

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市茜部菱野4丁目153番2				②地積 (㎡)		198 ( )		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:3.5	住宅 W 2	一般住宅、事務所のほか農地も介在する住宅地域		北5.5m市道		水道 ガス 下水	岐阜 3.4km		(その他) 居住誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 60 m				②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、		奥行 約 25.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	岐阜駅南 3.4km		法令規制	1 住居 (60, 200) 居住誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測		生活利便性が良好で割安感もあることから、周辺地域で小規模開発による宅地供給等が見受けられる。徐々に熟成を深めつつ安定的に推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		70,700 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0					
	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住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、茜部及び鶯学区内の住宅地域である。需要者の中心は、市内居住者、市内又は周辺市町の勤労者等の一次取得者層である。生活利便施設への接近性が比較的良好で、割安感があるため、宅地需要は堅調である。取引の中心となる価格帯は、土地代のみで1000万円～1500万円程度、新築戸建住宅で2800万円～3800万円程度と把握する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性に見合う共同住宅の建築を想定することが困難であることから収益還元法については適用を断念した。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。以上より、市場性を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 - 34		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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 +3.1 交通 +8.3 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 113,000 円／㎡		[ 100 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 159.7 ]	[ 100 / 100 ]	70,800		その他					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 100 ]			その他					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 69,300 円／㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		岐阜市の人口は減少傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好なJRの駅徒歩圏の地域に対する需要は堅調である。						
	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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]		周辺では小規模開発が継続して行われている。						
	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。				

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					岐阜市大字岩崎字畑中696番8					②地積 (㎡)		190	⑨法令上の規制等											
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況			2中専 (60,200)											
	1:1		住宅 W2		小規模一般住宅、アパート等が散在する中、農地も残る住宅地域		北5m市道		水道 ガス 下水		岐阜 8.2km			(その他) 居住誘導区域											
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 50 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 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 m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 m 市道		交通 岐阜駅北 8.2km		法令 規制		2中専(60,200) 居住誘導区域												
	⑤地域要因の 将来予測		岐阜市北部の住宅地域であるが、JR岐阜駅から距離があり、住宅地としての選好性は低い。周辺部も含め不動産取引は少なく、需要は弱いため、地価は下落傾向で推移するものと予測する。																						
(3) 最も有効使用の判定		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		44,600 円/㎡				(4) 対象基準地の 個別的要因															
		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住宅地域であり、価格牽連性が強いのは岩野田・岩野田北校区及び周辺の住宅地域である。需要者の中心は市内及び隣接市に居住又は勤務する一次取得者層である。高富街道背後で比較的利益性は良好であるが、駅から距離がある郊外の住宅地域であり選好性は低く、近年は宅地開発も低調に推移している。土地価格は800万～1000万円程度、新築戸建分譲は2500万～3500万円程度が取引の中心と推定される。																							
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は岐阜市北部の住宅地事例を中心に採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。																							
(8) 公示価格を 標準とした 価格	① 代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 -24		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+4.1 -6.6 -38.0 -3.0 0.0	
	公示価格 26,900 円/㎡		[ 98.5 ] 100		100 [ 101.0 ]		100 [ 58.5 ]		[ 100 ] 100		44,800			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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100		100 [ ]		100 [ ]		[ ] 100					その他											
(10) 対象基準地 の前年標準 価格等か らの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 45,300 円/㎡					③ 変 動 形 成 要 因 の 検討	[一般的要因] 物価高騰等による先行き不透明感はあるが、駅徒歩圏や利便性の高い地域の住宅地需要は堅調であり、二極化、選別化が進行している。																		
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 周辺に農地も残る住宅地域であり、宅地化が徐々に進んでいる。																		
	②変動率 年間 -1.5 % 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）－3		岐阜県	第二分科会		氏名	不動産鑑定士 端元 常真					
鑑定評価額		5,620,000 円			1㎡当たりの価格		37,200 円／㎡				
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		30,000 円／㎡		
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		岐阜市大字黒野字溝西 5 0 2 番 7				②地積 (㎡)	151 ( )	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200)			
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅を主体として農地も見られる住宅地域	西6m市道	水道 下水	岐阜 7.7km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	岐阜駅北西 7.7km	法令規制	2 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		岐阜市北西部郊外の農地も混在する住宅地域。周辺では特段宅地開発も見られず静態的な地域である。生活利便性に劣ることから、地価は今後においても、やや下落基調で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 37,200 円／㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円／㎡								
		原価法	積算価格 / 円／㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市北西部の既存住宅地域。主たる需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が中心で、市外からの転入者需要も見込まれる。当地域は黒野地区のほぼ西端に位置する古くからの住宅地で、小学校への接近性は良好であるが、生活利便施設からはやや離れており、需給はやや弱含みである。岐阜市北西部の住宅市場は小野・中地区等で分譲が見られる。取引の中心価格帯は土地で 5 0 0 ～ 8 0 0 万円程度、新築戸建分譲で 2, 0 0 0 ～ 2, 5 0 0 万円程度。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一般住宅を中心として農地も見られる住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的が大半で、画地規模から見ても収益想定には合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 岐阜 - 24							交通 0.0	交通 -16.9		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 -13.0	街路 行政 0.0	行政 -3.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ 98.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 70.8 ]	[ 100 ] 100	37,100		画地 +1.0	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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。					
	前年標準価格 37,800 円／㎡			[地域要因]		岐阜市北西部に位置する住宅地域であり、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 □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 -1.6 %	半年間 %								

(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 8 1 0 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)			
	1.2:1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する地域		西5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	岐阜駅北 6.4km		法令規制	1 低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測	市街地外縁の戸建住宅を主体とする住宅地域。未利用地も残っており、徐々に宅地化が進むと推測される。一方で、無秩序に宅地化が進み、街路が複雑で狭く、需要は弱いと予測。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		39,200 円／㎡								
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡								
	原価法	積算価格		／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主に常磐、長良西地区の県道岐阜環状線以北の住宅地域。需要者の中心は、これら圏域に地縁性を有する個人及び市内通勤の一次取得者。岐阜駅への利便性、街路の配置が劣り、近隣地域の周辺に土地区画整理後の未利用の宅地も散見され、相対的に近隣地域の需要は弱い。需要の中心価格帯は土地は約 2 0 0 ㎡で 7 0 0 万円～9 0 0 万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は停滞傾向にある住宅地域である。対象基準地はその画地規模から経済合理性に適した賃貸建物を建築することができず、収益還元法を適用することはできなかった。近隣地域では自用目的取引を中心とした住宅地であり、利便性、住環境等に着目して価格が形成されている。代替関係にある周辺の取引事例を採用しており、比準価格は市場性を反映している。比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 - 24	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.1
	公示価格	26,900 円／㎡	[ 98.5 / 100 ]	[ 100 / 101.0 ]	[ 100 / 66.5 ]	[ 100 / 100 ]	39,400		交通 0.0	交通 -8.7		
(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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	環境 0.0	環境 -30.0	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 +1.0	画地 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 継続 新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		岐阜市の人口は減少傾向が続く 4 0 万人を割り込んだ。北部郊外需要の減退と南部の人口増の二極化の傾向がみられる。					
	前年標準価格 39,700 円／㎡				[地域要因]		無秩序に市街化された住宅地で、周辺の土地区画整理済みの住宅地と比較して需要は弱い。					
	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 -1.3 %	半年間 %									



(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					岐阜市雄総桜町3丁目3番5番		②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防  (その他) (70, 200)			
	1:2.5	住宅 W 3	区画整理済にて一般住宅を主に共同住宅、農地等も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 120 m、南 80 m、北 40 m					②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 m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	岐阜駅北東 6km	法令規制	1 住居(70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅を主体とする住宅地域で、周辺では農地を利用した宅地分譲も見られる。生活利便性がやや劣ることから地価は今後も下落基調で推移するものと思料するが、下落幅はやや縮小傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(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		／ 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、長良東地区を中心とする岐阜市北部の住宅地域。主たる需要者は、市内及び周辺市町に居住する一次取得者層が中心である。当地域は居住環境の比較的良好な住宅地域であるが、生活利便施設からやや距離があり、周辺地域と比較すると宅地需要はやや弱みである。但し、最近では割安感による宅地分譲も見られるようになっている。取引の中心価格帯は、土地で900～1,200万円程度、土地建物一体で3,000万円前後と思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、長良川と主要地方道岐阜環状線に囲まれた土地区画整理済みの住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的の取引が大半で、画地規模から見ても収益想定は合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 -2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5
	公示価格	88, 200 円/㎡	[ 99.8 ] 100	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 162.0 ]	[ 100 ] 100		54, 300		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 +56.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生活利便性に優れた地域での宅地需要は堅調で地価上昇が継続する一方、人口減少が進む地域では地価が下落し二極化が進行している。						
	前年標準価格 54, 800 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。						
	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 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 -0.5 %	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）－6		岐阜県	第二分科会		氏名	不動産鑑定士 端元 常真																
鑑定評価額		5,380,000 円			1㎡当たりの価格			24,700 円／㎡														
1 基本的事項																						
(1) 価格時点		令和 7年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 7年 7月 10日		(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率		円／㎡											
(2) 実地調査日		令和 7年 6月 20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		岐阜市大洞桜台 6 丁目 5 2 番						②地積 (㎡)		218 ( )		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)  (その他)									
	1:1		住宅 W 2		丘陵地の環境良好な大規模住宅団地 (大洞団地)		南6m市道		水道 ガス 下水		岐阜 14km											
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m						②標準的使用		戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形																			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 6 m 市道		交通施設		岐阜駅北東 14km		法令規制 1 低専 (50, 80)							
	⑤地域要因の将来予測		高度成長期に丘陵を造成して開発された住宅団地で、J R 岐阜駅 1 0 * 圏域を超えている等利便性に欠け、市場で選好され難い状況が続くものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +5. 0												
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 24,700 円／㎡																		
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡																		
		原価法		積算価格 / 円／㎡																		
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																		
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市北東部郊外の住宅団地である。主たる需要者は、岐阜市内への通勤者層である。当該地域は、土地のみでは売りにくい状況となっており、中古建物付きで総額 5 0 0 ～ 8 0 0 万円程度。ただし、バス通り背後、周辺の平坦地では、土地 9 0 0 万円前後、中古建物含めて 1 2 0 0 ～ 1 3 0 0 万円前後の取引も散見され、大洞地区でも立地により価格帯が異なる。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は公法上の規制から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格	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. 0 交通 -10. 8 環境 +20. 0 行政 +3. 0 その他 +60. 0	
	標準地番号 岐阜 - 37				[ 99. 0 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 176. 4 ]		[ 105. 0 ] 100		24, 600									
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 交通 環境 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						③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的要因] 雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。													
	前年標準価格 25, 600 円／㎡								[地域要因] 岐阜市北東部郊外の既成住宅団地であり、需要は弱含みである。													
	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 □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 -3. 5 %		半年間 %																		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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）－7		岐阜県	岐阜第2分科会		氏名	不動産鑑定士 塩田 英明									
鑑定評価額		13, 200, 000 円			1㎡当たりの価格			76, 100 円／㎡							
1 基本的事項															
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		59, 000 円／㎡				
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 25 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1 7 番3 外					②地積 (㎡)	173 ( )		⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70, 200)				
(2) 近隣地域	1:1		住宅 W 2		中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		南5.5m市道		水道 ガス 下水		岐阜 6km				
	①範囲		東 150 m、西 130 m、南 40 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		一般住宅のほか共同住宅等も介在する既存住宅地域で、今後も概ね現状維持で推移するものと思料される。周辺では安定した宅地需要が見られ、地価はやや下落から横ばい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		+3. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 76, 100 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、長良東地区を中心とする岐阜市北部の住宅地域。主たる需要者は、市内及び周辺市町に居住する一次取得者層が中心である。当地域は小売店舗や営業所等が建ち並ぶ主要地方道岐阜環状線背後に位置し、生活利便性は比較的良好で、周辺では小規模宅地開発による新築戸建分譲も見られるなど、宅地需要は安定している。取引の中心価格帯は、土地で1, 2 0 0 ～1, 7 0 0 万円程度、土地建物一体で3, 5 0 0 ～4, 0 0 0 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		近隣地域は、一般住宅のほか共同住宅も見られる既存住宅地域であるが、自己居住目的の取引が大半で、画地規模から見ても収益想定は合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 - 2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 0. 0			
	公示価格 88, 200 円／㎡		[ 99. 8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 118. 8 ]	[ 103. 0 ] 100	76, 300		街路 交通 0. 0	環境 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 <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]		生活利便性に優れた地域での宅地需要は堅調で地価上昇が継続する一方、人口減少が進む地域では地価が下落し二極化が進行している。							
	前年標準価格 76, 300 円／㎡					[地域要因]		地域要因に特段の変動要因は見られない。							
	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 標準地番号 - 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 -0. 3 % 半年間 %														

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県）－8	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨
鑑定評価額	8,990,000 円		1㎡当たりの価格	35,800 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市川部 2 丁目 1 3 1 番 1 外				②地積 (㎡)	251 ( )	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60, 200)				
	1:2	住宅 W 2	農地の中に、一般住宅、アパート等が散在する、郊外の住宅地域	北4.4m市道	水道ガス下水	岐阜 7km	(その他) (60, 176)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 210 m、西 210 m、南 70 m、北 80 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、4.4 m市道	交通施設	岐阜駅北西 7km	法令規制	2 中専 (60, 176)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、農地、戸建住宅、共同住宅等が混在する地域である。西部縦貫道の整備は進むものの、周辺地域は特段の変動要因は見受けられないため、今後暫く現状のまま下落基調にて推移する地域と予測した。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 35,800 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、岐阜市内においても伊自良川以西に存し、本巣郡北方町寄りに存する住宅地域一帯と判断した。当該地域における需要者層は、周辺地域に地縁的選好性を有する個人を中心として、市内及び周辺市町に職場が存する層が考えられる。当該需要者層は居住の快適性、利便性に主眼を置いて物件の選別を行うものと考えられ、土地で 7 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2, 5 0 0 万円前後の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① <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	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 +5.8 交通 -1.2 環境 -15.0 行政 -3.0 その他 -10.0
	標準地番号 岐阜 - 24 公示価格 26,900 円／㎡	[ 98.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 77.6 ]	[ 100 ] 100	33,800					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,200 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 物価上昇、特に資材高騰等の影響か、市内の土地取引、建築着工はいずれも減少傾向であり、立地に応じた二極化傾向が顕著である。						
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 国道背後に戸建住宅、農地、公共施設等が存する地域である。開発性向もやや鈍く、暫くは現状にて推移する地域である。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.1 %	半年間 %								

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格                      60,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	物価上昇、特に資材高騰等の影響か、市内の土地取引、建築着工はいずれも減少傾向であり、立地に応じた二極化傾向が顕著である。
	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                                      - 公示価格                                      円/㎡			[地域要因]	岐阜環状線西側外縁部に位置し、静態的に推移している地域であり、暫くは現状にて推移する地域である。
	②変動率    年間    -1.2 %    半年間    %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	有限会社水野不動産鑑定所												
岐阜（県）-10		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 水野 亨												
鑑定評価額		8,880,000 円			1㎡当たりの価格			60,800 円／㎡										
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 7 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		49,000 円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 7 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		岐阜市大字鷺山字中洙 1 5 4 3 番 6 4						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 (70, 200)					
	1:1		住宅 W 2		戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域		南6m市道		水道 ガス 下水		岐阜 5km							
(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 5.4km		法令規制		2 中専 (70, 200) 準防 居住誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域周辺は比較的街区が整然とした住宅地であるが、開発時期がやや古く、街路条件等の面で利便性が劣る。周辺地域で変動要因は特段見受けられず、今後暫く現状のまま若干の下落基調にて推移する地域と予測した。															
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +5. 0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 60,800 円／㎡						(4) 対象基準地の個別的要因								
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡														
		原価法		積算価格 / 円／㎡														
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市内においても長良川以北の環状線内側に存し、鷺山小学校区内に存する住宅地域一帯と判断した。当該地域における需要者層は、周辺地域に地縁の選好性を有する個人を中心として、市内及び周辺市町に職場が存する層が考えられる。当該需要者層は居住の快適性、利便性に主眼を置いて物件の選別を行うものと考えられ、土地で 1, 0 0 0 万円程度、新築戸建分譲で 3, 5 0 0 万円前後の物件が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 - 2		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0. 0 地域要因 街路 -1. 5 交通 +0. 4 環境 +30. 0 画地 0. 0 行政 0. 0 その他 +20. 0		
	公示価格 88,200 円／㎡		[ 99. 8 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 154. 3 ]		[ 105. 0 ] 100		59,900			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		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[ ] 100		100 [ ]		100 [ ]		[ ] 100					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 <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]		物価上昇、特に資材高騰等の影響か、市内の土地取引、建築着工はいずれも減少傾向であり、立地に応じた二極化傾向が顕著である。							
	前年標準価格 61,100 円／㎡								[地域要因]		近隣の「鷺山中洙土地区画整理事業」は令和 8 年度完了予定であるが、その他は暫く現状にて推移する地域である。							
	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 - 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 -0. 5 %		半年間 %													

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
岐阜（県）－11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県）－11	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	16,000,000 円		1㎡当たりの価格	66,500 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	53,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市正木中4丁目8番12 「正木中4－8－21」				②地積(㎡)		241 ( )		⑨法令上の規制等											
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防  (その他) 都市機能誘導区域 (70, 200)										
	1:2	住宅 W 2		一般住宅を主体とする区画整然とした新興住宅地域		北6m市道		水道 ガス 下水		岐阜 5.4km												
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 150 m、北 80 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、6 m市道		交通施設		岐阜駅北西 5.4km		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		大規模商業施設に近い区画整然とした住宅地域で、近隣環境等に特段の変化はなく、現状を維持しつつ安定的に推移するものと予測する。地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定		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		66,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0.0										
		収益還元法		収益価格		/ 円/㎡																
		原価法		積算価格		/ 円/㎡																
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは長良川以北の住宅地域である。需要者は30～40代の市内居住者、市内又は周辺市町の勤労者等の一次取得者が中心である。大型商業施設への接近性が良好な住宅地域で、需要は概ね安定的である。取引の中心価格帯は土地のみで1000～1600万円程度。新築戸建物件で2800万円～3900万円前後と把握する。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が支配的な、居住の快適性を重視する住宅地域である。対象基準地の画地規模で投資採算性に見合う共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。基準価格は類似地域内の取引事例を採用して試算しており、実証的である。以上より、市場の実態を反映した基準価格を採用して、代表基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格を	規準とした価格	① 代表標準地 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 -1.5 交通 +2.1 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0	
		岐阜 -2		[ 99.8 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 132.8 ]		[ 100 ] 100		66,300										
(9) 指定からの検討	指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 交通 環境 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) 対象基準地の前年の検討	標準価格等	①-1対象基準地の検討 継続 新規				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 岐阜市の人口は減少傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好なJRの駅徒歩圏の地域に対する需要は堅調である。														
		前年標準価格 66,500 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 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 0.0 %		半年間 %																

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）－ 12		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		18,500,000 円			1㎡当たりの価格			53,500 円／㎡										
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		42,000 円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 7 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		岐阜市柳津町丸野 2 丁目 5 3 番						②地積 (㎡)		345 ( )		⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)					
	1:2.5		住宅 W 2		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		(その他) 都市機能誘導区域					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 60 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 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北、5.3 m 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		大型商業施設、公共施設に近接し、幹線道路・鉄道駅へのアクセスが良好である等、利便性が優る住宅地域であることから、宅地需要は比較的堅調である。今後しばらくは現状のまま推移していくものと思料される。															
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 53,500 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因										
		収益還元法		収益価格 16,300 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、岐阜市南西部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、柳津町地区の住宅地域であると判定した。需要の中心は、岐阜市及び隣接市町に通勤する 1 次取得者層と思料される。宅地需要の好調な西部・鶉地区に近接するものの、相対的な値頃感、生活利便性の良さ等から、宅地需要は堅調である。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで 1 0 百万円台前半、新築戸建住宅で 2 5 ～ 3 5 百万円と把握される。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅のほか、周辺には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。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として、収益価格については参考に留めるものとし、代表標準地と均衡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	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜南 - 2		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +2.1		
	公示価格 56,900 円／㎡		[ 101.1 ] 100		[ 103.0 ] 100		[ 105.7 ] 100		[ 101.0 ] 100		53,400			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		交通 -4.1 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 -		②時点修正		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					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 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的な要因]		市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。											
	前年標準価格 53,500 円／㎡				[地域要因]		地域要因に格段の変化は認められない。											
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 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 0.0 % 半年間 %																	



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）－13		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		7,710,000 円			1㎡当たりの価格			50,700 円／㎡										
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		40,000 円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 7 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 1 9 番					②地積 (㎡)		152 ( )		⑨法令上の規制等						
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)					
	1:1		住宅 W 2		一般住宅のほかアパート等も散見される住宅地域		東 5.5m 市道		水道 ガス 下水		柳津 600m		(その他) 都市機能誘導区域					
(2) 近隣地域	①範囲		東 180 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					②標準的使用		低層住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北、5.5 m 市道		交通施設		柳津駅北西 600m		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		旧柳津町中心部の既成住宅地域である。利便施設、幹線道路・鉄道駅へのアクセスが良好であり、利便性が良好な住宅地域であることから、宅地需要は安定している。当面現状のまま推移していくと思考される。															
(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 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 50,700 円／㎡														
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡														
		原価法		積算価格 / 円／㎡														
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市南西部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、柳津町地区の住宅地域であると判定した。需要の中心は、岐阜市及び近郊市町に通勤する 1 次取得者層と思考される。宅地需要の好調な西部・鶯地区に近接するものの、相対的な値頃感、生活利便性の良さ等から、宅地需要は堅調である。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで 10 百万円前後、新築戸建住宅で 25 ～ 35 百万円と把握される。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。																
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜南 -2		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +1.5 交通 -5.3 環境 +16.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 56,900 円／㎡		[ 101.1 ] / 100		100 / [ 103.0 ]		100 / [ 111.5 ]		[ 101.0 ] / 100		50,600			標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		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					標準化補正		街路 交通 環境 画地 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 <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] 市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。										
	前年標準価格 50,700 円／㎡							[地域要因] 地域要因に格段の変化は認められない。										
	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 標準地番号 - 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 0.0 %		半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
岐阜（県）－14	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾

鑑定評価額	4, 880, 000 円	1 ㎡当たりの価格	24, 300 円／㎡
-------	---------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		岐阜市加野1丁目27番10 「加野1-27-19」				②地積 (㎡)	( 201 )	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50, 80)  (その他) 土砂災害警戒区域			
	1:1	住宅 W 2	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 80 m、西 75 m、南 30 m、北 35 m				②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、		奥行 約 14.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5 m 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存住宅団地に位置する。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		基準価格 24,300 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北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。団地全体において、開発時期が古いため、居住者の高齢化が進行すると共に、交通利便性が劣るため空家や売物件が散見される。需給バランスが崩れており、土地総額400万円～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、岐阜市北部の地域的特性が類似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及び基準地規模から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くと判断し、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格を 標準と した	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 - 24		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 +4.1 交通 -1.6 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 26,900 円/㎡		[ 98.4 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 112.7 ]	[ 105.0 ] 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 24,900 円/㎡			③ 価格 変動 要因 の 形成 要因	[一般的要因] 雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。							
	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 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存住宅団地であり、特段の変動は認められない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -2.4 %	半年間 %									

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)	ー 15	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	9,640,000 円		1 m <sup>2</sup> あたりの価格	86,100 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	68,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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) 居住誘導区域内 (70, 200)		
	1:2	住宅 W 2	一般住宅のほか農地もみられる住宅地域		西5m市道	水道 ガス 下水	西岐阜 900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 70 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 140 m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 m市道	交通施設	西岐阜駅北西 900m		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 西岐阜駅を最寄駅とする岐阜市郊外の住宅地域である。近年、小規模宅地分譲が増加しており、宅地需要も堅調で、しばらくは地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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		86, 100 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、J R 西岐阜駅を最寄駅とする住宅地域であり、特に価格率連性が認められるのは、鏡島学区内の住宅地域であると判定した。需要の中心は、名古屋市、若しくは岐阜市内に通勤する30～40代の1次取得者と思料される。近年、鏡島地区及びその周辺での小規模分譲開発が多くみられる。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで10百万円前後、新築戸建住宅で30百万円前後と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 - 1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (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 +3.1 交通 -6.5 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	105, 000 円／㎡	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 102.0 ]	[ 100 / 120.5 ]	[ 100 / 100 ]	85, 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 ]	[ 100 / 100 ]	[ 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 84, 800 円／㎡				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。						
	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] 地域要因に格段の変化は認められない。						
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市鏡島西2丁目14番26 「鏡島西2-14-30」				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200)準防  (その他) 居住誘導区域内 (70,200)				
	1:2.5	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西5m市道	水道 ガス 下水	西岐阜 1.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 60 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、		規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	西岐阜駅北西 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	地域要因に格段の変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと思考される。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		74,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、J R西岐阜駅を最寄駅とする住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、鏡島学区内の住宅地域であると判定した。需要の中心は、名古屋市、若しくは岐阜市内に通勤する1次取得者層と思考される。近年、鏡島南地区での宅地分譲が多くみられるものの、近隣地域では少ない。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで10百万円台前半、新築戸建住宅で30～35百万円と把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象標準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡についても留意の上、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	岐阜	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	地域要因	街路 +3.1	
	公示価格	105,000 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{137.7}$	$\frac{100}{100}$	74,800		交通 0.0		交通 -0.3	
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +34.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 +2.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。						
	前年標準価格 74,800 円/㎡					[地域要因] 地域要因に格段の変化は認められない。						
	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 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/㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
岐阜（県）－ 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
岐阜（県）－17	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真
鑑定評価額	6,360,000 円		1㎡当たりの価格	41,300 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	33,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市日野南1丁目16番9 「日野南1-16-6」				②地積 (㎡)		154	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60, 200)  (その他) 地区計画等		
	1:2.5	住宅 W 2		一般住宅が多い区画 整理済みの新興住宅 地域		北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6.1km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 150 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記  事項	特にない		街  路	基準方位北、6 m 市道	交通  施設	岐阜駅北東 5.9km		法令  規制	2 中専 (60, 200) 地区計画等	
	⑤地域要因の 将来予測		岐阜市郊外の区画整然とした住宅地域で、周辺農地の宅地化が進行していくものの、未だ農地も多く残っていることから希 少性は乏しく、地価は今後もやや下落基調で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		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		41,300 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		/ 円/㎡							
		原価法	積算価格		/ 円/㎡							
		開発法	開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市東部の日野校区のほか岩、芥見、芥見東や長森東、北、西の各校区などの新興住宅地域、既存住宅地 域に及ぶ。市場参加者は市内及び隣接市などの一次取得者で、最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で概ね800万円～ 1100万円、土地建物一体で2800万円～3500万円と推定される。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は、岐阜市東部の住宅地域に位置し、車であれば都心部へのアクセスには比較的恵まれており、新規分譲宅地の取 得のほか、買換え等の事例も見られることから比準価格の説得力は高い。なお、対象基準地は地積が小さく賃貸物件の建築 が合理性を欠くことから収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を標準に、上記のとおり鑑定評価額を決 定した。										
(8) 公示 標準とし た価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 年標 準価 格等 かの 検討	①-1対象基準地の検討 ■継続    □新規 前年標準価格 41,800 円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支 えることが期待される。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地 点）である場合の検討 ■代表標準地    □標準地 標準地番号 岐阜 - 37 公示価格 41,700 円/㎡					[地域要因] 岐阜市東部の住宅地域に所在し、特段の変動は認められない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		②変動率	年間	-1.2 %	半年間	-1.0 %						

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	有限会社寺村不動産鑑定所																	
岐阜（県）－18		岐阜県	岐阜第二		氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎																	
鑑定評価額		36,800,000 円			1㎡当たりの価格			120,000 円／㎡															
1 基本的事項																							
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		94,000 円／㎡												
(2) 実地調査日		令和 7 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		岐阜市今嶺 2 丁目 1 番 4「今嶺 2－1－3」					②地積 (㎡)		307 ( )		⑨法令上の規制等											
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)										
	1:1.5		住宅 W 2		一般住宅、アパート等のほか農地も介在する住宅地域		東 6.6m 市道		水道 ガス 下水		西岐阜 600m		(その他) 居住誘導区域内										
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 150 m、南 200 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形																				
	④地域的特性		特記事項		駅に近い住宅地域		街路		基準方位北 6 m 市道		交通施設		西岐阜駅南西 600m		法令規制		1 住居 (60, 200) 居住誘導区域						
	⑤地域要因の将来予測		J R 西岐阜駅徒歩圏内で、名古屋方面への通勤層の需要が旺盛。近年では特に、西岐阜駅南東側隣接、駅直結の立地で戸建用地、マンション素地とも高額な取引がみられ、ますます駅近指向は増長するものと予測する。																				
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2. 0														
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格			120,000 円／㎡																
		収益還元法		収益価格			59,100 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		いずれも市橋小校区内にて価格帯を類する戸建住宅用地の取引を中心とした同一需給圏を判定した。名古屋方面の通勤層による需要が高く、代替性が高いのは西岐阜駅徒歩圏の市橋小校区及び本荘小校区西方と解する。広域的にみれば、近年、愛知県一宮駅徒歩圏の住宅地等と類似の価格形成をしている。駅隣接のマンション素地、戸建用地が相場を牽引。西岐阜駅直結の立地であれば、戸建用地で坪 6 2 万円、マンション素地で坪 5 6 万円という取引が現れ始めた。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸用共同住宅も見られるが、法人による低利回りの用地取得である他、対昨年で縮小気味。土地価格に見合う賃料を収受し難く、収益価格は低めに試算された。比準価格は、学区の類似性を勘案して、試算調整しており、信頼性が高いが、駅直結と徒歩 5 分を超える地域では地価の乖離が拡大している。本件では、市場性を反映し、実証的な比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、代表標準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。																					
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号		岐阜 - 34		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		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 +1.0 交通 -8.5 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		113,000 円／㎡		[ 100 ] 100 100		[ 100 ] [ 96.1 ]		[ 102.0 ] 100		120,000												
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		-		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[ 100 ] 100		[ 100 ] [ 100 ]		[ 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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		物価・建築費の高騰が続き、金利に先高感がみられる中、トランプ関税の影響が懸念される。													
	前年標準価格			117,000 円／㎡				[地域要因]		岐阜県庁の新庁舎が令和 5 年 1 月開庁した。													
	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			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 +2.6 % 半年間 %																				

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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） - 19		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 塩田 英明					
鑑定評価額		6,650,000 円			1㎡当たりの価格		26,500 円/㎡				
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 25 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市三田洞東 3 丁目 8 番 6 「三田洞東 3 - 8 - 6」				②地積 (㎡)	251 ( )		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)  (その他) 土砂災害警戒区域	
	1:1	住宅 L S 2		中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域		北東 7m 市道	水道 ガス 下水	岐阜 10km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 50 m、北 70 m				②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 7 m 市道	交通施設	岐阜駅北東 10km		法令規制 1 低専 (50, 80) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測		郊外にある古くからの住宅団地で、今後も概ね現状維持にて推移していくものと思料する。人口や世帯数の減少が続いており、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 26,500 円/㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
		原価法		積算価格 / 円/㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市北部の既存住宅地域で、特に代替・競争関係が認められるのは旧来の住宅団地である。主たる需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が中心。当地域は生活利便性に欠ける岐阜市郊外の住宅団地で、居住者の高齢化に伴う売り物件が見られる一方、小学校から離れているため選好性に欠け、需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 300 ～ 700 万程度、改修済み中古物件で 1,000 ～ 1,500 万程度と思料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、第一種低層住居専用地域にある中規模一般住宅を主体とする住宅地域で、周辺には賃貸アパート等の収益物件はほとんど見られず、自己利用目的での取引が中心で、収益想定は合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を妥当と認め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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		
	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		
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,400 円/㎡				③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 生活利便性に優れた地域での宅地需要は堅調で地価上昇が継続する一方、人口減少が進む地域では地価が下落し二極化が進行している。					
	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 - 24 公示価格 26,900 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められないが、旧来の住宅団地では高齢化や人口減少が進行している。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間 -3.3 %	半年間 -1.5 %							

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等 岐阜市岩田坂3丁目6番11 「岩田坂3－6－5」					②地積 (㎡)		177 ( )		⑨法令上の規制等														
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60, 200)  (その他) 居住誘導区域 (60, 160)											
	1:2		住宅 W 2		戸建一般住宅が建ち 並ぶ閑静な住宅地域		北西4m市道		水道 ガス 下水		岐阜 8. 3km													
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 70 m、北 25 m					②標準的使用		低層住宅地														
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																					
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北 4 m 市道		交通施設		岐阜駅北東 8. 3km		法令 規制		1 中専(60, 160) 居住誘導区域							
	⑤地域要因の 将来予測		近隣地域の北西側背後には大倉山等をはじめとする林地地域があり、これらの圧迫感から近年は人気がなく需要が低迷している。今後も当分の間は地価が下落基調で推移するものと予測する。																					
(3) 最も有効使用の判定		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		29, 100 円／㎡																			
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡																			
	原価法		積算価格		／ 円／㎡																			
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡																			
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市の北東部～東部の郊外に位置する住宅地域である。主な需要者は当市及び周辺市に居住する比較的低予算の住宅を需要するエンドユーザーである。元来より需要の程度は弱いがコロナ禍を経て以前の状態に戻りつつある。取引の中心価格帯は土地1 8 0 ㎡で5 5 0 万円前後、戸建分譲で2 2 0 0 万円程度。																						
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するが、これらは土地所有者が節税目的で建築したもののが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡も検討のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8) 公示価格を 標準とした	① 代表標準地 標準地番号		岐阜 - 37		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因の 比較		⑥対象基準地 の標準価格 (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 +6.0 交通 +1.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		41, 700 円／㎡		[ 99. 0 ] 100		[ 100 ] 100		[ 100 ] 142. 4		[ 100 ] 100		29, 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	
	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]				企業活動が順調に復調するなかで、消費活動はやや減速している。世界情勢が不安定で今後の動向次第で大きく変動する可能性がある。							
	前年標準価格				29, 600 円／㎡								[地域要因]				比較的市街地に近いものの人気のない地域で、新規の開発は少なく住宅需要は依然として弱い。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地				標準地番号 - 公示価格 円／㎡								[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 %																					



(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格                      93,400 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号                                      - 公示価格                                      円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]    雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。
					[地域要因]        地域要因については大きな変動は見られない。
					[個別的要因]    個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+1.7 %	半年間	%

(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                      113,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]    物価高騰等による先行き不透明感はあるが、駅徒歩圏や利便性の高い地域の住宅地需要は堅調であり、二極化、選別化が進行している。	
	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                      - 34 公示価格                      113,000 円/㎡					[地域要因]    近隣地域は、既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動は認められず、安定的に推移している。	
						[個別的要因]    個別的要因に変動はない。	
	②変動率    年間    0.0%    半年間    0.0%						

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
岐阜（県） - 23 宅地-1

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

鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	71,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					岐阜市長良若葉町2丁目4番		②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防  (その他) 居住誘導区域 (70, 200)		
	1:1.5	住宅 W 2		一般住宅等が建ち並び閑静な住宅地域	北5.5m市道		水道ガス下水	岐阜 5.5km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5 m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		旧来からの居住環境良好な住宅地域である。底堅い需要があるものの建築費の上昇等により若干需要の低下が認められる。しばらくは現状維持で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		88,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因				
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡						
	原価法		積算価格		／ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は長良川右岸背後の住宅地域で、主な需要者は市内及び周辺市町に居住するエンドユーザーである。長良地区は古くからの住宅地域で底堅い需要が認められ不動産市場もほぼ回復している。市場の中心価格帯は土地 2 0 0 ㎡で 1 8 0 0 万円前後、戸建分譲で 3 5 0 万円程度。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するがこれらは土地所有者が節税目的で建築したものが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 円/㎡	[ 100 ]	100 [ 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 [ 100 ]	[ 100 ]						
(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 88,200 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 企業活動が順調に復調するなかで、消費活動はやや減速している。世界情勢が不安定で今後の動向次第で大きく変動する可能性がある。						
	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 - 2 公示価格 88,200 円/㎡				[地域要因] 旧来より人気の高い、居住環境良好な地域であるが、近年やや需要が弱含みとなっている。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -0.2 %	半年間 -0.2 %								

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	有限会社水野不動産鑑定所						
岐阜（県）－24		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 水野 亨						
鑑定評価額		8,320,000 円			1㎡当たりの価格		39,600 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		32,000 円／㎡			
(2) 実地調査日	令和 7 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		岐阜市大字折立字屋敷 1 2 9 番				②地積 (㎡)	210 ( )	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200)				
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西4m市道	水道 下水	岐阜 6.8km		(その他) 居住誘導区域 (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 45 m、南 30 m、北 45 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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、4 m市道	交通施設	岐阜駅北西 6.8km	法令規制	2 中専 (60, 160) 居住誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は岐阜市北西部に位置する旧来からの既成住宅地域である。農地を宅地化し分譲する物件も見受けられるが取引価格は安く、地価水準は今後暫くは現状のまま下落基調で推移する地域と予測した。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 39,600 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		同一需給圏は岐阜市北西部の郊外に存する住宅地であり、農地も多く見受けられる中、旧来から存する集落の近隣に位置する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、周辺地域に地縁のある需要者を中心として、新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォームして使用する需要者が存する。需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、土地建物で 2, 5 0 0 万円代前半の需要が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 - 24		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +7.0 交通 -3.7 環境 -15.0 行政 -3.0 その他 -20.0
	公示価格 26,900 円／㎡		[ 98.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 68.0 ]	[ 100 ] 100	38,600					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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]		物価上昇、特に資材高騰等の影響か、市内の土地取引、建築着工はいずれも減少傾向であり、立地に応じた二極化傾向が顕著である。					
	前年標準価格 40,000 円／㎡				[地域要因]		東海環状自動車道の岐阜 I C が開通し、周辺地域の活性化が期待されるが、そのほか地域要因に特段の変動はない。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 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 -1.0 % 半年間 %									

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格                      61,200 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	生活利便性に優れた地域での宅地需要は堅調で地価上昇が継続する一方、人口減少が進む地域では地価が下落し二極化が進行している。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号    - 公示価格    円/㎡					[地域要因]	地域要因に特段の変動要因は見られない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	-0.3 %	半年間	%			

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 岐阜市蔵前6丁目5番34「蔵前6－5－19」					②地積 (㎡) ( 257 )		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 住居 (60, 200) 準防  (その他) 居住誘導区域 (70, 160)	
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 90 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	岐阜駅南東5km		法令規制	1 住居(70, 160) 準防 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測		岐阜市街地から距離がある各務原市境に近い既成住宅地域であるが、名鉄各務原線手力駅から徒歩圏で、ショッピングモールにも近く、値頃感があり、地価はやや弱含みながらも安定的に推移するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		54,500 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の住宅地域で、特に価格率連性が強いのは名鉄各務原線沿線の手力、高田橋駅等を最寄りとした住宅地域である。需要者の中心は30代以上の市内及び各務原市内居住者を主体とする一次取得者である。既成の住宅地域で相対的な人気は劣るが、岐阜各務原ICやショッピングモール、私鉄駅等に近く、利便性が良好で需給関係は安定している。土地は800万～1500万円程度、新築戸建は2500万～3500万円程度が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は岐阜市東部の住宅地事例を中心に採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 - 37		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (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 +6.4 交通 -3.6 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 41,700 円／㎡		[ 99.0 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] 78.0	[ 103.0 ] 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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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 54,500 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価高騰等による先行き不透明感はあるが、駅徒歩圏や利便性の高い地域の住宅地需要は堅調であり、二極化、選別化が進行している。				
	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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	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	みずほ不動産鑑定事務所
岐阜（県）－27	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾

鑑定評価額	14, 700, 000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	69, 000 円／m <sup>2</sup>
-------	----------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	55,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		岐阜市則武中1丁目20番17 「則武中1－20－15」				②地積 (㎡)		213	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防  (その他) 都市機能誘導区域 (70, 200)			
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅等が見られる区画整理済の住宅地域		北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 300 m、南 120 m、北 70 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	区画整理済の新興住宅地域		街路	基準方位北 6 m 市道		交通施設	岐阜駅北 4km		法令規制	2 中専 (70, 200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	長良川以北に位置する区画整理済の新興住宅地域であり土地需要は安定的に推移する。今後も住宅地域として熟成していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 69,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは岐阜市北部の区画整理済の新興住宅地域。主たる需要者は市内に居住する一次取得者が中心であるが、市外からの転入者需要も見込まれる。当地域は区画整然とした居住環境の良好な住宅地域で、生活利便施設への接近性も良好であるため、需給は概ね安定的に推移している。需要の中心価格帯は土地で1200～1500万円程度、新築戸建分譲で3500～4000万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を主体とする住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的が大半で、画地規模から見ても収益想定には合理性に欠けるため、収益還元法は適用しない。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 -2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 -0.2 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 88,200 円/㎡		[ 100 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 127.8 ]	[ 100 / 100 ]	69,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]						
(10) 対象基準地の前年の検討	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 68,500 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。							
	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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因については大きな変動は見られない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +0.7 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県） - 28	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	19,200,000 円		1㎡当たりの価格	85,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	69,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 23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		岐阜市万代町1丁目9番				②地積 (㎡)	( 224 )	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防  (その他) 都市機能誘導区域 (70, 200)			
	1:3	住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		北5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 120 m、南 80 m、北 30 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、		奥行 約 26.0 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	岐阜駅北 5.1km		法令規制	2 中専 (70, 200) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした居住環境良好な住宅地域で熟成度が高い。近年は需要の回復が見られる。今後は徐々に現状維持から発展傾向に推移してゆくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 85,800 円／㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡										
	原価法		積算価格 / 円／㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は長良川以北の住宅地域で、主な需要者は市内及び周辺市町に居住するエンドユーザーである。近隣地域は古くからの住宅地域で底堅い需要が認められ、不動産市場もほぼ回復している。市場の中心価格帯は土地200㎡で1700万円前後、戸建分譲で340万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するがこれらは土地所有者が節税目的で建築したものが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡も検討のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 - 2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +8.6 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 88,200 円／㎡		[ 99.8 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 103.2 ]	[ 100 / 100 ]	85,300						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[ / 100 ]	100 / [ ]	100 / [ ]	[ / 100 ]							
(10) 対象基準地の前年の検討	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 85,800 円／㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 企業活動が順調に復調するなかで、消費活動はやや減速している。世界情勢が不安定で今後の動向次第で大きく変動する可能性がある。							
	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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 旧来より人気の高い、居住環境良好な地域であるが、近年やや需要が弱含みとなっている。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										



(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				岐阜市則武西2丁目28番15 「則武西2-28-14」				②地積 (㎡)		208 ( )		⑨法令上の規制等											
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況				2中専 (60, 200)									
	1:2		住宅 L S 2		一般住宅を主体とする 区画整然とした新興住宅地域		北6m市道		水道 ガス 下水		岐阜 5.4km				(その他) 地区計画等									
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m						②標準的使用		低層住宅地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																					
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 標準方位 北 6 m 市道		交通 施設		岐阜駅北西 5.4km		法令 規制		2中専(60, 200) 地区計画等									
	⑤地域要因の 将来予測		長良川以北の区画整理済の住宅地域で、徐々に熟成を深めつつ推移するものと予測する。地価は弱含み傾向で推移するものと予測する。																					
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 59,400 円/㎡						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0												
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡																				
		原価法		積算価格 / 円/㎡																				
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡																				
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは長良川以北の住宅地域である。小学校への接近性が比較的良好であるが、農地も介在する住宅地域で、需要は弱含みである。需要者の中心は市内及び周辺市町の勤労者等の一次取得者である。取引の中心価格帯は、土地のみで900万円～1500万円程度、新築戸建物件で2700万円～3800万円程度と把握する。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用目的の取引が支配的な、居住の快適性や利便性が重視される住宅地域である。基準地の画地規模で投資採算性に見合う共同住宅を想定することは困難であるため、収益還元法は非適用とした。比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、実証的で信頼性が高い。以上より、比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8) 公示価格を 標準とした 価格	① 代表標準地 標準地番号		岐阜 -2		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 -1.5 交通 +1.1 環境 +49.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		88,200 円/㎡		[ 99.8 / 100 ]		[ 100 / 100 ]		[ 100 / 148.4 ]		[ 100 / 100 ]		59,300											
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号				②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡				[ / 100 ]		[ 100 / ]		[ 100 / ]		[ / 100 ]													
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規				③ 価格形成要因の 変動状況				[一般的要因]		岐阜市の人口は減少傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好なJRの駅徒歩圏の地域に対する需要は堅調である。													
	前年標準価格 59,700 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 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 -0.5 %		半年間 %																				

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
岐阜（県）－ 30 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県）－30	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子
鑑定評価額	20,700,000 円		1㎡当たりの価格	105,000 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	82,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市ハツ梅町 1 丁目 5 番				②地積 (㎡)		197 ( )	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60, 300) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (70, 240)				
	2:1	住宅 W 2	一般住宅のほか事務所等も見られる住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 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	交通施設	岐阜駅北 1.7km	法令規制	2 住居 (70, 240) 準防 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測		熟成した既成住宅地域で、現状を維持しつつ推移するものと予測する。地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		105,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		62,300 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市街地及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者、市内又は周辺市町の勤労者等の一次取得者層である。市役所等に近く、利便性が比較的良好な既成住宅地域で、需給関係は概ね均衡している。取引の中心価格帯は、土地のみで 1 5 0 0 万円～2 5 0 0 万円程度、新築戸建物件で 3 3 0 0 万円～4 8 0 0 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中心である。賃貸用建物の建築を目的とした取引はほとんどなく、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。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。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 岐阜市の人口は減少傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好な J R の駅徒歩圏の地域に対する需要は堅調である。							
	前年標準価格 105,000 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 ■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 - 1 公示価格 105,000 円/㎡											
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %							



(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		③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									
	1:2		住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ 既成住宅地域		南6m市道		水道 ガス 下水		岐阜 2.4km				(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 2.4km		法令規制		2住居(70,200) 準防 都市機能誘導区域							
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。市役所や図書館に近く、居住環境は良好で、宅地需要は堅調に推移している。一方で、岐阜駅徒歩圏外であり、現状維持のまま、地価は安定的に推移するものと予測する。																					
(3) 最も有効使用の判定		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 120,000 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因														
		収益還元法		収益価格 59,500 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、J R 東海道本線以北で長良川以南の J R 岐阜駅勢圏の熟成した住宅地域。主たる需要者は、市内在住の個人による自用が中心である。岐阜駅の徒歩圏内ではないが周辺には市役所や図書館等の公共施設があり、市街地中心部の住宅地として一定の評価を得ている。地価は概ね安定的に推移しており、中心価格帯は、地積にバラツキがあるが、200㎡程度の土地で2,500万円前後と思料される。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似地域内の取引事例を収集、信頼性の高い資料を選択、採用して試算しており実証的である。収益価格は、相続税対策や遊休地を活用したアパート等が見られる程度で、土地建物一体の純粋な不動産投資とは言い難い。このため土地を含めた総元本に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低く試算された。よって市場の実態を反映した比準価格を採用し、更に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	① 代表標準地 標準地番号		岐阜 -1		② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の標準価格 (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 +4.9 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 105,000 円/㎡		[ 100 / 100 ]		[ 100 / 102.0 ]		[ 100 / 90.2 ]		[ 105.0 / 100 ]		120,000													
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		-		② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の標準価格 (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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ / 100 ]		[ 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					③ 価格形成要因の変動状況					[一般的要因] 岐阜市の人口は減少傾向が続き40万人を割り込んだ。北部郊外需要の減退と南部の人口増の二極化の傾向がみられる。													
	前年標準価格 120,000 円/㎡										[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。													
	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 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 0.0 %		半年間 %																				

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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） - 33	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 塩田 英明
鑑定評価額	57,700,000 円		1㎡当たりの価格	181,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	135,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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				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		岐阜市加納本町3丁目7番1外				②地積 (㎡)	( 319 )	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (90, 360)						
	1:3.5	住宅 W3	低層住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 600m							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 70 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	隣接地で賃貸住宅の建設が進んでいる。	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	岐阜駅南 600m	法令規制	商業 (90, 360) 準防 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	J R岐阜駅徒歩圏で居住環境にも恵まれた住宅地域。比較的規模を有する土地については旺盛な需要が見られる一方、供給は限定的であることから地価上昇が続いており、引き続き上昇基調で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	181,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	134,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、J R岐阜駅徒歩圏の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、加納地区・加納西地区の住宅地域。主たる需要者は、市内に居住する高所得層の個人が中心であるが、投資目的の需要も認められる。交通アクセスに優れ、居住環境も良好で、比較的規模を有する土地に対しては旺盛な需要が見られるが、画地条件の劣る土地への需要は弱く、地域内で二極化している。需要者の属性や取引形態も多様であることから、中心価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では賃貸住宅等の収益物件も見られることから収益性の検証も可能であるが、近隣地域では自己利用目的の取引が中心で、価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低く試算された。一方、比準価格は交通利便性に優れ、居住環境も良好な住宅地の市場性を反映した規範性の高い取引事例より求められており、説得力は高い。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考に留めて、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	岐阜 - 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.4 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	140,000 円/㎡	[ 101.1 ] 100	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 82.8 ]	[ 105.0 ] 100	179,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	[ 100 ]	[ ]	[ ]	[ ] 100							
(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			③変動状況要因の	[一般的要因] 生活利便性に優れた地域での宅地需要は堅調で地価上昇が継続する一方、人口減少が進む地域では地価が下落し二極化が進行している。								
	前年標準価格 178,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られないが、隣接地で賃貸住宅の建設が進んでいる。								
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 岐阜 - 61												
	公示価格 180,000 円/㎡												
	②変動率	年間 +1.7 %	半年間 +0.6 %										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						岐阜市大字安食字志良古26番162		②地積 (㎡)	245	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 100)			
	1:1	住宅 W2	一般住宅を主体とする調区内の中規模住宅団地（安食団地）	東6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 11km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 80 m、北 100 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 m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、6 m市道	交通施設	岐阜駅北西 11km		法令規制	「調区」(60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北西部郊外の中規模住宅団地で、現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。利便性等で劣位にある郊外の住宅地に対する選好性は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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		18,600 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、岐阜市の市街化調整区域を中心とする住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは北西部の住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。交通利便性等で劣る郊外の住宅団地は居住者の高齢化等もあり、静態的で需要は弱含みである。取引が少なく、需要の中心価格帯を見出すのは困難な状況であるが、土地のみで坪6～7万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした郊外の住宅団地で、居住の快適性が重視される。取引価格の水準を指標として価格が決定されることが一般だと認められる。自己使用目的の取引が支配的で、賃貸用建物を想定することは現実的妥当性が認められないため、収益還元法は非適用とした。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 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 -5.4
	標準地番号 岐阜 -69					18,700		交通 0.0	交通 +2.9		
	公示価格 28,300 円/㎡	[ 99.8 / 100 ]	[ 100 / 101.0 ]	[ 100 / 152.8 ]	[ 102.0 / 100 ]			環境 0.0	環境 +57.0		
								行政 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	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	[ / 100 ]			環境	環境		
								行政	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			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 岐阜市の人口は減少傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。交通利便性が良好なJRの駅徒歩圏の地域に対する需要は堅調である。						
	前年標準価格 18,900 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められないが、郊外の住宅団地に対する需要は弱含みである。						
	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	端元不動産鑑定事務所
岐阜（県）	－35	岐阜県	第二分科会	氏名 不動産鑑定士 端元 常真
鑑定評価額	9,630,000 円		1㎡当たりの価格	25,600 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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						岐阜市大字次木字清西252番2外		②地積 (㎡)	376	③法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60,200)  (その他)			
	1:1.2	住宅 L S 2	農地が広がる中に一 般住宅が散在する住 宅地域	東4.6m市道	水道 下水	西岐阜 3.6km					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 250 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記  事項	特にない。	街 路	基準方位北、4. 6 m市道	交通  施設	西岐阜駅南西 3.6km	法令  規制	「調区」(60,200)		
	⑤地域要因の 将来予測	岐阜市南西部郊外に位置する市街化調整区域内の既存集落である。農地を中心に一般住宅等が点在する地域であり、地域内に格別の変動要因は見受けられない。地価は今後も下落基調で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	25,600 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、岐阜市内の市街化調整区域内の住宅地域を中心とし、羽島市北部、笠松町西部を含む。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人とするが、纏まった画地規模を有する場合には、開発業者等も含まれる。全般的に取引件数が少なく、市場は非常に小さい。取引の中心となる価格帯は取引規模にもよるが、更地で500万～800万円、土地建物一体で2000万円～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、岐阜市の市街化調整区域内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 を した	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号  岐阜 - 67	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳  標準化 補正  街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因  街路 交通 環境 行政 その他 -0.0 -6.1 +38.0 0.0 0.0			
	公示価格  33,000 円/㎡	[ 99.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 128.8 ]	[ 100 ] 100	25,500					
(9) 指定 基準 地 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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因  街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ _____ ] 100	100 [ _____ ]	100 [ _____ ]	[ _____ ] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 要 因 の 検 討	[一般的要因] 雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <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] 市街化調整区域内の住宅地で、地域要因に特段の変化は認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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	端元不動産鑑定事務所														
岐阜（県）		－36	岐阜県		第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真													
鑑定評価額			10,900,000 円				1㎡当たりの価格			22,900 円／㎡										
1 基本的事項																				
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡									
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 20 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		岐阜市岩滝東 2 丁目 2 4 4 番外						②地積 (㎡)		477 ( )		⑨法令上の規制等							
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60, 200)  (その他) (60, 160)							
	台形 1:1		住宅 W 1		農家住宅が多い中に一般住宅が混在する地域		北西4m市道		水道		岐阜 12km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 160 m、西 50 m、南 80 m、北 160 m				②標準的使用		低層住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北 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		岐阜市郊外の農家住宅を中心とする市街化調整区域内の集落地域。静態的な地域であることから、今後も現状維持にて推移するものと思料する。周辺での取引は少なく、地価水準はやや下落基調で推移するものと予測する。																	
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 22,900 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0.0								
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡																
		原価法		積算価格 / 円／㎡																
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市郊外に位置する市街化調整区域の農家集落地域。主たる需要者は地域内に地縁、血縁関係を有する地元関係者等が中心である。市街化調整区域においては公法上の規制等から宅地取引は限定的且つ静態的となる傾向にある。取引は必要に応じて個別に形成される傾向が強く取引件数も少ないため、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は市街化調整区域に存する農家集落地域であり、自己利用目的での取引が中心であることから、同一需給圏の類似地域に存する多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性は高い。したがって、市場の実態を反映した比準価格を妥当と判断し、標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、本評価においては、公法上の規制等から収益想定に合理性が認められないため、収益還元法を適用することができなかった。																		
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 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 +0.6	
	標準地番号 岐阜 - 69													交通 0.0		交通 +2.0				
(9) 指定基準地からの検討		公示価格 28,300 円／㎡		[ 99.8 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 123.1 ]		[ 100 ] 100		22,900		環境 0.0		環境 +20.0				
														画地 0.0		行政 0.0				
														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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。											
	前年標準価格 23,200 円／㎡						[地域要因]		市街化調整区域内にある農家集落地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。											
	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 -1.3 %		半年間 %																



## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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、岐阜市東部の地域的特性が概ね類似する取引事例を選択して試算した。収益価格は基準地の画地規模から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くと判断し、非適用とした。自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。よって、比準価格の採用し、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。

②変動率		年間	0.0%	半年間	%
------	--	----	------	-----	---

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
岐阜（県）－ 38 宅地-1

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）－38	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子
鑑定評価額	251,000,000 円		1㎡当たりの価格	329,000 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	195,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		岐阜市金町6丁目17番1				②地積 (㎡)		762	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,600) 防火  (その他) 都市機能誘導区域 (100,600)				
	不整形 1:2	共同住宅 RC15	中高層のマンション 、事務所ビルが混在 する地域	東36m県道、南側道	水道 ガス 下水	岐阜 600m						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 90 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用		高層共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、		奥行 約 30.0 m、		規模 750 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記  事項	特にない		街  路	3 6 m県道	交通  施設	岐阜駅北 600m	法令  規制	商業(100,600) 防火 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の 将来予測	利便性の高い駅徒歩圏内のマンション適地への需要は底堅いが、令和6年7月に柳ヶ瀬地区の百貨店が閉店し、周辺地域の分譲マンションの売れ行きに影響が見られ、やや供給過剰感がある。										
(3) 最有効使用の判定		高層共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 形状		+5.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		329,000 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		296,000 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市の中心市街地及び駅徒歩圏のマンション適地が存する地域の範囲である。需要者の中心はマンション開発業者が中心である。建築費高騰及び供給過剰により、販売価格に価格転嫁可能なエンドユーザーの選好性が高い地域のマンション適地への選別化が進み、駅徒歩圏内のまとまった土地の需要は、希少性の高さから堅調である。取引は散発的で、画地規模や個別の事情等が多様であるため、中心価格帯の把握は困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は駅徒歩圏のマンション素地となり得る取引事例も採用して求めており市場の実態を反映した価格である。一方、開発法による価格は、マンション分譲を想定した投資採算性に着目した価格であるが、想定要素が多く、また近年の建築費の高騰を背景にやや低位に求められた。以上から、市場の実勢を適切に反映した比準価格を重視し、開発法による価格は比較考量して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 と した	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]		物価高騰等による先行き不透明感はあるが、駅徒歩圏や利便性の高い地域の住宅地需要は堅調であり、二極化、選別化が進行している。					
	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 ■標準地				[地域要因]		マンションの供給過剰及びJ R岐阜駅北口の再開発事業の規模縮小、完成時期の延期により、需要の減退が懸念される。					
	標準地番号 岐阜 - 70 公示価格 327,000 円／㎡				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +1.9 %	半年間 +0.6 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
岐阜（県） 5－1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	端元不動産鑑定事務所											
岐阜（県） 5－1		岐阜県	第二分科会		氏名	不動産鑑定士 端元 常真											
鑑定評価額		63,800,000 円			1㎡当たりの価格			86,800 円／㎡									
1 基本的事項																	
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		68,000 円／㎡						
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 20 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		岐阜市千代田町 1 丁目 3 1 番 2 外					②地積 (㎡)		735 ( )		⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防				
	不整形 2:1		店舗 S 2		小売店舗等が連担する普通商業地域		東20m国道、南側道		水道 ガス 下水		岐阜 4.7km		(その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 200 m、北 100 m					②標準的使用		低層店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 2 0 m国道		交通施設		岐阜駅北 4.7km		法令規制 商業 (100,400) 準防 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測		岐阜市中心市街地北部に位置する幹線道路沿いの商業地域である。幹線道路沿いの店舗、事業所等に変化等は認められない。今後においても、現状程度を維持していくものと思料する。														
(3) 最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 形状		+7.0 -5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		90,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		角地 形状		+7.0 -5.0					
		収益還元法		収益価格		61,100 円／㎡											
		原価法		積算価格		／ 円／㎡											
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市中心市街地北部に位置する幹線道路沿いの商業地域を中心として、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な状況である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 5－4		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 -2.5	
	公示価格 73,000 円／㎡		[ 99.9 ] 100		[ 100 ] 100		[ 84.0 ] 100		[ 101.7 ] 100		88,300			交通 0.0 交通 +2.4			
(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	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 -2.5	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[ ] 100		[ ] 100		[ ] 100		[ ] 100					交通 0.0 交通 +2.4			
(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					③ 変動状況 形成要因の		[一般的要因]		雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。							
	前年標準価格 86,800 円／㎡							[地域要因]		近隣地域周辺の店舗、事業所等については新規供給に乏しく、特段の変動要因は認められない。							
	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 0.0 %		半年間 %													

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					岐阜市加納栄町通3丁目2番1外		②地積 (㎡)	106	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防  (その他) 都市機能誘導区域 (100,400)							
	1:3	事務所兼住宅 R C 5	中低層店舗、事務所 等の混在する駅南の 商業地域	西30m県道	水道 ガス 下水	岐阜 300m									
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	中層店舗事務所兼住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記  事項	特にない	街 路	30m県道	交通 施設	岐阜駅南 300m	法令 規制	商業(100,400) 準防 都市機能誘導区域						
	⑤地域要因の 将来予測	J R岐阜駅南口通り沿いに店舗や事務所等が混在する商業地域であるが、近年は共同住宅地としての需要が増加している。駅徒歩圏という立地の希少性から、今後も地価は上昇基調で推移するものと予測する。													
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗事務所兼住宅地					(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	202,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	146,000 円/㎡												
	原価法	積算価格	／ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地の商業地域で、特に代替・競争関係が認められるのはJ R岐阜駅南側徒歩圏の商業地域。主たる需要者は岐阜市や周辺市町の中小法人や個人事業者が中心である。当地域は店舗や事務所としての新規出店は少なく、商業地としての潜在的需要は弱い、ある程度まとまった画地規模の土地については賃貸住宅用地としての需要が認められる。なお、需要者の属性や取引規模も多様であることから、中心価格帯の把握は困難である。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は店舗、事務所のほか共同住宅も混在する既成商業地域で、規模を有する土地に対しては賃貸住宅需要が認められることから、収益価格は一定の規範性を有するが、一般的に画地規模の小さい土地が多く、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較衡量して、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示 価格 とした 価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	岐阜 5-16		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-0.5 -17.2 -6.0 +2.5 0.0
	公示価格	156,000 円/㎡		$\left[ \frac{100}{100} \right]$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	$\left[ \frac{100}{79.4} \right]$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	196,000		その他	0.0	0.0			
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号	岐阜（県） 5-18		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-4.4 -13.2 -18.0 +2.5 0.0
	前年指定基準地の価格	138,000 円/㎡		$\left[ \frac{99.3}{100} \right]$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	$\left[ \frac{100}{69.7} \right]$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	197,000		その他	0.0	0.0			
(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 194,000 円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 駅徒歩圏の商業地における分譲マンション素地需要は一服し、賃貸住宅需要にシフトしている。									
	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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。									
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

(10) 対象基準地の前	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                      73,200 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]    郊外型路線商業地ではドラックストア等の店舗地需要が堅調である。
	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 <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]            地域要因に特段の変動要因は見られない。
	②変動率    年間    -0.3 %    半年間                      %				[個別的要因]        個別的要因に変動はない。

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
岐阜（県） 5－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所	
岐阜（県） 5－4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	片山 恵津子
鑑定評価額	19,900,000 円		1㎡当たりの価格	72,900 円／㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	58,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市島栄町1丁目13番				②地積(㎡)		273	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400)準防  (その他) 都市機能誘導区域(90,400)			
	1:3	店舗兼共同住宅RC4	中小規模の店舗、事務所等が混在する商業地域	北11m市道	水道 ガス 下水	岐阜3.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 35 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	岐阜駅北西3.1km	法令規制	商業(90,400)準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	長良川以北の商業地域で、近隣地域周辺にはスーパー、ドラッグストア等も見受けられるが、地域要因に特段の変動は認められず、地価は引き続き弱含み傾向で推移するものと予測する。									
	(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	34,800 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の商業地域で、特に価格牽連性が認められるの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商業地域である。需要者の中心は圏内に地縁性を有する法人又は個人事業者等である。店舗の立地等に目立った変化は認められず、土地売買の需要は弱含みである。取引は少なく、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、事務所等も見られるが、自用目的の取引が支配的な地域である。収益価格は理論的な価格であるが、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低いため、精度は相対的に劣る。比準価格は、類似地域内の規範性が高い事例を採用して求めたもので、信頼性が高い。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、地域の変動状況等を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 73,100 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、個人消費は持ち直しの動きがみられる。商業地の需要は回復傾向が続いている。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5-4 公示価格 73,200 円/㎡				[地域要因] 長良川以北の既成商業地域で、地域要因に特段の変動は認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	-0.3 %	半年間	-0.4 %						

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市柳津町蓮池2丁目11番外				②地積 (㎡)		1,291 ( )		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200) 準防  (その他) 都市機能誘導区域 (90,200)				
	1:1.2	店舗 RC2	県道沿いに店舗等が 建ち並ぶ路線商業地 域		北14m県道		水道 ガス 下水	柳津 1.1km						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 200 m、西 150 m、南 40 m、北 55 m			②標準的使用		低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、		奥行 約 40.0 m、		規模		1,200 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	14m県道		交通 施設	柳津駅北東 1.1km		法令 規制	近商(90,200) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の 将来予測		岐阜市南西部に位置する柳津地区の路線商業地域。地域要因に大きな変動はないが、路線商業地としての繁華性は良好で地価は強含む。											
(3) 最も有効使用の判定		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		66,600 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		36,200 円/㎡									
	原価法		積算価格		／ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市及び隣接市町を含む路線商業地域。主たる需要者は地元事業者のほか、市内への出店を計画する法人や全国チェーンの企業等も含まれる。当地域は大型商業施設に隣接する路線商業地域で、比較的繁華性を有する地域であることから需要は安定的に推移している。なお、事業用借地権による利用が大半で取引が少ないことから中心価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は岐阜市郊外に位置する路線商業地域で、事業用借地権による土地利用が多く、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした 標準地 番号	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号  岐阜 5-17		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.8 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.8 +58.0 +7.3 0.0
	公示価格 112,000 円/㎡		[ 100.5 ] 100	100 [ 103.8 ]	100 [ 166.4 ]	[ 100 ] 100	65,200		その他					
(9) 指定 基準地 からの 検討	① 指定基準地番号  -		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			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 ■継続 □新規 前年標準価格 64,900 円/㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因]		集客力が強い商業地域では、客足の回復により地価が上昇に転じている。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因]		地域要因については大きな変動は見られない。							
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 +0.6 %		半年間 %									

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） 5－6		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 塩田 英明											
鑑定評価額		8,430,000 円			1㎡当たりの価格			124,000 円／㎡									
1 基本的事項																	
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		100,000 円／㎡						
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 25 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		岐阜市弥八町 2 4 番					②地積 (㎡)		68 ( )		⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,360)				
	1:1.5		店舗兼住宅 RC 5 F 1 B		各種店舗、飲食店、一般住宅等が建ち並ぶ商業地域		北6m市道		水道 ガス 下水		岐阜 1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用		中層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 6 m市道		交通施設		岐阜駅北 1.4km		法令規制 商業 (100,360) 防火 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測		飲食店を主体とする既成商業地域。新型コロナ後のライフスタイルの変化や周辺地域の衰退により、商業地需要は引き続き弱含みで、地価は当面下落基調で推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定		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 127,000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格 78,300 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、岐阜市中心市街地の商業地域で、特に代替・競争関係が認められるのは柳ヶ瀬地区及びその周辺の商業地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する地元事業者が中心である。当地域は、小規模飲食店が入居するテナントビルを中心に駐車場等も混在する歓楽街であるが、新型コロナ後のライフスタイルの変化や物価高騰の影響を受け、全般的に衰退傾向にある。なお、需要者の属性や取引規模も多様であることから、中心価格帯の把握は困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、小規模飲食店が入居するテナントビルを主体とする既成商業地域であるが、全体的に小規模な土地が多く、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、更に代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5－1		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +3.7 交通 +0.8 環境 +24.0 画地 0.0 行政 +4.5 その他 0.0	
	公示価格 171,000 円／㎡		[ 98.2 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 135.4 ]		[ 100 ] 100		124,000			その他 0.0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 岐阜（県） 5－18		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +3.7 交通 +1.9 環境 +1.0 画地 0.0 行政 +3.5 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 138,000 円／㎡		[ 99.3 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 110.5 ]		[ 100 ] 100		124,000			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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] インバウンドを含む観光客が増加した観光地や人流が戻った中心部の繁華街の地価は新型コロナ前の水準を概ね超えた。									
	前年標準価格 125,000 円／㎡							[地域要因] 生活様式の変化や物価高騰の影響により地域の衰退が徐々に進んでいる。									
	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 - 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 -0.8 %		半年間 %												



(10) 対象基準地の前	年標準価格等 の検討	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[一般的要因]    コロナ禍は脱したものの、物価高が消費行動の足枷となっており、トランプ関税による自動車業界等への負担も懸念される。
			前年標準価格                      75,800 円/㎡	[地域要因]        周辺は自動車販売店が多く見られる商業地域であるが、標準画地規模がやや狭く、新規出店の阻害要素となっている。
			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	株式会社ギフカンテイ	
岐阜（県） 5－8	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	塩田 英明
鑑定評価額	81,400,000 円		1㎡当たりの価格		155,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	115,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市真砂町 1 2 丁目 1 6 番外				②地積 (㎡)		525 ( )	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 500) 準防  (その他) 都市機能誘導区域 (100, 500)				
	1:1.2	店舗 R C 4 F 1 B	中低層事務所、店舗のほか、一般住宅も混在する商業地域	東27m市道、三方路	水道 ガス 下水	岐阜 700m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行き 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 7 m市道	交通施設	岐阜駅北西 700m	法令規制	商業 (100, 500) 準防 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測	J R 岐阜駅徒歩圏の既成商業地域であるが、商業地としての潜在的な需要は弱含みである。周辺で見られたマンション素地の旺盛な需要は弱まっており、地価は上昇基調で推移するものの、上昇幅は減少傾向と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路		+7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		159,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		108,000 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地の商業地域で、特に代替・競争関係が認められるのは J R 岐阜駅徒歩圏の商業地域。主たる需要者は比較的資本力を有する事業者や法人が中心である。当地域は店舗や事務所の新規出店は少なく、商業地としての潜在的な需要は弱含みである。また、周辺でのマンション素地需要の減少や駅前再開発事業の見直しに伴う期待感の鈍化が見られる。なお、需要者の属性や取引形態が多様であるため需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、店舗兼事務所ビルのほか住宅も見られる既成商業地域で、周辺では素地取得を伴う分譲マンションや賃貸住宅も見られるが、本件では、現実の土地利用に鑑み、店舗兼事務所ビルの賃貸想定を行った。一方、比準価格は類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた実証的な価格で、説得力が高い。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較衡量して、更に代表標準地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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 5-17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.4 環境 -19.0 行政 -2.4 その他 0.0
	公示価格	112,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 103.8 ]	100 [ 74.8 ]	[ 107.0 / 100 ]	154,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③価格変動要因の	[一般的要因] 駅徒歩圏の商業地における分譲マンション素地需要は一服し、賃貸住宅需要にシフトしている。							
	前年標準価格 153,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。							
	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 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 +1.3 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市長住町1丁目19番				②地積 (㎡)		178 ( )		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防  (その他) 居住誘導区域 (90,400)			
	1:3	店舗、事務所兼共同 住宅 RC7	中層ビル、小売店舗 等が建ち並ぶ商業地 域		北15m市道	水道 ガス 下水	岐阜 700m					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 40 m、北 0 m				②標準的使用		中層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記  事項	特にない		街  路	15 m市道	交通  施設	岐阜駅北東 700m	法令  規制	商業(90,400) 準防 居住誘導区域		
	⑤地域要因の 将来予測	名鉄岐阜駅周辺で、再開発事業構想が発表され、実施されれば近隣地域にもその影響が及ぶと予測される。地価は上昇傾向にあるが、建築費の高騰等から計画が遅れることが予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地						(4) 対象基準地の 個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		173,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		113,000 円/㎡								
	原価法	積算価格		／ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心部、名鉄岐阜駅、JR岐阜駅に近い商業地域である。需要者は、岐阜市及び近郊の事業者が中心である。市街地の熟成した商業地で比較的小規模の中層建物が多い地域である。テナント需要は低層階が中心で、利便性が良いことから中層階以上は住宅利用も見られる。取引の中心となる価格帯は、画地規模にバラツキがあり、把握が困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺地域には賃貸ビルが多いものの、中層階の需要は弱く、収益価格はやや低く試算された。一方で、比準価格は、名鉄、JRの岐阜駅徒歩圏に位置している場所的優位性を反映した市場性を的確に表しており、取引の規範となる。比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格 とした 価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号  岐阜 5-14	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -1.2 -2.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格  157,000 円/㎡	$\frac{101.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95.9}$	$\frac{100}{100}$	166,000		その他				
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号  岐阜（県） 5-18	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳  標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.5 -6.1 -13.0 +2.5 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格  138,000 円/㎡	$\frac{99.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{81.6}$	$\frac{100}{100}$	168,000		その他				
(10) 対象 基準 地の 前 年の 標準 価格 等か 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 163,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 市内の商業の中心が物販は郊外路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。							
	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				[地域要因] 名鉄岐阜駅周辺で再開発構想が発表され、近隣地域への波及が期待されるが、実施は当初の計画より遅れる見込み。							
	- 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	+2.5 %		半年間	%						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出  
岐阜（県） 5－10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県） 5－10	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格	168,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 23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) 都市機能誘導区域 地区計画等 (100, 540)		
	1:4	店舗兼住宅 S 5 F 1 B	中低層の小売店舗等が建ち並ぶ繁華な商業地域	南9m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1. 4km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 130 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用	中層店舗事務所併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	令和6年7月31日に岐阜高島屋が閉店	街路	9 m市道	交通施設	岐阜駅北 1. 4km	法令規制	商業 (100, 540) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	令和6年7月31日に岐阜高島屋が閉店し、この影響から柳ヶ瀬商店街の収益性も低下している。地価は下落基調と予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗事務所併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	173, 000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格	83, 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の商業地域で、主たる需要者はこれらに地縁性を有する地元法人や個人事業者が中心である。令和6年7月31日の岐阜高島屋の閉店による影響により収益性の低下が見られる。取引は必要に応じて行われる傾向があり中心価格帯の把握は困難であるが、仮に取引があれば㎡あたり17万円を切ると思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は柳ヶ瀬商店街の飲食店や店舗を中心とする地域である。近年若干の新規出店も見られるが、長期的には需要の減退が進んでおり新規投資の気運は弱い。本件においては周辺地域における信頼性の高い取引事例を基に得た比準価格を重視し、収益価格を比較衡量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 円／㎡	[ 100 ]		100 [ 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 [ 100 ]	[ 100 ]				
(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 173, 000 円／㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	企業活動が順調に復調するなかで、消費活動はやや減速している。世界情勢が不安定で今後の動向次第で大きく変動する可能性がある。			
	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 5 - 1 公示価格 171, 000 円／㎡					[地域要因]	令和6年7月31日の岐阜高島屋閉店により、顧客数の減少等による地域の衰退が顕著である。			
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
	②変動率 年間 -2. 9 % 半年間 -1. 8 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	有限会社水野不動産鑑定所									
岐阜（県） 5－11		岐阜県	岐阜第2分科会		氏名	不動産鑑定士 水野 亨									
鑑定評価額		129,000,000 円				1㎡当たりの価格				307,000 円／㎡					
1 基本的事項															
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 7 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		245,000 円／㎡				
(2) 実地調査日		令和 7 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		岐阜市神田町7丁目7番6外						②地積(㎡)		420 ( )		⑨法令上の規制等		
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,600) 防火		
	不整形 1:1.5		店舗 R C 6		各種専門店、金融機関等が建ち並ぶ商業地域		西25m国道		水道 ガス 下水		岐阜 650m		(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 30 m、北 50 m						②標準的使用		中層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 2.5 m 国道		交通施設		岐阜駅北東 650m		法令規制 商業(100,600) 防火 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は岐阜市の主要な幹線道路である神田町通り沿いに位置する従来からの商業地域である。周辺の商業地の繁華性の高まりに応じて地域の状況も好転する兆しを見せている。												
(3) 最有効使用の判定		中層店舗事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因		形状		-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 312,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		形状		-2.0			
		収益還元法		収益価格 205,000 円／㎡											
		原価法		積算価格 / 円／㎡											
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市中心市街地のほぼ全域であるが、中でも主要幹線道路沿いに存する物件との代替競争関係が強い。主たる需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となるが、旧来の金融関連店舗としての利用は減少し、交通至便を活かした予備校や飲食店、ホテル用地としての利用が見受けられる。周辺における取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域の画地はいずれも規模が小さく単体での収益性は乏しいため、収益価格は低位に求められた。想定される需要者も単体の土地のみで収益物件を建築する可能性は低いと考えられ、収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に標準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格を標準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 5－5		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 地域要因 街路 +0.5	
	公示価格 695,000 円／㎡		[ 100.9 ] 100		100 [ 106.7 ]		100 [ 210.1 ]		[ 98.0 ] 100		307,000			交通 +27.6 環境 +20.0 行政 +5.0 その他 +30.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)		⑦内訳 標準化補正	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					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 □新規				③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		物価上昇、特に資材高騰等の影響か、市内の土地取引、建築着工はいずれも減少傾向であり、立地に応じた二極化傾向が顕著である。						
	前年標準価格 300,000 円／㎡						[地域要因]		近隣での取引が散見され、新規のホテルの建築が進行中であるなど、変化はあるものの、地域要因の大勢には特段の変動はない。						
	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 - 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 +2.3 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県） 5－12	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	216,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	175,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		岐阜市徹明通 2 丁目 1 番 4				②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域地区計画等 (100, 480)					
	1:3	店舗兼住宅 S 5	百貨店、店舗、商業ビル等が建ち並ぶ繁華なアーケード街の商業地域	東8m市道	水道ガス下水	岐阜 1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 15 m、南 10 m、北 50 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 5.0 m、奥行き 約 12.0 m、規模 60 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	令和 6 年 7 月 3 1 日に岐阜高島屋が閉店	街路	8 m市道	交通施設	岐阜駅北 1km	法令規制	商業 (100, 480) 防火 都市機能誘導区域地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	令和 6 年 7 月 3 1 日の岐阜高島屋の閉店により、明らかな顧客数の減少、繁華性の低下が見られる。今後の見通しが不透明で悲観的な先行きが懸念される。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 223, 000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 137, 000 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地の商業地域で、主たる需要者はこれらに地縁性を有する地元法人や個人事業者が中心である。令和 6 年 7 月 3 1 日の岐阜高島屋の閉店による影響により大幅な収益性の低下が見られる。取引は必要に応じて行われる傾向があり中心価格帯の把握は困難であるが、仮に取引があれば㎡あたり 2 2 万円程度ただし 2 0 万円を切る場合も予測される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧岐阜高島屋を核とした商業地域であったが、同店の閉店により大幅な繁華性の低下が見られる。現在のところ新規投資等は見込まれず収益性を前提とした取引はほぼ見当たらない。以上の検討を踏まえ本件においては周辺地域における信頼性の高い取引事例を基に得た比準価格を重視し収益価格を比較衡量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.5	
	公示価格 171, 000 円／㎡	[ 98.2 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 77.8 ]	[ 100 / 100 ]	216, 000		交通 0.0	交通 -3.8			
(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	地域要因	街路 +0.5	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	[ / 100 ]			交通 0.0	交通 -3.8			
(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 225, 000 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因]	企業活動が順調に復調するなかで、消費活動はやや減速している。世界情勢が不安定で今後の動向次第で大きく変動する可能性がある。						
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]	令和 6 年 7 月 3 1 日の岐阜高島屋閉店により、顧客数の減少等による地域の衰退が顕著である。						
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -4.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県） 5－13	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	90,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 400) 準防 (その他) (100, 400)			
	1.5:1	事務所兼住宅 R C 5	店舗、事務所を中心に一般住宅も見られる商業地域	北25m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 120 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	中層店舗事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行き 約 11.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.5 m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に位置する幹線道路沿いの路線商業地域で、店舗、事務所等に変化は認められない。今後とも現状を維持していくものと予測する。									
(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 116,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
	収益還元法	収益価格 86,400 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心部の幹線道路沿いの商業地域である。地元の個人法人による自己利用目的の取引が中心と予測されるが、ある程度の規模を有する場合にはマンション用地の需要も見られる。必要に応じて個々に取引されるため市場の中心価格帯の把握は困難であるが、仮に取引があった場合は㎡あたり 1.1 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	岐阜市内に存する路線商業地の取引事例を選択して試算した。近隣地域においては自己の業務用目的の取引が中心で、収益性に着目した投資目的の取引は低調である。以上の検討を踏まえ本件においては、比準価格を重視し収益価格を比較考量し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 <input type="checkbox"/> 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 -0.3
	標準地番号 岐阜 5-3							交通 0.0	交通 -3.7		
	公示価格 128,000 円/㎡	[ 98.4 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 112.6 ]	[ 100 / 100 ]	112,000		環境 0.0	環境 +38.0		
(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 0.0	地域要因	街路 -0.3
	-							交通 0.0	交通 -3.7		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	[ / 100 ]			環境 0.0	環境 +38.0		
(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 価格変動要因の形成要因		[一般的要因]		企業活動が順調に復調するなかで、消費活動はやや減速している。世界情勢が不安定で今後の動向次第で大きく変動する可能性がある。				
	前年標準価格 112,000 円/㎡				[地域要因]		幹線道路沿いの店舗、事務所等についての新規供給が少なく、大きな需要の喚起もないため、現状で推移している。				
	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	端元不動産鑑定事務所									
岐阜（県） 5－14		岐阜県	第二分科会		氏名	不動産鑑定士 端元 常真									
鑑定評価額		9,430,000 円			1㎡当たりの価格			82,000 円／㎡							
1 基本的事項															
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		66,000 円／㎡				
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 20 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 1 6 外「六条福寿町 5－1 2」					②地積 (㎡)	115 ( )		⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防		
	1:1.2		店舗兼住宅 R C 3		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		(その他) 居住誘導区域 (100,300)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 150 m、南 30 m、北 25 m					②標準的使用		低層店舗地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、奥行 約 12.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 2 4 m 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		岐阜市内の準幹線道路沿いの商業地域である。商業集積の程度はやや弱いものの、一定の需要を有し、現状程度を維持していくものと思考する。												
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 86,000 円／㎡											
		収益還元法		収益価格 43,500 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		同一需給圏は市内の準幹線道路沿いの路線商業地域である。主な需要者には沿道サービス店舗を展開する事業者のほか地元の個人事業主も見られる。店舗の集積の程度が弱い、一定の需要を有し、現状程度を維持していくことが予想される。取引の中心価格帯は坪 2 5 万円～ 3 0 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		比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜 5－17		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.3			
	公示価格 112,000 円／㎡		[ 100 ] 100 [ 105.0 ]	100 [ 128.1 ]	[ 100 ] 100	83,300	交通 0.0		交通 -6.1						
									環境 0.0	環境 +30.0					
									画地 +5.0	行政 +4.6					
									行政 0.0	その他 0.0					
									その他 0.0						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 -		②時点修正	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	地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[ ] 100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100 [ ]		交通		交通						
									環境	環境					
									画地	行政					
									行政	その他					
									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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。									
	前年標準価格 82,000 円／㎡					[地域要因] 岐阜市内の準幹線道路沿いの商業地域であり、現状程度を維持していくものと思考する。									
	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／㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %														



(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格                      85,200 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	郊外型路線商業地ではドラックストア等の店舗地需要が堅調である。
	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 <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]	国道の立体化事業が進められており、今後の地価への影響に留意が必要である。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0 %	半年間	%			

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） 5－16	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士	安田 聖子
鑑定評価額	133,000,000 円		1㎡当たりの価格		149,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	110,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市江添 1 丁目 5 番 1 4 外 「江添 1－5－1 5」				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)		
	1:1.5	店舗 L S 1		沿道サービス関連の 店舗が建ち並ぶ路線 商業地域	西32m県道、南側道	水道 ガス 下水	西岐阜 1.2km				
(2)	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 120 m				②標準的使用	低層店舗地				
近隣 地域	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 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 2 m 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	背後に大型スポーツ用品店、S C等を配する県道沿いの商業地域である。J R 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		152,000 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の商業地域で、特に価格牽連性が強いのは幹線道路沿いの地域である。需要者の中心は、ロードサイド型店舗需要者である。顧客誘引力のある店舗が建ち並び、店舗需要が旺盛で、当市においては繁華性の程度が高い地域で、地価は堅調に推移しているものと思料する。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	近隣地域は沿道サービス関連の店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、比準価格の試算では商業地特有の要因について十分に比較考量した。一方、近隣地域周辺は事業用定期借地権による自用の店舗が中心となっており、事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。以上から、岐阜市の商業地事例を採用して市場の実勢を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格は比較考量して、代表標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格を 標準と した	① <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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -0.3 交通 +2.1 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号  岐阜 5－17										
(9) 指定 基準 地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 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			③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	[一般的要因] 柳ヶ瀬地区の百貨店が令和 6 年 7 月に撤退。駅周辺の商業地域は比較的需要は堅調であるが、立地性、個別性による格差が拡大。						
	前年標準価格 148,000 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 +0.7 %	半年間 %								

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					岐阜市八代1丁目16番19 「八代1－16－17」					②地積 (㎡)		245 ( )		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況				近商 (80,200) 準防  (その他) 駐車付置義務 都市機能誘導区域 (90,200)									
	1:2.5		店舗兼住宅 S3		小売店舗等が建ち並ぶ 路線商業地域		東11m国道		水道 ガス 下水		岐阜 6.5km													
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m					②標準的使用		低層店舗地														
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形																					
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 11 m 国道		交通施設		岐阜駅北 6.5km		法令規制		近商(90,200)準防 駐車付置義務 都市機能誘導区域									
	⑤地域要因の将来予測		路線商業地域として現状維持にて推移と予測。金融機関や飲食店等一定の商業集積は見られるが、類似の路線商業地域との競争関係にあり、需要は停滞。地価は景気回復を反映し横這いに持ち直していると予測する。																					
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		70,500 円／㎡																		
		収益還元法		収益価格		33,300 円／㎡																		
		原価法		積算価格		／ 円／㎡																		
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡																		
(6) 市場の特性		近隣地域は、店舗等の需要は停滞傾向。同一需給圏は、長良川以北の幹線街路及び準幹線街路沿いの路線商業地のほか、広く岐阜市内の路線商業地域。需要者は、岐阜市内の小売事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映している比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																						
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号		岐阜 5－4		② 時点修正		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 0.0 交通 +0.6 環境 -1.0 行政 +7.3 その他 0.0	
	公示価格		73,000 円／㎡		[ 99.8 / 100 ]		[ 100 / 100 ]		[ 100 / 106.9 ]		[ 100 / 100 ]		68,200											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		-		② 時点修正		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	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[ 100 ]		[ 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				③ 価格形成要因の		[一般的要因]		市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。															
	前年標準価格 68,500 円／㎡						[地域要因]		新規出店は鈍く、特段の繁華性上昇は見られない。															
	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 0.0 %		半年間 %																				

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	有限会社水野不動産鑑定所											
岐阜（県） 5－18		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 水野 亨											
鑑定評価額		21, 200, 000 円			1 ㎡当たりの価格			137, 000 円／㎡									
1 基本的事項																	
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 7 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		110, 000 円／㎡						
(2) 実地調査日		令和 7 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		岐阜市美殿町 4 2 番					②地積 (㎡)		155 ( )		⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 500) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100, 500)				
	1:1.5		店舗兼住宅 R C 6 F 1 B		中層ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域		北9m市道		水道 ガス 下水		岐阜 1. 3km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m					②標準的使用		中層店舗事務所地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 10. 0 m、奥行 約 15. 0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 9 m市道		交通施設		岐阜駅北東 1. 3km		法令規制 商業 (100, 500) 防火 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は柳ヶ瀬の東方に位置し、幹線道路背後に店舗ビル等が連担する商業地域である。テナントの入替が徐々に進むものの、依然として旧来からの店舗も多い。比較的規模の小さな店舗が多く、人気店も多い。														
(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 140, 000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格 88, 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		同一需給圏は岐阜市中心市街地のほぼ全域であるが、中でも柳ヶ瀬地区の外縁に存する物件と代替競争関係が特に強い。主たる需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となるが、旧来からの商業地のため小規模な区画が多く、閉鎖店舗も見受けられ、建物が取り壊された後暫定利用で駐車場として残置される土地も見られる。取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域の画地はいずれも規模が小さく単体での収益性は乏しいため、収益価格は低位に求められた。想定される需要者も単体の土地のみで収益物件を建築する可能性は低いと考えられ、収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に標準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を標準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 5－1		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0. 0 地域要因 街路 0. 0	
	公示価格 171, 000 円／㎡		[ 98. 2 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 123. 4 ]		[ 100 ] 100		136, 000			環境 0. 0 画地 0. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		交通 -0. 8 環境 +12. 0 行政 +1. 0 その他 +10. 0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		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					その他		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 □新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		物価上昇、特に資材高騰等の影響か、市内の土地取引、建築着工はいずれも減少傾向であり、立地に応じた二極化傾向が顕著である。							
	前年標準価格 138, 000 円／㎡							[地域要因]		旧来からの商業地であり、底堅い需要が存する。しかし、柳ヶ瀬地区近接の地域のため、その動向に対する影響は少なからず受けている。							
	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 - 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 -0. 7 %		半年間 %												

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	J R岐阜駅北口に近接した高度商業地域においては、近年、小規模な土地取引が中心であるが、ホテル用地の取得等も一部にみられる。岐阜駅周辺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。
-----------------------------	---

②変動率		年間	+2.3%	半年間	+0.9%
------	--	----	-------	-----	-------

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	有限会社寺村不動産鑑定所						
岐阜（県） 5－20		岐阜県	岐阜第二		氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎						
鑑定評価額		56,200,000 円			1㎡当たりの価格		112,000 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		86,000 円／㎡			
(2) 実地調査日	令和 7 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 4 丁目 2 番外				②地積 (㎡)	502 ( )	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防				
	不整形 1:1.5	店舗 S 1	店舗、事務所からなる幹線道路沿いの商業地域	西27m県道、三方路	水道 ガス 下水	岐阜 1.5km		(その他) 都市機能誘導区域 (100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 50 m、南 100 m、北 60 m			②標準的使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 7 m 県道	交通施設	岐阜駅北西 1.5km	法令規制	商業 (100,400) 準防 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測		東側については、近年沿道型低層店舗の建替・熟成が進んだ。市街地西側の通行量の多い県道沿いであり、背後地の購買力も比較的高いことから今後も中規模以上の画地については繁華性を維持していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 形状 +7.0 -3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 114,000 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 77,800 円／㎡									
	原価法		積算価格 / 円／㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏を中心市街地西寄り、幹線道路沿いの路線商業地域等と判定した。需要者は事務所・店舗として利用目的の法人、個人事業者と解する。中心市街地の西側を縦断する県道沿いにて、車両交通量は多く、背後地域は中間所得層以上が居住する。近傍より比較的多くの取引が得られたが、西岐阜通り北側延長上の小規模取引が坪 3 6 万円程度であるのに対し、幹線道路本荘公園に隣接して得られた 2 事例はいずれも坪 2 7 . 5 万円前後であった。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	昨年まで法人による更地取得からの賃貸共同住宅投資が増加していたが、低利回りで採算性は低い。収集した取引事例は隣地買い増し、底地購入等含むもののいずれも自用前提である。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、環状線沿いの基準地の地価動向との関連性も踏まえ、鑑定評価額を調整決定した。											
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円／㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] コロナ禍は脱したもの、物価高が消費行動の足枷となっている。							
	前年標準価格 111,000 円／㎡				[地域要因] 近隣地域南側に隣接してグループホームが令和 4 年 1 1 月に開所した。							
	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				[個別的要因] 令和 6 年 6 月 ドミノビザが退去したが、令和 6 年中に、女性専用のパーソナルトレーニングジムが入テナントし、現在に至る。							
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 +0.9 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				岐阜市西島町3番8 「西島町3ー7」				②地積 (㎡)		1,026 ( )		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200) 準防  (その他) 居住誘導区域 (100,200)									
	1:2		店舗 S 1		低層の店舗、営業所 等が混在する路線商業 地域		西23m県道、背面道		水道 ガス 下水		岐阜 4.1km											
(2) 近隣 地域	①範囲		東 120 m、西 75 m、南 50 m、北 200 m				②標準的使用		低層店舗住宅併用地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、				規模		1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		2 3 m県道		交通 施設		岐阜駅北西 4.1km		法令 規制		近商(100,200) 準防 居住誘導区域					
	⑤地域要因の 将来予測		岐阜市北西部に位置し、店舗や事業所のほか住宅等も見られる路線商業地域。商業地としての実需は低迷しているが、景気が回復傾向のなかで、地価は横ばいで推移するものと予測する。																			
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗住宅併用地								(4) 対象基準地の 個別的要因		間口・奥行の関係 二方路		-3.0 +6.0								
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		73,800 円／㎡																
		収益還元法		収益価格		34,200 円／㎡																
		原価法		積算価格		／ 円／㎡																
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域。主たる需要者はロードサイド店舗を展開する全国規模の企業や岐阜市内外の法人が中心と考えられる。当地域は長良川以北に位置する主要幹線道路沿いの路線商業地域で、郊外型飲食店を中心とした店舗の集積が見られるものの、新規の店舗進出は少なく、地価は概ね横這いで推移する。路線商業地域では事業用借地権の活用が中心であることから、中心価格帯の把握は困難である。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は低層店舗や事業所を主体とする路線商業地域で、事業用借地権の活用が中心であり、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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 価格を	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号		岐阜 5-4		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の標準価格 (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 -2.7 交通 +2.3 環境 -3.0 行政 +7.3 その他 0.0	
	公示価格		73,000 円／㎡		[ 99.9 / 100 ]		[ 100 / 100 ]		[ 100 / 103.6 ]		[ 102.8 / 100 ]		72,400									
(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	
	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 変 動 状 況 変 動 形 成 要 因 の		[一般的要因]		集客力が強い商業地域では、客足の回復により地価が上昇に転じている。													
	前年標準価格 72,500 円／㎡						[地域要因]		地域要因については大きな変動は見られない。													
	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 □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																					
②変動率		年間 0.0 %		半年間 %																		

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出  
岐阜（県） 5－22 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
岐阜（県） 5－22	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 寛
鑑定評価額	15,400,000 円		1㎡当たりの価格	72,000 円／㎡

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				岐阜市城東通6丁目40番2				②地積(㎡)		214 ( )		⑨法令上の規制等										
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		準工(60,200)準防  (その他)居住誘導区域(70,200)										
	1:2.5		工場兼住宅W2		店舗、事務所、作業所等が混在する路線商業地域		東15m県道		水道 ガス 下水		岐阜2.7km												
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 130 m、北 70 m						②標準的使用		低層店舗地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行き 約 23.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形																				
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		15 m県道		交通施設		岐阜駅南東2.7km		法令規制		準工(70,200)準防 特別用途地区居住誘導区域						
	⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いの路線商業地域として現状を維持しつつ推移していくものと予測。業種が多岐にわたっており、普通商業地的な要素もある。需要も回復しており地価は横這いと予測する。																				
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地								(4) 対象基準地の個別的要因		ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 74,000 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		ない											
		収益還元法		収益価格 39,300 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、JR東海道本線以南の幹線街路及び準幹線街路沿いの路線商業地のほか、広く岐阜市内の路線商業地域。需要者は、岐阜市内の小売事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。画地規模が大きな土地への需要が見られる中、取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々で、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映している比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																					
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号		岐阜 5-17		② 時点修正		標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +1.7 交通 +2.1 環境 +31.0 行政 +10.3 その他 0.0	
	公示価格		112,000 円/㎡		[ 100.5 ] 100		100 [ 103.8 ]		100 [ 150.0 ]		[ 100 ] 100		72,300										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		-		② 時点修正		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				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。														
	前年標準価格 72,000 円/㎡						[地域要因]		出店余地は少なく、大きな要因変動はない。														
	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 -																						
	公示価格 円/㎡																						
②変動率		年間 0.0 %		半年間 %																			



## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		86	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火  (その他) 都市機能誘導区域 (100,330)		
	1:4	店舗 R C 3	飲食店舗を中心に各種店舗が建ち並ぶ商業地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 500m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 65 m、北 35 m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	市内有数の飲食店舗が集積する商業地域	街路	5.5m市道	交通施設	岐阜駅北500m	法令規制	商業(100,330) 防火 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	岐阜駅から北方に伸びる若者を中心にした各種店舗の集積が進み飲食店街である。週末の客足は好調に回復しており、地価は上昇基調にあるが、今後は経費の高騰分を客単価に転嫁可能か否かが不透明である。								
(3) 最も有効使用の判定	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	265,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	155,000 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	同一需給圏の範囲は、J R 岐阜駅北側の柳ヶ瀬地区にかけての中心市街地の商業地域である。需要者の中心は、個人事業者及び市内で小規模店舗展開する法人等が中心である。市内中心部の商業地域は、全体的には繁華性の低下傾向が見られるものの、基準地が存する玉宮地区及びその周辺は飲食店舗を中心に集積が進み繁華性が高まっている。しかし、借家が多く実際の取引件数自体はあまり多くないため、取引の中心となる価格帯を見出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、事業用賃貸市場の成熟度は高く、不動産投資市場において重視される収益価格についても一定の説得力を有している。但し、他用途から店舗に転用したような、築年数の古い建物が多く、新築物件の投資に対応した十分な賃料水準とは言い難い。よって、岐阜駅周辺の商業地の取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に半年間の地価推移にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/㎡	[ <u>      </u> ] 100	100 [ <u>      </u> ]	100 [ <u>      </u> ]	[ <u>      </u> ] 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/㎡	[ <u>      </u> ] 100	100 [ <u>      </u> ]	100 [ <u>      </u> ]	[ <u>      </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 前年標準価格 244,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 光熱費や食材、人件費の高騰が飲食店舗の経営を圧迫しており倒産件数も増加傾向にある。					
	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 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 250,000 円/㎡				[地域要因] コロナ渦で遠のいた客足も概ね戻ってきたが、二次会三次会利用者の回復が遅れており、業態による優劣が鮮明になっている。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	+4.1 %		半年間	+1.6 %				