜	第25	科会	氏	名	不動	産鑑定	注士	小池	育	生				印
鑑定	評価	額					15,	, 800, 0	00 F	1	m³当	こりσ)価格							74, 000	円/mឺ
1	基本的	的事項		·						·											
(1)	価格明	寺点	<u>1</u>	区成 28年	7月 1	日 ((4) 鑑5	を評価 ほ	3		平成	28年	7月	14日	松		え 28年 価又は保			59, 000	円/m [®]
(2)	実地記	周査日	<u>A</u>	成 28年	7月 1	日 ((5) 価村	各の種類	領		正常個	格			価		下率種別				ПП
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		岐阜市場	战東通6	5丁目4	0番	2							②地積 (m²)	-	21	4)	9	法令上の	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	2の土:	地の利	用の	⑥接面	i道路(の状況	処	供給 1理施 2状況		要なる 近の 物	を通施設 犬況	との	(準〕 (60, 2 準原 その他)	00)
		1:2.5	工場兼 W 2	住宅			『混在	所、作 する路		東15m	県道		カ	道バ水	岐阜 2.7km					C *> (E)	
(2)	① 範	囲	東	40 m、₹	5 3	80 m. F	有	130 m	、北	7	'0 m	2根	標準的	使用	事務所	併用	住宅地				
近咪	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:	約	10.0 r	n,	奥行	約	23.	5 m.	規	模		235	m ²	程度、	形状	長方	形	
近隣地域	<u> </u>	!域的特性	特記	特にな	V,			街	東	1 5 m	県道		交通		 臭駅			法令	-	準工(60,	
璵	بارجي ا	52% H 3 1寸 I 工	14 00										又皿	南,	東 2.7ki	n		/A TI		準防	
			事項					路	i				施設					規制			
		域要因の 来予測	路線商	業地域と	しての	熟成度に	こ特段	の変化	とは認	められ	ない。	当面	i、現ね	犬のま	ま推移	する	と予測す	上 る。			
(3)	是有效	使用の判定	事務所刻	兼共同住	宅地								(4) 🕏	付象基	準地の	な	()				
(5) 銀	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				77, 10	00 円	∕ m [*]	佢	固別的	要因						
	の適用		収益環	元法	収	益価格					00 円										
			原価法			——— 算価格						∕ m [*]									
			開発法			発法に。	よる価	格				∕ m [*]									
(6) ਜ	方場の	特性	同一需線路・準線であり、	給圏は、 幹線道路 テナン 数が少な	広域的 沿いの トビル	にみれり 路線商う	ば岐阜 業地域 の利回	市内の の範囲]りに期	∃と判 ∄待す	定した。 る投資	あの無関を	特に受者層	は、原	店舗・ 業用定	事業所期借地	用地 権、:	を取得す オーダー	トる目自 ーリース	市南音 内の地 スの活	『における 也場企業等 5用により	5幹線道 等が中心)、土地
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域行われる	或は、岐 る地域で	阜市南はなく。 価格で	部の路線、自用の路線	線商業 の店舗 判断し	地域で す・事務 た。本	、 育所用 評価	用の店 地とし に際し	舗、事 ての† ては†	系務所 5場性 5場性	が主体が重視を反映	本であ見され	ること	からにあっ	収益性の る。よっ	りみで <u>:</u> って、ホ	自炫目	対引の意思 的に説得力 各を比較者	りが優る
(8) 公示価格を	見価 準格	① ■代表標標準地番号	準地 岐	□ 標準 5 -		時 点 修 正		票準化 輔正	E	地域要 因の比 咬	⑤個別 要因 比輔	因の	の :	象基準 規準値 (円/۱	格	標準化補正	街路 交通 環境 画地	五 (). 0 均	也 街路 交通 環境	着 +5.8 ₹ +23.0
を i	.:	公示価格 1	13, 000	円/mi	. -	100		100 05.0]		100 45.0]	[10 10			74,	200		画り 行政 その他	女 (5. 0). 0). 0	その他	
(9) 指 か た あ を あ を を 検 地 討 前年指		① 指定基準	地番号	-		時 点修 正		票準化 輔正	_	の比	⑤個別 要团 比輔	因の	の	象基準 比準値 (円/۱	格して	標準化補正	街路 交通 環境	竟	北 其 夏	或 交通 取 環境	<u>角</u> 竞
地言	寸	前年指定基	基準地の [.]	価格 円/㎡	. [_	100] [100	[100	[0				"	画 ^均 行政 その他	女		行政 その他	
(10) 全様当個本等が	丰票 基面各等い らの検討	①-1対象基準 ## 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが □代表標準 標準地番号 公示価格	──新規格 が共通地 場合の検 単地	74,(点 (代表				③ 価格形成要因の	[地域	。的要医 :要因〕 」的要医	制	要対のおります。	」果の消 。 「因に変	消滅、変動は	円高へ	のシ	が、消費	税 増利		別に伴う馬 は不透明愿	
		②変動率	年間	0 %	半年間]	%														