

鑑定評価書（令和4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) -1, 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, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,600 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 52,000 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) 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4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, インティ不動産鑑定. Row 1: 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,200 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4年1月] 路線価又は倍率, 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, (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4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. Row 1: 岐阜（県）, -3, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,900 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 31,000 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 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
岐阜（県） - 4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統
鑑定評価額	7,230,000 円	1㎡当たりの価格	40,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	岐阜市大字上土居字中野810番2外				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,80) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 60m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、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	標準方位 北 5m市道	交通施設	岐阜駅北 6.4km	法令規制	1低専 (50,80)				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は青山中学校校区内住宅地域のうち价格的な牽連性を有する住宅地域。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需要する勤労者等の一次取得者が中心となる。都心回帰傾向を反映して特に旺盛ではない需要にコロナ禍が与えた悪影響は少ないが供給可能な未利用地が多く残る現状を反映して需給は弱含み推移である。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり13万円程度、標準的な新築戸建て総額3000万円程度と推定する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件も散見されるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は少数で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市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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	+4.1	
	標準地番号 岐阜 - 24	公示価格 [100 / 100]	100 [101.0]	100 [72.2]	[100 / 100]	40,600		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	画地	+1.0	行政	0.0	その他	-24.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			その他	0.0	その他			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 41,200 円/㎡		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。取引件数は増加傾向、取引価格は上昇基調、横這い、下落基調の地域が混在している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -			[地域要因] 概ね現状維持にて推移しているが緩やかに未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が増加していくものと予測する。							
	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	-1.5%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県） - 5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	55,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月6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	岐阜市雄総桜町3丁目35番				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防 (その他) (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 6km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 120 m、南 80 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	岐阜駅北東 6km	法令規制	1住居(70,200) 準防								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,800 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部の長良東校区を中心に長良・長良西校区なども含めた既成住宅地域を中心としたエリアである。市場参加者は市内や隣接市などの事業所勤務者・自営業者のほか名古屋方面への通勤者も含む。最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で概ね900万円～1300万円、土地建物一体で2300万円～2800万円程度と推定される。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、岐阜市北部にあって、整備の進んだ住宅地域となっている。周辺での取引は新規分譲のほか、既存住宅の買換えによる取引も見られる。よって、本件では比準価格のみ求め、代表標準地との検討も踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法については対象基準地の画地規模が小さいことから賃貸住宅の想定が困難なため適用を断念した。																
(8) 公示価格とした	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	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [159.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	55,800	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 +6.0 環境 +52.3 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	89,600 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	56,500 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの影響が落ち着きつつあり、今後の個人消費・土地需要の回復が期待される。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 既成の住宅地域として大きな変化はない。													
標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
公示価格	円/㎡																
②変動率	年間	-1.2 %	半年間	%													

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県）, -6, 岐阜県, 岐阜第二, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 寺村 建一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,400 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing appraisal reasons. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 (Adjustment and verification of estimated prices), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 前年の標準価格等からの検討 (Review of previous year's standard prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県） - 7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎

鑑定評価額	13,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月6日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市長良西野前17番3外				②地積 (㎡)	173	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 6km	(その他) 居住誘導区域 (70,200)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	岐阜駅北東 6km	法令規制	1住居 (70,200) 準防 居住誘導区域						
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの戸建住宅が建ち並ぶ中に共同住宅も介在する地域として特に大きな変化はないと見込まれる。地価は、やや下落から横ばい傾向で推移すると予測される。																		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		77,000 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、岐阜市北部の長良・長良西校区を中心に長良東校区や鷺山校区なども含む住宅地域である。市場参加者は市内・隣接市などの事業所勤務者・自営業者のほか名古屋方面への通勤者も含む。最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で概ね1100万～1500万円、土地建物一体で2500万～3200万円程度と推定される。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、旧来からの戸建住宅のほか共同住宅も見られる地域だが、対象基準地は画地規模が小さいことから収益還元法は非適用とし、比準価格を基に代表標準地との検討も踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +2.0	環境 +16.3	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 岐阜 -2	公示価格 89,600 円/㎡	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [118.6]	[103.0] / 100		77,000	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +2.0	環境 +16.3	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	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/㎡)		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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルスの影響が落ち着きつつあり、今後の個人消費・土地需要の回復が期待される。															
	前年標準価格	77,800 円/㎡		[地域要因] 既成の住宅地域として大きな変化はない。																
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
公示価格	円/㎡																			
②変動率	年間	-1.0 %	半年間	%																

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 中園 真一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,100 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 30,000 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, (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.

鑑定評価書（令和4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）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,600 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月29日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月15日, 正常価格, 49,000 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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） - 10	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎
鑑定評価額	8,980,000 円	1㎡当たりの価格	61,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月4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洙1543番64				②地積 (㎡)	146	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,200)準防 (その他)居住誘導区域内(70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅北 5.4 km	法令規制	2中専(70,200)準防居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	水路以南は、区画整理により住環境が向上。対して、近隣地域を含むバス通り南側の地域は古い住宅団地で、街路配置が悪く、一部に高低差を含む等住環境が劣るため今後も弱含みが続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,500 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	長良川以北の既成住宅地域を中心とする同一需給圏を判定した。主たる需要者は市内及び隣接市町村等への通勤層と解する。戸建住宅を主体とする熟成した既成住宅地域であるが、近傍の状況類似には的確事例が少なく、隣接近傍区画整理済の新興住宅地、或いは、南西部則武地区の街路配置が劣る住宅地より事例を補充した。水路南側の他、鷺山中洙地区でも区画整理が始まっており、旧態依然とした住宅団地との二極化が加速するものと予測する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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は非適用とした。当該地域において土地取引は専ら自用目的が中心となっている。比準価格は実際に生じた取引事例を基に試算しており、選択事例或いは調整過程を鑑みるに、市場の実態を反映している。以上から、本件においては比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.5 交通 +1.2 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 - 2	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [151.4]	[105.0] / 100	61,500					
(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
	-										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格変動要因の		[一般的要因] コロナとは同調しつつあるが、内外金利差により円安が最高水準となる他、ロシアのウクライナ進行が物価高に拍車を掛けている。						
	前年標準価格	61,800 円/㎡		[地域要因] 水路以南が区画整理により品等良好な住環境を呈するのと対照的に近隣地域周辺は旧来の街路配置の悪い住宅団地である。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間	-0.5 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和4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, and 鑑定評価額. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, and 16,000,000 円.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (16,000,000 円) and 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, and (7) 倍率. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月11日, 正常価格, and 53,000 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) 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, and (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed numerical data and descriptive text.

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,500 円/㎡.

1 基本的事項

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4年1月] 路線価又は倍率, 42,000 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) 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4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, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,700 円/㎡

1 基本的事項

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)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 reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m), (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等, (10) 鑑定評価の手法の適用, (11) 市場の特性, (12) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (13) 公示価格, (14) 指定基準地からの検討, (15) 対年標準価格等からの検討

鑑定評価書（令和 4 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, 鑑定事務所. Values include 岐阜(県) -14, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,900 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) [令和 4 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (9) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices), (10) 変動状況 (Fluctuation Status).

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

鑑定評価額	9,230,000 円	1㎡当たりの価格	82,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市鏡島南1丁目6番22外 「鏡島南1-6-35」				②地積 (㎡)	112	⑨法令上の規制等				
	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 1km	法令規制	1住居 (70,200) 準防 居住誘導区域内			
(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	82,400 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需要する勤労者等の一次取得者が中心となる。新型コロナ禍にあっても居住利便性が良好な新興住宅地域に対する需要は旺盛で均衡状態にあった需給は強含みへとさらに好転した。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり27~28万円程度、標準的な新築戸建て総額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	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	+3.1
	標準地番号 岐阜 - 1	公示価格 [101.0] / 100	100 [102.0]	100 [122.0]	[100] / 100	82,800		標準化補正	交通	0.0	街路	-4.6
(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	0.0	
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地	+2.0	行政	0.0	行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 81,400 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は増加傾向、取引価格は上昇基調、横這い、下落基調の地域が混在している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -			[地域要因] 新型コロナ禍においても未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が増加している。							
	公示価格 円/㎡	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 4 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. Row 1: 岐阜（県）, -16, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,800 円/㎡.

1 基本的事項

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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 60,000 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和 4 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, and 鑑定評価額. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, and 6,590,000 円.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (6,590,000 円) and 1㎡当たりの価格 (42,800 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, and (7) 倍率. Values include 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 7 月 11 日, 正常価格, and 35,000 円/㎡.

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) 年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Row 1: 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 109,000 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)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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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.

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: (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: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格等, (10)対年標準価格等の前年標準価格等, (10)対年標準価格等の前年標準価格等, (10)対年標準価格等の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和4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, 岐阜(県) -19, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,200 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等, (10) 最有効使用の判定, (11) 鑑定評価の手法の適用, (12) 市場の特性, (13) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (14) 公示価格, (15) 指定基準地, (16) 対年標準価格等

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 中園 真一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,500 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. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年7月14日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, etc. (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) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏. (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: 代表標準地, etc. (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: 変動率.

鑑定評価書（令和4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, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 91,400 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月10日, 令和4年7月1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 (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4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, 端元不動産鑑定事務所. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月7日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月12日, 正常価格, 86,000 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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (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 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 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格 (Previous year's standard price and movement factors).

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県）, 23, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,700 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 72,000 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 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

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） - 24	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	
鑑定評価額	8,590,000 円		1㎡当たりの価格	40,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月]	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字折立字屋敷129番				②地積 (㎡)	210	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200) (その他) 居住誘導区域 (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 45m、南 30m、北 45m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 200㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4m 市道	交通施設	岐阜駅北西 6.8km	法令規制	2中専(60,160) 居住誘導区域		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は市北西部外延に位置する住宅地域全般。需要者の中心は「黒野」や「折立」地区に「地縁性」を有する個人その他、市外から転入する勤労者など。「岐阜大学」などを配するも、中心部から遠く、既成市街地の地域特性や停滞感等も加わり、買い手需要は中古住宅を中心に「弱含み」で推移する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には学生用の共同住宅も多数見受けられるが、画地規模から基準地上に賃貸物件を建築することは現実性を欠くため、収益価格を求めることはできなかった。一方、比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ説得力を有する。取引に際しては市場性が重視される傾向にあることから、比準価格を中心に、規準価格との均衡も考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	街路	0.0	地域要因	街路 +7.4
	岐阜 - 24					41,100		交通	0.0	交通	-3.7
(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	-30.0
	-							画地	+1.0	行政	-3.0
(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	②変動率		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生産活動は横ばいにある。個人消費、雇用情勢は緩やかに持ち直しつつある。尚、住宅建設は前年を下回っている。						
	継続	前年標準価格	41,400 円/㎡		[地域要因] 東海環状「岐阜」ICの供用開始に向け、取付道路の整備が進む。他方、全般に停滞感強い。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地										
	標準地番号										
	公示価格										
	年間	-1.2%	半年間	%							

鑑定評価書 (令和 4 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), 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, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,900 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) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 48,000 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 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4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. Row 1: 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,800 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 42,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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, (10) 1住居(60,200)準防, (11) 1住居(70,160)準防, (12) 居住誘導区域(70,160).

Table with 4 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, (6) 最有効使用の判定, (7) 鑑定評価の手法の適用, (8) 市場の特性, (9) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 標準化補正, (8) 街路, (9) 交通, (10) 環境, (11) 画地, (12) 行政, (13) その他.

Table with 10 columns: (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の比準価格, (7) 標準化補正, (8) 街路, (9) 交通, (10) 環境, (11) 画地, (12) 行政, (13) その他.

Table with 4 columns: (1) 1-1対象基準地の検討, (2) 前年標準価格, (3) 変動状況, (4) 1-2基準地が共通地点, (5) 変動率.

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） - 27	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	14,500,000 円		1㎡当たりの価格	67,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市則武中1丁目20番17 「則武中1-20-15」				②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	2中専 (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	岐阜 4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 300m、南 120m、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 長方形								
	④地域的特性	特記事項	区画整理済の新興住宅地域	街路	基準方位北、6m 市道	交通施設	岐阜駅北 4km	法令規制	2中専 (70,200) 準防 都市機能誘導区域	
⑤地域要因の将来予測	則武地区に所在する区画整理済の新興住宅地域であり今後も漸次熟成しつつ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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	67,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市内長良川以北の既存住宅地域及び新興住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか転入を希望する一次取得者を含む。低層住宅中心の新興住宅地域であり居住快適性及び利便性の向上に起因した安定的な需要に基づき需給は概ね安定的に推移している。需要の中心価格帯は土地坪当たり22~23万円程度、標準的な新築戸建で総額3300万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が所在する新興住宅地域には賃貸物件も見られるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。本件では信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5
	岐阜 - 2	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [131.1]	[100] / 100	67,700		交通 0.0	交通 -1.4	
(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 +35.0	
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	③価格形成要因の		[一般的要因] 生産活動は横ばいにある。個人消費、雇用情勢は緩やかに持ち直しつつある。尚、住宅建設は前年を下回っている。						
	■継続 □新規	前年標準価格	68,200 円/㎡	[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。						
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	公示価格	円/㎡								
②変動率	年間	-0.4%	半年間	%						

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県）, -28, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 69,000 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 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) 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. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和4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, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,000 円/㎡

1 基本的事項

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)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)48,000 円/㎡, (10)倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sections for (1) Basic Land, (2) Surrounding Area, (3) Most Effective Use, (4) Individual Reasons, (5) Valuation Methods, (6) Market Characteristics, (7) Adjustment of Trial Price, (8) Standard Price, (9) Comparison with Designated Standard Price, and (10) Comparison with Previous Year's Standard Price.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所	
岐阜（県） -30	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	
鑑定評価額	20,300,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	80,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	岐阜市八ツ梅町1丁目5番				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	2住居 (60,300) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (70,240)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.7km								
(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	特にない	街路 基準方位北、6 m 市道	交通 岐阜駅北 1.7km	法令 2住居 (70,240) 準防 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	比較的利便性が良好な、熟成した既成住宅地域である。高島屋南地区の再開発事業等の影響もあり、地価は上昇傾向にある。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	61,700 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中心市街地及びその周辺の住宅地域である。需要者は市内に居住する勤労者等の一次取得者が中心である。市役所等への接近性が良好な利便性が高い既成住宅地域で周辺地域で行われている再開発等の影響もあり、需要は堅調である。取引の中心価格帯は、土地のみで1500万円～2500万円程度、新築戸建物件で3000万円～4000万円程度と把握する。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺ではアパート等も見られるが、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸用共同住宅を建設する目的での土地需要はほとんどない。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。居住の快適性等を重視する住宅地域で、比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、上記のとおり鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	① □代表標準地 □標準地 標準地番号	-	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	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													
(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	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													
(10) 対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 102,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。利便性が良好な地域における住宅地の需要は堅調である。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 岐阜 - 1 公示価格 102,000 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 +1.0%	半年間 +1.0%												

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県）, -31, 岐阜県, 岐阜第二, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 寺村 建一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,700 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 66,000 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 (Surrounding 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 Valuation Determination), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Target Standard Land).

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	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎
鑑定評価額	23,600,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	88,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月4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			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60,200) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅北 2.4 km	法令規制 2住居 (70,200) 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	+5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	72,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地北部の住宅地域。需要の中心は、圏内及び周辺地域の自用の住宅需要者若しくは一部駐車場用地。ぎふメディアコスモス内の図書館が文化拠点となり、周辺住環境を向上させてきたが、令和3年5月、南側に新市庁舎が開庁。1年が経ち、周辺に小規模な飲食店の出店が増加した。これらの影響を受け取引は増加しており、地域は発展傾向にある。隣接校区も含めて収集した状況類似の取引事例は、坪単価33～37万円前後に分布。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地北部の既存住宅地域であり、公官庁に近接することから賃貸住宅の需要が十分に認められるが、岐阜駅徒歩圏と異なり、更地から購入した賃貸投資は今の所顕在化していない。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、収益価格は参考程度、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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.8 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 - 1	公示価格 102,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [92.2]	[105.0] 100	115,000				
(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) 対象基準地の前年の標準価格等	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] コロナとは同調しつつあるが、内外金利差により円安が最高水準となる他、ロシアのウクライナ進行が物価高に拍車を掛けている。							
	前年標準価格	115,000 円/㎡		[地域要因] メディアコスモス南側に令和3年5月岐阜市役所新庁舎が開庁。小規模な飲食店舗が周辺で増加した。							
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		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	+1.7%	半年間	%						

鑑定評価書（令和4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. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 54,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 172,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 130,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 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4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Row 1: 岐阜（県）, -34, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 片山 恵津子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,500 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)倍率. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月12日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (岐阜市大字安食字志良古2番162), area (245㎡), and various valuation methods and factors.

鑑定評価書（令和4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, 端元不動産鑑定事務所. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,800 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4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) 不動産インベストラサーチ	
岐阜（県） -36	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	23,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市岩滝東2丁目244番外				②地積 (㎡)	477	⑨法令上の規制等										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60,200) (その他) (60,160)										
(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 12km	法令規制	「調区」(60,160)				
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市東部郊外の旧来からの農家住宅が連たんする地域で、地縁血縁関係を中心とした集落を形成しており、新規参入は少ない。土地取引も必要に応じて個別的に発生する傾向がある。現状程度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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	23,800 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	岐阜 -69	②時点修正	[99.3] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [118.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,800	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 +4.4 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	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	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	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 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	前年標準価格	24,100 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生産活動は横ばいにある。個人消費、雇用情勢は緩やかに持ち直しつつある。尚、住宅建設は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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡		[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100
②変動率	年間	-1.2%	半年間	%	[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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

鑑定評価書（令和4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, 端元不動産鑑定事務所. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,000 円/㎡.

1 基本的事項

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4年7月1日, 令和4年7月7日, 令和4年7月12日, 正常価格, [令和4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 (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 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method), (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, etc.).

鑑定評価書（令和4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, 端元不動産鑑定事務所. Values include 岐阜（県）, 5-1, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 63,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 86,800 円/㎡.

1 基本的事項

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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 68,000 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 type, etc.), (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 (Methods used), (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, etc.).

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 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.

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, (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4年1月] 路線価又は倍率, 155,000 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) 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) 公示価格 (Public Valuation), (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 Price, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和4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） 5-3, 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, 28,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,100 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4年1月] 路線価又は倍率, 60,000 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 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) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子
鑑定評価額	20,200,000 円		1㎡当たりの価格	73,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	岐阜 3.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 35m、西 35m、南 30m、北 0m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、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	11m市道	交通施設	岐阜駅北西 3.1km	法令規制	商業 (90,400) 準防 都市機能誘導区域		
(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	75,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	44,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は長良川以北の幹線道路沿い及び準幹線道路沿いを中心とする路線商業地域である。需要者の中心は圏内に地縁性を有する個人事業者、チェーンストア事業者等である。幹線道路沿いの土地利用は事業用定期借地権によるものも多く見られ、商業地の取引は少ない。画地規模や個別の事情等様々であるため、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用の店舗、事務所等も見受けられるが、自己使用目的の取引が中心的地域である。商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、収益価格は低位に試算された。比準価格は、類似地域内に所在する事例を採用して求めたもので、規範性が高い。以上より、市場の実態を反映して信頼性が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、地域の変動状況等を考慮の上、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	[] / 100 円/㎡	[] / 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 円/㎡	[] / 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		74,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は持ち直しの動きがみられ、商業地の需要は回復傾向にある。			
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号		岐阜 5-4			[地域要因] 長良川以北の既成商業地域で、地域要因に特段の変動は認められない。			
	公示価格		74,100 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-1.1%	半年間	-0.3%							

鑑定評価書（令和4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. Values include 岐阜（県） 5-5, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 丸山事務所, 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 83,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,700 円/㎡.

1 基本的事項

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4年7月1日, 令和4年6月29日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月15日, 正常価格, [令和4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 10 sections (1-10) and multiple columns. Includes details on location (岐阜市柳津町蓮池2丁目11番外), area (1,291㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.).

鑑定評価書（令和4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, 8,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 127,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 100,000 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 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	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県） 5-7	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子

鑑定評価額	24,500,000 円	1㎡当たりの価格	75,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	岐阜市金園町10丁目26番10				②地積 (㎡)	323	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	岐阜 2.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 70 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗事務所併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 25.0 m、規模 310 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2 m 国道	交通施設	岐阜駅北東 2.7km	法令規制	近商 (100,300) 準防 居住誘導区域		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	77,400 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	同一需給圏は、岐阜市の幹線道路及び準幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者は、圏内に地縁性を有する法人又は個人事業者、自動車関連や全国展開の店舗事業者等が中心である。幹線道路沿いの土地利用は事業用定期借地権によるものも多く見られ、商業地の取引は少ない。画地規模や個別の事情等様々であるため、需要の中心となる価格帯を見出すこと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	自動車販売店が集積する商業地域であるが、取引は自己使用目的のものが支配的である。商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低いため、収益価格は低位に試算された。比準価格は、類似性が高い事例を採用しており、市場の実態を反映し、信頼性が高い。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 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 +0.1 交通 +3.9 環境 +7.0 行政 +4.6 その他 0.0
	標準地番号 岐阜 5-26	[99.6] 100	100 [100]	100 [116.4]	[100] 100	76,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.3 交通 +4.3 環境 +34.0 行政 +4.6 その他 0.0
	岐阜（県） 5-13	[100] 100	100 [100]	100 [146.6]	[100] 100	75,700					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 76,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は持ち直しの動きがみられ、商業地の需要は回復傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 自動車販売店が多く見られる商業地域であるが、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	-0.3%	半年間	%							

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県） 5-8, 岐阜県, 岐阜第二, 氏名, 不動産鑑定士 寺村 建一郎.

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 110,000 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 details on plot area (525㎡), location (岐阜市真砂町12丁目16番外), and valuation adjustments.

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県） 5-9, 岐阜県, 岐阜第二, 氏名, 不動産鑑定士 寺村 建一郎.

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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 125,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準の使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (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) 対象基準地の前年の検討.

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

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	178,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月24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 駐車付置義務 (100,540)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 130m、南 30m、北 20m			②標準的使用	中層店舗地			
	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	市を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 1.3km	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	181,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	86,100 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市が策定した中心市街地活性化基本計画区域と判定。都市再生緊急整備地域に指定されたJR岐阜駅北地区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、さらに駅北中央東西にツインタワーを建設する市街地再開発計画も進行中である。柳ヶ瀬地区においても高島屋南地区再開発事業の順調な進捗、複数マンション竣工等将来に向けて明るい兆しが見え始めているがかつての賑わいを取り戻すまでには至っていない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、さらに分科会における議論等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 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 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	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		181,000 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。取引件数は増加傾向、取引価格は上昇基調、横這い、下落基調の地域が混在している。
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		岐阜 5-1			[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中である。
	公示価格		179,000 円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
②変動率		年間	-1.7%	半年間	-0.6%				

鑑定評価書（令和4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, 岐阜（県）, 5-11, 岐阜県, 岐阜第2, 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, 295,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 240,000 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) 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

鑑定評価書 (令和 4 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. Row 1: 岐阜 (県) 5-12, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 235,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 200,000 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, (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. Includes detailed descriptions of the site, surrounding area, and market characteristics.

鑑定評価書（令和4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, 鑑定事務所. Values include 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 111,000 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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 89,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (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4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. Row 1: 岐阜（県） 5-14, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 82,000 円/㎡

1 基本的事項

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4年1月] 路線価又は倍率, (8) 65,000 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 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) 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 4 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）, 5-15, 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, 94,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 85,200 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 68,000 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) 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4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. Values include 岐阜（県） 5-16, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 丸山事務所, 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 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

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4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 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4年地価調査）

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）5-18	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	21,400,000 円		1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	岐阜市美殿町4番				②地積(m)	155	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,500) 防火 (その他) 都市機能誘導区域(100,500)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 30m			②標準的使用	中層店舗事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m市道	交通施設	岐阜駅北東 1.3km	法令規制	商業(100,500) 防火 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測	柳ヶ瀬地区の東方背後の商業地域で、中小の店舗ビル等が連たんする。近年、柳ヶ瀬地区ではマンション建設等の新規開発が増加しており、今後、これらの影響を受けていくことが期待される。															
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	142,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因											
	収益還元法	収益価格	89,600 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は柳ヶ瀬地区に近傍する岐阜市の在来商業地域。主たる需要者は店舗の取得を希望する主に地縁性を有する事業者等である。インフレ誘導のための低金利政策のもと、周辺地域では市街地再開発事業、マンション建設等が活発である。旧来型の店舗街として街路狭小であるが、当地区もこれらの周辺開発の影響を受け不動産利用の好転が期待される。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己使用の店舗事業者等の利用が中心であり、賃貸目的のための新たな不動産投資は限定的で、必要に応じて個別に契約される傾向が強い。よって本件では基準価格を標準として収益価格を関連づけ、標準地との検討を加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	岐阜 5-1	②時点修正	[98.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [128.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	138,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	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	
(10) 対年前標準価格等の前	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	139,000 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的要因] 生産活動は横ばいにある。個人消費、雇用情勢は緩やかに持ち直しつつある。尚、住宅建設は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	-	標準地番号	-	公示価格	円/㎡		[地域要因]	昔からの在来商業地。柳ヶ瀬地区の再開発事業が進行しており、近傍に2棟のマンションが竣工した。							
②変動率	年間	-0.7%	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	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
鑑定評価額	1,050,000,000 円	1㎡当たりの価格	635,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	470,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	高層店舗事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 65.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,650 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	駅前広場(県道) 交通施設	岐阜駅前広場接面	法令規制	商業(100,800) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	JR岐阜駅北口における複数の再開発事業(ツインタワー)により、今後は駅北口の相対的な地位の向上が期待される。											
(3) 最有効使用の判定	高層店舗事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 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	666,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	579,000 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て鑑定評価額を上記の如く決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地 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] 先行きに対する不透明感もみられるが、不動産融資環境が良好であることから投資意欲は底堅い。									
	前年標準価格 618,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はない。									
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	岐阜	5-5										
	公示価格	621,000 円/㎡											
	②変動率	年間	+2.8%	半年間	+2.3%								

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県） 5-20, 岐阜県, 岐阜第二, 氏名, 不動産鑑定士 寺村 建一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 111,000 円/㎡.

1 基本的事項

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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 83,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sub-tables for valuation adjustments and price fluctuations.

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 岐阜（県） 5-21, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 74,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,800 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4年1月] 路線価又は倍率, 57,000 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) 範囲, (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	不動産鑑定評価エリアオフィス
岐阜（県） 5-22	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	岐阜市城東通6丁目40番2				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) 準防 (その他) 特別用途地区 居住誘導区域 (70,200)					
(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 特別用途地区 居住誘導区域内				
	⑤地域要因の将来予測	主要地方道沿い路線商業地域として現状を維持しつつ推移していくものと予測。画地条件如何では底堅い需要が認められるが新型コロナウイルスがもたらした需要減少の影響は続き地価水準は下落傾向にて推移と予測。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	43,000 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コロナ禍がもたらした需要減少の影響は続いており需給は弱含み推移である。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。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	<input checked="" 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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.7
	公示価格	岐阜 5-17	[100] / 100	100 [103.8]	100 [148.2]	[100] / 100	72,200		標準化補正	交通	0.0	環境	+2.5
(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	行政	+22.6	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地	+3.8	行政	0.0	その他
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		72,300 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]						
	公示価格		円/㎡				[地域要因]						
②変動率		年間	-0.4%	半年間	%		[個別的要因]						

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
岐阜（県） 5-23	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生
鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	214,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	岐阜市玉宮町2丁目9番2				②地積 (㎡)	86	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,330)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 500m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 65m、北 35m				②標準的使用	中層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0m、奥行 約 20.0m、規模 100㎡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	5.5m市道	交通施設	岐阜駅北 500m	法令規制	商業(100,330) 防火 都市機能誘導区域								
(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	222,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	160,000 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR岐阜駅から柳ヶ瀬地区にかけての商業地域だが、特に価格牽連性が認められるのは、玉宮地区からJR岐阜駅にかけて飲食店が集積する商業地域である。近年、玉宮通りにおいて飲食店の集積が目覚ましかった。需要者の中心は、店舗用地を取得する飲食関連業者の他、投資家も想定される。供給件数が少ないことから、中心価格帯の把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域における、近年の飲食店舗の集積、集客力の向上に伴い、当該地域においても収益不動産としての取引も散見されることから、収益価格についても一定の説得力を持つが、比準価格については、JR岐阜駅北口至近の商業地に係る取引事例を中心に求められ、市場の実態を反映していることから相対的に説得力が優る。よって、比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、標準地との均衡についても留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 5-1	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [84.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	212,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.3 交通 -7.5 環境 -18.0 行政 +5.3 その他 0.0
	公示価格	179,000 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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	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 217,000 円/㎡		③変動状況	[一般的な要因] 新型コロナの影響が長期化し、飲食店舗へのダメージが鮮明となっていたが、足元では回復傾向が認められる。												
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5-31 公示価格 214,000 円/㎡			[地域要因] 新型コロナの影響により、集客に苦戦する飲食店舗も多かったが、一部では改善傾向が認められる。												
	②変動率	年間	-1.4%		半年間	0.0%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										