

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 53,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜 (県), 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 7 月 16 日, 正常価格, 39,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,400 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） - 4 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月16日), (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率 (34,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7月3日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment reasons), (8) 公示価格 (Public price 31,300 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price, etc.)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） -5 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 47,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Row 1: 岐阜（県）, -6, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 23,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） - 7 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 63,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 中園不動産鑑定所. Includes address: 岐阜（県） - 8 岐阜県 岐阜第2 氏名 不動産鑑定士 中園 真一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 31,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, usage, and price determination.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes address: 岐阜（県） - 9 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 丸山 正樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (18,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 51,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
岐阜（県） - 10	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	9,050,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字鷺山字中湊1543番64				②地積 (㎡)	146	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)準防 (その他)居住誘導区域(70,200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 30m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 14.0m、規模 140㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	岐阜駅北 4.9km	法令規制	2中専(70,200)準防居住誘導区域				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市の長良川以北の既存住宅地域を中心とする。主たる需要者は地縁性を有する個人で一次取得者が多い。戸建住宅を主体とする熟成した既存住宅地域であるが、中古建物付の取引は少なく、需要者は開発による新規分譲地又は利便性の優れた既存市街地を嗜好する傾向から、当該地域における需給はやや弱含んでいる。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで坪当たり20万円程度と見られる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく、収益建物の想定は経済合理性を欠くため収益還元法の適用を見送った。当該地域において土地取引は専ら自用目的が中心となっている。また比準価格は実際に生じた取引価格を基に試算しており説得力を有する。以上から、本件においては比準価格を採用し公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	岐阜 - 2	②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +2.4 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	93,600 円/㎡	[ 98.6 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 156.3 ]	[ 105.0 / 100 ]	62,000						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ / 100 ]	100 / [ ]	100 / [ ]	[ / 100 ]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		62,800 円/㎡		③ 価格形成要因の						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は概ね3割弱を維持している。土地取引件数は近年やや減少傾向にある。						
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	-1.3%	半年間	%								

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 53,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
岐阜（県） - 12	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印
鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町丸野2丁目5番3番				②地積 (㎡)	345	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) 都市機能誘導区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2.5	住宅W2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東5.3m市道	水道ガス下水	柳津900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 50m、南 60m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.3m市道	交通施設	柳津駅西900m	法令規制	1住居(60,200)都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	大型店舗に近く、生活利便性の高い既成の住宅地域で、住宅地としての土地需要は安定しており、現状維持と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	11,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳津町を中心に市南部の住宅地域である。需要者の中心は柳津町内の居住者が中心であるが、岐阜市への勤労者世帯も含まれる。近隣にS・Cカラフルタウンがある等生活利便性が高い地域で、需給範囲は広がっており、轄地区との代替性は強くなっている。取引の中心となる価格帯は地積200㎡前後で、土地で1,200万円弱、建売新築物件で2,700万円前後と料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大型店舗に近く、生活利便性の高い住宅地域である。この為、賃貸物件も散見されるが、自己使用目的の住宅取得が大半である所から、近隣地域や類似地域において多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性が高い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.1 交通 -3.9 環境 -2.3 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐南 -2	[ 99.1 ] 100	<u>100</u> [ 103.0 ]	<u>100</u> [ 95.9 ]	[ 101.0 ] 100	54,500					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 住宅用地需要は比較的良好であったが、新型コロナの影響により先行きの不透明感がある。						
	前年標準価格 55,400 円/㎡				[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められないが、岐阜市鶉、茜部地区との競合関係でやや弱含みである。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -1.6%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） - 13	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印

鑑定評価額	7,720,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町北塚2丁目19番				②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) 都市機能誘導区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5.5 m市道	交通施設	柳津駅 北西 500m	法令規制	1住居 (60,200) 都市機能誘導区域		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	旧柳津町内の地縁性に立脚した住宅用地の取引が中心であり、本来的な同一需給圏を中心部の既成住宅地と判定したが、事例の稀少性により隣接する旧岐阜市南部からも事例を補完した。隣接する鶉・茜部校区のように外部流入は少なく、需要者の中心は地縁性のある個人で、地域出身の一次取得者を含む。住宅用地の売れ筋は45～55坪前後。中心価格帯は、土地のみで800万円～1000万円前後、新築戸建住宅は2600万円～2800万円前後と把握した。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	私鉄駅への接近条件に優れていることから通勤者向け低層アパートも見られるが、旧来からの土地所有者の資産運用が殆どであり、対象基準地については画地規模を考慮の上、収益価格非適用とした。本件では近傍より採用した取引事例を中心に調整試算しており、実需に裏付けられた比準価格を標準とし、代表標準地からの規準結果も考慮。過年度基準地価格からの地価推移にも留意の上、鑑定評価額を調整決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.5 交通 -5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐南 -2	公示価格 53,800 円/㎡	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 104.1 ]	[ 101.0 ] / 100	50,200				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 新型コロナは、東京で再び感染者が拡大中。所得減少が住宅購入動機減退へつながれば、住宅市場にも悪影響が懸念される。						
	前年標準価格 50,800 円/㎡		[ ] / 100		[地域要因] カラフルタウン岐阜は本館東側の区画を増床。アウトドアをテーマにした施設を令和元年10月にオープンした。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ ] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 -		[ ] / 100		公示価格 円/㎡							
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
岐阜（県） - 14	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真 印

鑑定評価額	5,430,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加野1丁目27番10 「加野1-27-19」				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)  (その他) 土砂災害警戒区域
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1	住宅 W2	中規模住宅が多い住宅団地 (加野団地)	南5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 12km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 80m、南 100m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 196㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	岐阜駅 北東 12km	法令規制	1低専 (50,80) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北東部郊外の既成住宅団地である。今後も概ね現状維持にて推移すると予測するが、居住者の高齢化、都心回帰等により地価水準は下落基調で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北東部郊外の丘陵地に存する住宅団地及び周辺の住宅地域である。市場参加者は、地縁の選好性を有する個人を中心とする。開発時期が古いため、居住者の高齢化が進行すると共に、交通利便性が劣るため空家や売物件が散見される。土地総額500万円～700万円、中古戸建住宅は築年により総額500～1500万円と幅広く存するが、新築分譲は殆ど見られない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は公法上の規制から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが通常であることから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +4.0 交通 +0.4 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 - 24					26,800			
	公示価格 31,300 円/㎡	[ 98.9 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 120.1 ]	[ 105.0 ] 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-								
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,600 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況		[一般的要因] 消費税増税の影響下、新型コロナによる経済収縮が直撃し、経済面において大幅なマイナス成長が予測される。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 岐阜市北東部郊外の既成住宅団地であり、特段の変動は認められない。				
	②変動率 年間 -2.2% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス
岐阜（県） - 15	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統 印

鑑定評価額	9,120,000 円	1㎡当たりの価格	81,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月]	66,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市鏡島南1丁目6番22外「鏡島南1-6-35」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70,200)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 70m、北 70m				②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 16.0m、規模 140㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	西岐阜駅北西 1km	法令規制	1住居 (70,200) 準防 居住誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を主体とする住宅地域であり、今後も未利用地の宅地化が漸増するものと予測する。概ね均衡していた需給は新型コロナウイルスがもたらした需要減少に起因して弱含みに転じたため地価水準は下落傾向推移と予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,400 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は西岐阜駅をターミナル駅として利用可能な住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか居住地を必要とする勤労者等の一次取得者が中心となる。居住利便性が良好な新興住宅地域に対する選好性は高く当該地域に対する需要は安定し需給は概ね均衡状態にて推移していたが新型コロナウイルスがもたらした需要減少に起因して需給は弱含みに転じた。需要中心価格帯は土地坪当たり27万円程度、新築戸建て総額3500万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。また画地条件上の制約から各戸に駐車場を備えた市場性を有する賃貸用建物の想定自体も困難であったため手法自体の有効性が認められない収益還元法は適用しなかった。本件では信頼性を有する取引事例を収集できたことから比準価格を採用し公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 - 1	②時点修正	[ 99.0 ] / 100	③標準化補正	100 [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 123.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	81,500	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 +1.8 環境 0.0 行政 0.0 その他 +18.0		
	公示価格	104,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 [ ]	④地域要因の比較	100 [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	82,400 円/㎡			③価格形成要因の										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡			[一般的要因]	人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナウイルスの影響を受け減少、取引価格は依然下落基調にある。								
②変動率	年間	-1.2%	半年間	%				[地域要因]	未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。									
								[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ギフカンテイ. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 61,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） - 17 岐阜県 岐阜第 2 分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 36,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所, 岐阜（県）, 18, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 寺村建一郎, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 105,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 83,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,900 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,610,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,700 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社IR総合鑑定. Values include 岐阜(県) -21, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 70,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
岐阜（県） - 22	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真 印

鑑定評価額	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加納堀田町1丁目19番3				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が多い既存住宅地域	西7.6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 70m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 16.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、7.6m市道	交通施設	岐阜駅 南西 1.5km	法令規制	1住居 (70,200) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	J R岐阜駅に良好な接近性を有し、閑静な住環境を有することから底堅い需要が認められる。今後についても、現状を維持しながら推移していくものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	76,200 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R岐阜駅南の加納地区を中心として、J R岐阜駅の徒歩圏内を含めた中心市街地内の住宅地域である。市場参加者は、高額所得層の個人を中心とする。人気の加納地区に所在し、一定の底堅い需要が存する。土地取引は200㎡程度で、当該地域の中心価格帯の土地取引は約2000万円～2500万円程度、建売分譲住宅は3500万円～4000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己居住目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが通常であることから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地	<input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100			
	公示価格	円/㎡							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 107,000円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 消費税増税の影響下、新型コロナによる経済収縮が直撃し、経済面において大幅なマイナス成長が予測される。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 - 34 公示価格 107,000円/㎡		③		[地域要因] J R岐阜駅近傍の住宅地域への需要は引き続き堅調である。				
	②変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%		③		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 中園不動産鑑定所		
岐阜（県） - 23	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	中園 真一	印

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	92,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市長良若葉町2丁目4番				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2中専(60,200)準防 (その他)居住誘導区域(70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 150m、南 50m、北 70m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5m市道	交通施設	岐阜駅 北東 5.5km	法令規制	2中専(70,200)準防居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は長良地区の早くからの住宅地で、現状では住宅需要を誘引する要因に乏しく、人気地区の長良東地区に劣後している。こうした中で、今後当分の間は地価の押し下げ圧力を受けるものと思料する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 92,300 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は長良川以北の北部ないし北東部の住宅地域と見られる。主な需要者は市内居住の1次取得者であるが、一部に住替え需要も見込まれる。川北エリアの住宅市場は、近年、長良東小校区が人気があり、近隣地域周辺の既成住宅地は供給が限られるため市場の動きが弱い。取引は土地単体の住宅用地や中古住宅に係るものが大半であり、市場の中心価格帯は土地(50坪)で150万円前後、新築戸建分譲で32~38百万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域が所在する需給圏では、利便性や居住性を重視した自用目的の取引が大半である。こうした市場で信頼性のある多数の事例資料を収集して、精度の高い比準価格を求めた。一方、付近にはアパート等の収益物件が見られるものの、対象基準地は収益想定するには手狭であり経済合理性を欠くため、収益還元法は適用しなかった。本件では比準価格を標準とし、前年価格からの変動状況も踏まえた上で、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規格外価格を公示価格とした	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 95,000 円/㎡		③変動状況形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続き、取引件数は減少、住宅着工件数は回復傾向。新型コロナの市場への影響は限定的であり今後の懸念材料。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 岐阜 - 2			[地域要因] 近隣地域に特段の変動要因は見当たらず、既成住宅地として概ね安定的に推移している。								
	公示価格 93,600 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率		年間 -2.8%	半年間 -1.4%											

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜 (県), 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,000 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜 (県) - 25 岐阜県 岐阜第 2 分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,800 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 岐阜市上土居 2 丁目 1 3 番 4, Area: 172 ㎡, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for price adjustment), (8) 公示価格 (Public price: 93,600 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (岐阜 (県) -26), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第 2 分科会), 業者名 (株式会社ギフカンテイ), 氏名 (豊田 真弘), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (56,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 17 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (44,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 26 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, (有) エリアオフィス, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 56,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections like (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (19,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (86,800 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） - 29	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印

鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市則武西2丁目28番15 「則武西2-28-14」				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)  (その他)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北6m 市道	交通施設	岐阜駅 北西 5.1km	法令規制	2中専 (60,200)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は川北の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは所在地と同じ則武小学校区の内、地価相場を等しくする環状線外側の地域等と解する。需要の中心は、岐阜市内に居住する一次取得のサラリーマン世帯と解する。周辺には土地区画整理地区が広がり、慢性的に供給過多の傾向であり、需給関係は全体に弱い。当該地域の中心価格帯は、土地は1,100~1,400万円程度、新築の戸建物件で2,600~3,200万円程度である。									
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅主体の新興住宅地域で、周辺は共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の個人が主体である。基準地規模の売買市場は自己使用目的が大半であり、快適性や利便性が重視される傾向にある。地域的に土地元本投資を前提とした賃貸市場は形成されておらず、収益価格は非適用とした。比準価格は近隣地域周辺や地域的特性が類似する事例より査定した。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +1.9 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 - 2	公示価格 93,600 円/㎡	[ 98.6 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 152.6 ]	[ 100 / 100 ]	60,500			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-									
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 新型コロナウイルスは、東京で再び感染者が拡大中。所得減少が住宅購入動機減退へつながれば、住宅市場にも悪影響が懸念される。					
	前年標準価格 61,900 円/㎡		[ 100 / 100 ]		[地域要因] 則武・鷺山小学校区は、環状線内側の区画整理地域に需要が集まっている。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ 100 / 100 ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号 -		[ 100 / 100 ]		[ 100 / 100 ]						
公示価格 円/㎡		[ 100 / 100 ]		[ 100 / 100 ]						
②変動率		年間 -1.5%	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
岐阜（県） - 30	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市八ツ梅町1丁目5番				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60,300) 準防 (その他) 駐車付置義務 都市機能誘導区域 (70,240)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 1.7 km	法令規制	2住居 (70,240) 準防 都市機能誘導区域				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	64,900 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地内の住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人のほか転入を希望する個人等を含む。駅への利便性に優る住宅地域で近年分譲マンションを中心に住宅地供給が急増していたが、新型コロナウイルスを発端とする景気減速の影響を受けかねず需給はやや軟調気味に推移すると思料する。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで坪当たり35万円程度と思料する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において土地の取得を前提に賃貸用建物を建設する場合は少なく、収益性を重視した需要者はほとんど見られないため収益価格の規範性は低い。一方比準価格は市場の実勢を表しており説得力が高い。また需要者は自用目的を前提に取引に参加する場合が中心となっている。よって比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、さらに分科会における議論及び広域的な検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		104,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は概ね3割弱を維持している。土地取引件数は近年やや減少傾向にある。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		岐阜 - 1			[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。				
	公示価格		104,000 円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-1.0%	半年間	-1.0%									

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (82,900 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） - 32	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印

鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	87,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳町1番5				②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (70,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 80m、南 50m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	岐阜駅 北 2.3km	法令規制	2住居 (70,200) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	ぎふメディアコスモスの北方に位置する住宅地域で、同施設の開館により格段に居住環境が向上した。近隣地域の南方では新市庁舎の建築工事が進んでおり、今後も発展傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	66,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地北部の住宅地域。需要者の中心は圏内及び周辺地域の自用の住宅需要者若しくは一部法人である。近隣地域周辺にはぎふメディアコスモスが所在し、新市庁舎も建築工事が進んでおり今後の発展が期待しう。これらの影響を受け需要は増加しており、地域は発展傾向にある。対象基準地南側メディアコスモスに隣接する住商混在地域では45万円/坪の更地取引も聴取された。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街地中心部に位置するため一部賃貸住宅も所在するが、岐阜駅徒歩圏と異なり、更地から購入して採算性のとれる地域ではない。自用の住宅地需要が中心の地域であるため、比準価格を採用し収益価格は参考に留め代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +7.4 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	岐阜 - 1	[ 99.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 93.4 ]	[ 105.0 ] 100	113,000				
	公示価格	104,000 円/㎡									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	(円/㎡)					
	前年指定基準地の価格	円/㎡									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 新型コロナは、東京で再び感染者が拡大中。所得減少が住宅購入動機減退へつながれば、住宅市場にも悪影響が懸念される。						
	前年標準価格		113,000 円/㎡		[地域要因] メディアコスモス南側に岐阜市役所新庁舎の建設が進んでおり、来年3月開庁予定である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号		-								
	公示価格		円/㎡								
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%						

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ギフカンテイ. Includes address: 岐阜 (県) -33 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 豊田 真弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (52,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (163,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 17日), (6) 路線価 [令和 2年 1月] 路線価又は倍率 (125,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 2年 6月 26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (岐阜市加納本町3丁目7番1外), (2) 近隣地域 (東 50m, 西 200m, 南 50m, 北 200m), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +5.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、JR岐阜駅から徒歩圏に位置する住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、加納学区を中心とする住宅地域の範囲と判定した。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用の戸建住宅のほか、周辺には賃貸アパート等の収益物件もみられることから、収益性の検証も可能であるが、自己用物件の取引が中心であることから、市場分析の観点から相対的に説得力が優る試算価格は比準価格であると判断した。), (8) 公示価格 (標準地番号 岐阜 -4, 公示価格 130,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 年標準価格等の前年標準価格 (前年標準価格 163,000 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 -0.6%)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,400 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes specific data for 岐阜市大字安食字志良古26番162.

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜 (県), 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,600 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
岐阜（県） -36	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印
鑑定評価額	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市岩滝東2丁目244番外				②地積 (㎡)	477	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)  (その他) (60,160)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜10km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 50 m、南 80 m、北 160 m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形												
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	岐阜駅 東 10km	法令規制	「調区」(60,160)					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	24,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市郊外の農家住宅地域である。需要者層の中心は地域内に地縁、血縁関係を有する地元関係者等が大半で、地域外からの転入は極めて少ない。取引は必要に応じて個別に形成される傾向が強く取引件数も少ない。中心価格帯は土地取引が400㎡～600㎡で、1000万円～1500万円程度、新築分譲で2500万円～3000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする地域でエンドユーザーによる自己使用が中心であるため基準価格を妥当と認め、標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお収益還元法については、地域の実情、賃貸市場の熟成の程度、対象基準地の画地の状況等から適用しなかった。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 -69	②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.6 交通 +2.9 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	29,500 円/㎡	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 119.0 ]	[ 100 ] / 100	24,400							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		25,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 感染症の影響により、経済活動が抑制されるなか、足元で急速に下押しされており、住宅建設についても前年を下回っている。					
	公示価格		円/㎡		-		-		[地域要因] 岐阜市郊外の農家住宅地域で、市街化調整区域の規制下にあり、地域要因の変動は緩やかで格別の変動要因はない。					
②変動率		年間	-2.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
岐阜（県） - 37	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真 印

鑑定評価額	9,030,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市細畑塚浦39番3				②地積 (㎡)	172	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70,200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 2.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130m、西 10m、南 160m、北 70m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、規模 180㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.3m市道	交通施設	岐阜駅 南東 2.7km	法令規制	準工 (70,200) 準防 居住誘導区域	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市東部を中心とし、JR岐阜駅徒歩圏外において、比較的交通接近性に優れる住宅地域である。市場参加者は、地縁の選好性を有する個人が中心となるものの、利便性の観点から、他地域からの流入も散見される。土地総額1000万円～1200万円、新築戸建住宅は総額2000～2500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが通常であることから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.1
	標準地番号 岐阜 - 37	公示価格 44,700 円/㎡	[ 99.1 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 85.1 ]	[ 100 / 100 ]	52,100	交通 0.0	交通 -7.4	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 -10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 100 ]	[ / 100 ]	[ / 100 ]	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 消費税増税の影響下、新型コロナによる経済収縮が直撃し、経済面において大幅なマイナス成長が予測される。					
	前年標準価格 53,000 円/㎡		④地域要因		岐阜市東部の既成住宅地域であり、特段の変動は認められない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		⑤個別的要因		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	公示価格 円/㎡	②変動率							
	年間 -0.9%	半年間 %								

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜（県）, 5-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 63,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 87,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年7月16日, 正常価格, 69,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ギフカンテイ. Includes address: 岐阜（県） 5-2 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 豊田 真弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (192,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月17日), (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率 (155,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年6月26日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (30,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (77,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月16日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (64,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和2年7月3日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (1) 基準地 (Location: 岐阜市早田栄町4丁目20番1, Shape: 1:1.2, etc.), (2) 近隣地域 (Area: 東100m, 西50m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (店舗兼共同住宅敷地), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 79,800 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment reasons), (8) 公示価格 (公示価格: 77,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 80,100 円/㎡, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市島栄町1丁目13番				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (90,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:3	店舗兼共同住宅 RC4	中小規模の店舗、事務所等が混在する商業地域	北11m市道	水道 ガス 下水	岐阜 3.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 20m、南 30m、北 0m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.1m市道	交通施設 岐阜駅 北西 3.1km	法令規制	商業 (90,400) 準防 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	東側交差点で連絡する県道沿いは道路改良によりコンビニエンスストアの出店、銀行店舗の建て替え等がみられるが、接面市道沿いは繁華性に欠ける。新型コロナの全般的な影響もあり、今後も地価は弱含みと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	46,400 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を川北の幹線道路沿いを主体とした路線商業地域等と判定した。需要者の中心は地縁性を有する個人事業主であり、CVS等の沿道店舗は事業用定期借地権の活用が主流である。依然、DRGの出店がみられる他、近年は24時間型のスポーツジムの出店も多くみられる。近隣地域周辺については一部割高な取引もみられたが、沿道店舗としては間口の狭い利用形態が主体であり、相場観形成するほどの購入需要は顕在化していない。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	面大地以外は、中小規模の低層店舗、事務所、店舗併用住宅等が主体の地域である。店舗・住居とも更地からの調達による採算性を見出せず、収益価格は規範性に劣る。他方、比準価格は、接面市道沿いを含め、近傍幹線県道沿いより得られた事例を中心に算出しており、事例の信頼性に優れる。代表標準地・指定基準地としての価格推移を考慮の上、比準価格を標準に、収益価格を参酌する程度にとどめ、鑑定評価額を上記価格のとおり調整決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 77,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 新型コロナによる緊急事態宣言により商業地、とりわけ、宿泊業・飲食業は大打撃を受けている。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 5-4 公示価格 77,000 円/㎡				[地域要因] 東側交差点経由で連絡する県道の拡幅が完了。コンビニエンスストアが出店し、銀行店舗が改装した。						
	②変動率 年間 -1.9% 半年間 -1.3%				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes address: 岐阜（県） 5-5 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 丸山 正樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 85,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 136,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 岐阜（県）, 5-7, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
岐阜（県） 5-8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	76,700,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市真砂町12丁目16番外				②地積 (㎡)	525	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 準防 (その他) 駐車付置義務 都市機能誘導区域 (100,500)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 40m、南 50m、北 50m				②標準的使用	中高層店舗兼事務所併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	27m市道	交通施設	岐阜駅 北西 600m	法令規制	商業(100,500) 準防 都市機能誘導区域	
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路	+7.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	148,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	101,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は駅前の普通商業地域、路線商業地域を中心に、周辺の既成商住混在地域も含む。主たる需要者は資本力を有する事業者、法人で圏域の内外は問わない。周辺において近年マンション開発等による新たな土地利用が進んできたが、新型コロナウイルスによる経済不安から今後新規出店等への影響が懸念される。なお市場の中心となる価格帯は土地のみで坪当たり約50万円前後と推定する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既存の中古ビルが多いものの、賃貸市場は比較的熟成しており、駅近くの商業地域にあって収益性の多寡を検討する需要者も少なくないことから、収益価格は一定の規範性を有していると思料する。一方比準価格は周辺の取引事例から試算された実証的な価格で、主たる需要者の意思決定に際し重視され得る価格として説得力を有する。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考慮し、さらに代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.7 交通 -5.7 環境 -14.0 行政 -2.4 その他 0.0
	標準地番号	岐阜 5-17	[ 99.1 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 78.6 ]	[ 107.0 ] 100	145,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は概ね3割弱を維持している。土地取引件数は近年やや減少傾向にある。					
	前年標準価格 148,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号		-								
公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	-1.4%	半年間	%					

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベストラサー, 印. Includes address: 岐阜（県） 5-9 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 安藤一成

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 155,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 125,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法)

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 2 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: 公示価格, 標準地番号, 修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 10 columns: 指定基準地からの検討, 指定基準地番号, 修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等の前年標準価格, (3) 価格形成要因の③, ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス	
岐阜（県） 5-10	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統	印

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	187,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳ヶ瀬通1丁目4番				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 都市機能誘導区域 (100,540)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 130m、南 30m、北 20m			②標準の使用	中層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 20.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	市の中心市街地内に所在するアーケード商店街	街路	9m市道	交通施設	岐阜駅 北 1.4km	法令規制	商業 (100,540) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域		
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	190,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	77,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市が策定したJR岐阜駅からその北方市立図書館北側までの中心市街地活性化基本計画区域と判定。柳ヶ瀬地区と共に都市再生緊急整備地域に指定されたJR岐阜駅北地区においては駅北口駅前広場の整備に併せた再開発事業の完成により賑わいを取り戻した。柳ヶ瀬地区においても高島屋南地区再開発事業の進捗、建設中の複数マンションの一部竣工等将来に向けて明るい兆しが見え始めていたが新型コロナにより一変し多くの店舗収益が激減した。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多くの自用店舗等に介在して商業事業者向け賃貸用建物も見られるが新型コロナによる店舗収益減少は回復途上の賃貸借市場に悪影響をもたらした中心商業地域にふさわしい収益の獲得が困難となる懸念がある。一方近隣地域及び同一需給圏内類似地域内で顕在化した売買価格は市場実態を反映したものである。よって市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに前年標準価格等からの検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格は依然下落基調にある。							
	前年標準価格 195,000 円/㎡			[地域要因] 対象基準地が所在する柳ヶ瀬地区は都市再生緊急整備地域に指定されており市を挙げて活性化へ向けての取り組みが進捗している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 岐阜 5-1		公示価格 194,000 円/㎡									
②変動率		年間 -4.1%	半年間 -3.6%								

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベスチサーチ, 印. Values include 岐阜（県） 5-11, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 124,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 296,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, (8) 245,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） 5-12	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印

鑑定評価額	31,000,000 円	1㎡当たりの価格	250,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市日ノ出町2丁目17番5外				②地積 (㎡)	124	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,600)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	中層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.2 m市道	交通施設 岐阜駅 北 1.1 km	法令規制	商業 (100,600) 防火 都市機能誘導区域				
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	255,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	134,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	柳ヶ瀬地区を中心に、駅北の既存商業地からなる同一需給圏を判定した。需要者の中心は、補助金等を活用した小規模の飲食、服飾、宝飾品店舗等である。商店街役員の若返りによりサンビルの成功を既存ビルのリニューアルへと繋げる動きが具現化。分譲マンションの開発が急増している他、既存の中古ビルを活用した若年層による出店が表れ始めた矢先に新型コロナが蔓延。復活の兆しに水をさしている。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格については、新型コロナの出現もあり、更地上に新築の収益物件を想定し、土地元本も回収する収益モデルは依然厳しい。近傍の取引実態を反映しており信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格は参酌する程度。柳ヶ瀬地区にある代表標準地との均衡にも留意の上、前年からの地価推移も勘案するに、上記のとおり鑑定評価額を調整決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 -3.4 環境 -20.0 行政 -1.4 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 5-1	公示価格 194,000 円/㎡	[ 96.4 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 75.1 ]	[ 100 / 100 ]	249,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 新型コロナによる緊急事態宣言により飲食業・宿泊業などは大打撃を受けている。						
	前年標準価格 258,000 円/㎡		[ 100 / 100 ]		[地域要因] 平成30年度末より、高島屋南街区市街地再開発が着工。当該計画建物の他、柳ヶ瀬周辺で分譲マンションの計画・着工が急増している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ 100 / 100 ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 -		[ 100 / 100 ]		[ 100 / 100 ]							
公示価格 円/㎡		[ 100 / 100 ]		[ 100 / 100 ]							
②変動率		年間 -3.1%	半年間 %								

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

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

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	91,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市東金宝町4丁目10番				②地積 (㎡)	205	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 居住誘導区域 (100,400)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1.5:1	事務所兼住宅 RC5	店舗、事務所を中心に一般住宅も見られる商業地域	北25m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 120m、南 20m、北 40m			②標準的使用	中層店舗事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 11.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 2.5m市道	交通施設	岐阜駅 北東 1.3km	法令規制	商業(100,400) 準防 居住誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市中心市街地東部の幹線道路沿いの商業地域であり、沿道沿いの店舗、事務所等に変化等は認められない。今後においても、現状の維持していくものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	86,800 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地に所在する幹線道路沿いを中心として、市内の幹線道路沿いの商業地域である。市場参加者は、自己の業務用不動産として選好する中小の法人及び個人が中心であるが、纏まった画地規模を有する場合には、マンション用地としての需要も有する。土地取引件数が少なく、取引規模、取引形態により個性が強いため、市場の中心価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが通常であることから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -0.5 交通 -0.5 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 5-17					113,000			
	公示価格 113,000 円/㎡	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 105.0 ]	100 / [ 94.1 ]	[ 100 ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	-								
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 消費税増税の影響下、新型コロナによる経済収縮が直撃し、経済面において大幅なマイナス成長が予測される。				
	前年標準価格 114,000 円/㎡				[地域要因] 近隣地域周辺の店舗、事業所については新規供給に乏しく、特段の変動要因は認められない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	標準地番号 -								
	公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 -1.8%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス
岐阜（県） 5-14	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統 印

鑑定評価額	9,550,000 円	1㎡当たりの価格	83,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市六条福寿町5番16外 「六条福寿町5-12」				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防  (その他) 居住誘導区域 (100,300)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:1.2	店舗兼住宅 RC3	店舗、事務所のほかに一般住宅も見られる商業地域	北24m県道	水道 ガス 下水	岐阜 1.8km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 150m、南 30m、北 25m				②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 12.0m、規模 130㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	北24m県道	交通施設	岐阜駅 南西 1.8km	法令規制	近商(100,300) 準防 居住誘導区域								
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの繁華性が乏しい商業地域として概ね現状を維持しつつ推移していくものと予測する。価格水準は継続的な下落傾向にあるが新型コロナがもたらした需要減少の影響を受け下落幅が拡大した。															
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,400 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	51,700 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内中心市街地周辺部の主要幹線道路沿いの商業地域。需要者は地縁性を有する個人法人及び全国・地方展開を図る事業者が中心。幹線道路沿い商業地域への出店形態は事業用定期借地権の設定やオーダーリース方式に基づく場合が大半で土地取得を前提とした取引は少ない。もともと減退傾向にあった需要は新型コロナの悪影響を受けてさらに減退しつつあるため需給は弱含みに推移していくものと予測する。需要中心価格帯は見出しにくい状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	権利設定等に基づく取引は自己用店舗等経営目的が大半である。幹線道路沿いの商業地域ではあるが収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって相対的に信頼性が高いと見られる市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 5-17	②時点修正	[ 99.1 ] / 100	③標準化補正	100 [ 105.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 128.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	82,700	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.4 交通 +3.1 環境 0.0 行政 +4.6 その他 +20.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 [ ]	④地域要因の比較	100 [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	84,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格は依然下落基調にある。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地		標準地番号	-			[地域要因]	主要幹線道路沿いの商業地域であるが繁華性は減退傾向にある。								
	公示価格	円/㎡						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	-1.2%	半年間	%												

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社IR総合鑑定. Values include 岐阜（県） 5-15, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 95,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和2年7月1日, 令和2年7月15日, 正常価格, 69,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
岐阜（県） 5-16	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳 印

鑑定評価額	130,000,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市江添1丁目5番14外「江添1-5-15」				②地積 (㎡)	891	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400)準防 (その他)都市機能誘導区域(100,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 150m、北 15m				②標準的使用	低層店舗用地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 35.0m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	市内外を結ぶ幹線道路沿いの路線商業地域	街路	3.2m県道	交通施設	西岐阜駅南東 1.2km	法令規制	商業(100,400)準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域である。西岐阜駅への接近性が良好であるため、背後地も住宅地として需要は堅調であり、地価は安定的に推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	97,700 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市の幹線道路沿い等の商業地域である。需要者の中心は、ロードサイド型店舗需要者である。大型のスポーツ用品店やSC、自動車販売店、飲食店等が建ち並び、店舗需要が旺盛な地域であるため、地価は堅調に推移しているものと見られる。幹線道路沿いの土地利用は事業用の定期借地権によるものも多く見られ、土地取引は散発的で、画地規模や個別の事情等様々であるため、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	沿道型店舗を中心とした商業地域であるが、事業用の定期借地権によるものが主流となっており、収益物件の取引はほとんどなく、賃貸市場の成熟の程度は低い。比準価格は周辺類似地域に所在する事例を採用して試算しており、信頼性が高いものと判断した。本件は取引の実態を反映し、相対的に規範性が高い比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0			
	公示価格	[ 100 / 100 ]	100 [ 105.0 ]	100 [ 78.2 ]	[ 105.0 / 100 ]	145,000		交通 0.0	交通 +11.2					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 -29.0	行政 0.0	行政 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的な要因]		商業地は収益性、繁華性、店舗の種類等の差異により、新型コロナの影響も異なっているが、全般的に下落傾向にある。								
	前年標準価格 146,000 円/㎡			[地域要因]		地域要因に特に大きな変化は認められず、現状維持で推移している。								
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
標準地番号		-		公示価格 円/㎡										
② 変動率		年間 0.0%	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス
岐阜（県） 5-17	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統 印

鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市八代1丁目16番19 「八代1-16-17」				②地積 (㎡)	245	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防  (その他) 都市機能誘導区域 (90,200)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:2.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗等が建ち並び路線商業地域	東11m国道	水道 ガス 下水	岐阜 6.5km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 150m、北 150m				②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、規模 250㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m国道	交通施設	岐阜駅 北東 6.5km	法令規制	近商(90,200) 準防 都市機能誘導区域								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,200 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	44,700 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内全域に亘る主要及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者は地縁性を有する事業者及び全国・地方展開を図る事業者が中心。幹線道路沿い商業地域への出店形態は事業用定期借地権の設定やオーダーリース方式に基づく場合が大半で土地取得を前提とした取引は少ない。地域間競争が激しく特筆すべき繁華性が認められない地域の現状と新型コロナがもたらした需要減少の影響を受け需給は弱含みである。需要中心価格帯は見出しにくい状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	権利設定等に基づく取引は自己用店舗等経営目的が大半である。顧客流動性が比較的良好な路線商業地域ではあるが収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって相対的に信頼性が高いと思量される市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	岐阜 5-4	②時点修正	[ 98.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 109.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	69,700	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.7 環境 0.0 行政 +7.3 その他 -3.0	
	公示価格	77,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	71,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-														
	公示価格	円/㎡			【一般的要因】	人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格は依然下落基調にある。			【地域要因】	特に目立った変化は認められず概ね現状維持にて推移している。			【個別的要因】	個別的要因に変動はない。			
②変動率	年間	-1.4%	半年間	%													

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベスチサーチ, 印. Values include 岐阜（県） 5-18, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 139,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed descriptions of the property, market characteristics, and price determination process.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR総合鑑定		
岐阜（県） 5-19	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	小池 育生	印

鑑定評価額	1,020,000,000 円	1㎡当たりの価格	618,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	470,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市吉野町5丁目17番外				②地積 (㎡)	1,652	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 都市機能誘導区域 (100,800)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜駅前広場接面				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 35 m、南 0 m、北 25 m				②標準的使用	中高層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 65.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,650 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	複数の再開発事業によりインフラが整備された。	街路	駅前広場 (県道)	交通施設	岐阜駅前広場接面	法令規制	商業 (100,800) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域		
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路	-3.0 +10.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	643,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	535,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広域的にみれば、岐阜市内中心部における商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、JR岐阜駅北口に近接した高度商業地域の範囲と判定した。需要者は投資家を中心であり、大規模画地についてはマンション開発業者も想定される。近年、市中心部において、マンション素地の取引が活発であるが、需要者属性、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	JR岐阜駅北口に近接した高度商業地域においては、近年、マンション素地や小規模な土地取引が中心であるが、岐阜駅至近の商業地に係る取引事例に基づく比準価格は、当該地域における市場性を十分反映している。また、収益価格は、典型的な需要者が投資家である為、市場分析の観点から、説得力を有すると思料する。よって、比準価格及び収益価格を関連づけ、指定基準地としての価格推移についても留意のうえ鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域要因	街路交通環境行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政 その他	地域要因	街路交通環境行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 現在のところ、新型コロナがオフィス市場に与える影響については限定的であるが、今後の先行きについては不透明感が残る。							
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に変動はない。							
	前年標準価格 615,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■代表標準地 □標準地									
標準地番号 岐阜 5-5		公示価格 618,000 円/㎡									
②変動率		年間 +0.5 %	半年間 0.0 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
岐阜（県） 5-20	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	45,100,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市都通3丁目1番2外				②地積 (㎡)	403	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (100,400)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.9km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 50m、南 100m、北 50m			②標準的使用	中層店舗・事務所併用住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 20.0m、規模 400㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m県道	交通施設	岐阜駅 北西 1.9km	法令規制	商業 (100,400) 準防 都市機能誘導区域	
(3) 最有効使用の判定	中層事務所併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	114,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	73,300 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心部及びその周辺の商業地域・商住混在地域と見込まれる。市場参加者は、主に市内及び隣接市の事業経営者のほか、全国ネットでチェーン展開する事業者などで、事務所・店舗用途の単独ビルのほか、併用共同住宅敷地としての需要も見られる。規模の大小もあるが、最多価格帯は更地で概ね2000万～4000万円程度と推定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中心市街地内の路線商業地域で、利便性にも優れていることから、中層の店舗・事務所兼共同住宅敷地としての需要もある。一方で、賃貸物件も見られるが、昨今の供給過多から採算性は低い。よって、本件では基準価格を重視し、事務所兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を考慮して、本基準地が代表標準地及び指定基準地であることも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 113,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 感染症の影響により、経済活動が抑制されるなか、足元で急速に下押しされており、住宅建設についても前年を下回っている。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地		岐阜 5-17 標準地番号 岐阜 5-17 公示価格 113,000 円/㎡			[地域要因] 中心市街地内の商業地域として大きな変化は見られない。				
	② 変動率		年間	-0.9%		半年間	-0.9%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士伊藤事務所. Includes details for 岐阜（県） 5-21 and 岐阜第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (75,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (73,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 58,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-⑤.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス
岐阜（県） 5-22	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統 印

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	73,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市城東通6丁目40番2				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70,200)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 2.7km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 130m、北 70m				②標準的使用	低層店舗地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 23.0m、規模 230㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m県道	交通施設	岐阜駅 南東 2.7km	法令規制	準工 (70,200) 準防 居住誘導区域							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,400 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	52,200 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内主要及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者は地縁性を有する事業者及び全国・地方展開を図る事業者が中心となる。幹線道路沿い商業地域への出店形態は事業用定期借地権の設定やオーダーリース方式に基づく場合が大半で土地取得を前提とした取引は少ない。画地条件如何では底堅い需要が認められるものの新型コロナがもたらした需要減少の影響を受け需給は均衡状態から弱含みに転じた。需要中心価格帯は見出しにくい状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	権利設定等に基づく取引は自己用店舗等経営目的が大半である。熟成度の高い路線商業地域ではあるが収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって相対的に信頼性が高いと思料される市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 5-17	②時点修正	[ 99.1 ] / 100	③標準化補正	100 [ 105.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 146.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	72,900	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +5.8 環境 0.0 行政 +10.3 その他 +24.0
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 [ ]	④地域要因の比較	100 [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 前年指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	74,000 円/㎡	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -1.1% 半年間 %	③価格形成要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格は依然下落基調にある。 [地域要因] 特に目立った変化は認められず概ね現状維持にて推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 岐阜（県） 5-23, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 234,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 令和 2 年 7 月 1 日, 令和 2 年 7 月 15 日, 令和 2 年 7 月 1 日, 正常価格, 200,000 円/㎡, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price adjustments.