

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
岐阜（県） -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印
鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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	岐阜市茜部菱野4丁目153番2				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 3.4km	(その他)		
(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 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	交通施設	岐阜駅 南 3.4km	法令規制	1住居 (60,200)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	65,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は岐阜市南部の住宅地域。需要者は岐阜市内及び周辺市町の居住者である。従来から事業所、一般住宅及び共同住宅等が混在する地域であるが、近年は土地取引が活発化し、特にミニ開発による住宅地利用が増えた結果、茜部地区の人口や学区別の児童数も増加している。当該地域の中心価格帯は、土地は800～1,300万円程度、新築の戸建物件で2,300～3,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が主体の地域であり共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。売買市場は自己使用目的が大部分であり快適性や利便性が重視され、対象標準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的な為、収益還元法は非適用とした。比準価格は茜部地区を中心に類似性の高い事例より査定し妥当性は高い。よって、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +3.1
	岐阜 -34					65,000	標準化補正	交通 0.0	交通 +9.2	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 +42.0	
	-						画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 世帯数は微増傾向だが、人口は微減で核家族化・高齢化が進む。景気回復に伴い地価下落の底打ちへの期待が広がる。						
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	65,000 円/㎡	[地域要因]	小規模開発による分譲住宅は継続して散見される。					
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	0%	半年間	%					

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 40,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous prices), and (11) 価格変動要因 (Price change factors).

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所. Row 2: 岐阜（県）, -3, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎博男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 36,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 岐阜市大字黒野字溝西502番7, ②地積(㎡), 151, ⑨法令上の規制等, 2中専(60,200), ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, (その他)

Table with 5 columns: (2) 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 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、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, 市北西部郊外に位置する既成範疇の一般住宅地域である。共同住宅も見られる。今後とも現況の住環境が継続すると予測する。地価は当市での地理的位置等から、依然として弱含みとみる。

Table with 4 columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 44,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 20,900 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は岐阜市北西部を中心とする一般住宅地域と捉える。主たる需要者は当圏域に地縁性等を有する勤労者層の個人を中心とするが、圏外からの転入者もある。地域は景気回復の実感に乏しく、消費マインドの回復は鈍いとみる。市内の一部では需給に明るさが戻ってきていること及び周辺において新規の戸建分譲が見られることから、今後の土地需要の減少は緩やかと予測する。なお、土地取引の中心価格帯は、坪当たり 1.5 万円前後の動きと認識する。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 地域及びその周辺は戸建住宅等の取引を中心とするが、アパート等の収益物件も一部存在し収益価格も求めた。賃貸経営は旧来からの土地所有者の資産運用、節税目的を主としており、投資効率は良くない。取引では収益性よりも住宅地としての利便性、快適性が重要視されている。よって、本件では実際の経済行為に基づく比準価格を重視し、代表標準地の価格との価格形成要因の比較検討を踏まえた結果、比準価格をもって鑑定評価額とするのが妥当と決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +1.0, 交通 -4.4, 環境 -20.0, 行政 -3.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡), ⑦内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の検討, ①-1対象基準地の検討, 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, ②変動率, 年間 -2.2%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 県都である当市の人口は減少傾向継続である。景況は回復、改善傾向の範疇とみるも、やや実感に乏しいと言うのが率直な感想である。 [地域要因] 安定した様相下、特に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。

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） -4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	7,800,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大字上土居字中野 8 1 0 番 2 外				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)
	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		(その他)	
	1.2:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が混在する地域	西5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6.4km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5m 市道	交通施設	岐阜駅 北 6.4km	法令規制	1 低専 (50, 80)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、農地も残る中、戸建住宅地として成熟しつつある住宅地域であるが、成熟のスピードはさほど強くない。地価水準は景気の影響を受け、今後暫く現状のまま弱含み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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	43,800 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	19,500 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、県道岐阜環状線外縁部に存し、区画整理が未了の地域内において戸建住宅を中心として形成され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、総額で 2,000 万円前後の物件が需要の中心となる。			
-----------	---	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地であり、賃貸収入による収益を目的として土地を購入し、共同住宅を建築する需要者は見受けられないため、収益価格の規範性は低い。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、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、比準価格を標準に代表標準地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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.1 交通 -9.5 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 -24					43,800					
	公示価格	[97.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [75.4]	[100] / 100						
	34,300 円/㎡										

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

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況	④ 地域要因	⑤ 個別的要因
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。	個別的要因に変動はない。
	前年標準価格	44,300 円/㎡	農地も多く残り、在来の農家住宅も見られる住宅地域である。暫くは大きな変化は考えられず、地価は下落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/㎡		
	② 変動率	年間 -1.1 %	半年間 %	

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎博男, 印, 鑑定評価額, 18,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 27年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 27年 7月 18日, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 44,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 27年 7月 1日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種類, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	八重洲不動産鑑定事務所	
岐阜（県） -6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小野木誠	印

鑑定評価額	6,980,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	25,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市大洞桜台6丁目52番				②地積 (㎡)	218	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)			
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 300 m、南 200 m、北 50 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 13km	法令規制	1低専 (50,80)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市北東部の住宅団地を中心に、関市南西部丘陵地の住宅団地など住宅団地一帯である。需要者の中心はかつては岐阜市などに勤務する一次取得者層が大半であったが、現在は多くの団地居住者が高齢化を迎え、団地からの転出等による中古住宅、取り壊し更地化による処分等に伴う取引が中心である。取引の中心となる価格帯としては土地は700万円程度、中古住宅はリノベーション後で1,500万円から2,000万円程度が一般的である。											
(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、戸建住宅が大半の住宅団地である。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格で規範性が高い。一方、当団地では賃貸市場が成立しておらず、有効な共同住宅等収益利用は困難なため、収益還元法は適用できなかった。以上、対象基準地は自己使用目的での取引が中心であるため、居住の利便性・快適性を重視する観点から比準価格を中心に、代表標準地との均衡にも留意して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	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -0.6 環境 +52.0 行政 +3.1 その他 0.0
	公示価格	岐阜 -37	[99.4] 100	100 [100]	100 [155.8]	[105.0] 100	32,100					
(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	[] 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		③価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。そのため住宅地の取引は、一定の需要が認められる地域では安定的に推移している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,700 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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] 大洞団地では住民の高齢化が進んでおり、空家の増加も見られる等、需要の減退が認められる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -2.1%	半年間 %									

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベストラサーチ. Row 1: 岐阜（県）, -7, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名. Row 2: 岐阜（県）, -7, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 62,000 円/㎡, (9) 倍率種別, (10) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
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 印
鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	40,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	33,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市川部2丁目131番1外				②地積 (㎡)	251	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 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)		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	40,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市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、周辺地域に地縁的嗜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、総額で2,000万円弱の物件が需要の中心となっており、中古住宅の流通も散見される地域である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地であり、賃貸収入による収益を目的として土地を購入し、共同住宅を建築する需要者は見受けられないため、収益価格の規範性は低い。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、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、比準価格を標準に代表標準地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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.1
	岐阜 -24					40,900		交通 0.0	交通 -1.9		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 -20.0	行政 0.0	行政 -3.0
	-							画地 +1.0	行政 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	③価格形成要因の		[一般的要因] 岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。							
	■継続 □新規	前年標準価格	41,400 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。新規の宅地分譲も見受けられるが、暫くは現状にて推移する地域である。					
	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	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	□代表標準地 □標準地	年間	-1.4 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証. Row 1: 岐阜（県）, -9, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 馬淵 晶江, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 52,000 円/㎡, (10) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 main rows: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes sub-headers like ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, etc.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes sub-headers like ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点, etc.

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

鑑定評価額	9,360,000 円	1㎡当たりの価格	64,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	49,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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	岐阜市大字鷺山字中湊1543番64				②地積 (㎡)	146	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200) 準防		
	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	(その他)				
(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	特にない	街路	基準方位北、6 m 道路	交通施設	岐阜駅 北方 4.9km	法令規制	2 中専 (60, 200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	64,100 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内長良川以北の既存住宅地域及び新興住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか転入を希望する個人を含む。戸建住宅を主体とする熟成した既存住宅地域であり至近に複合型大規模商業施設が所在しており居住の利便性も比較的良好であるが、居住地選好性の変化等に起因して既存住宅地域に対する需要は減退傾向にあり総じて需給は弱含みである。なお需要の中心となる価格帯は土地坪当たり 20 万円程度と見料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件も散見されるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。また画地条件上の制約から各戸に駐車場を備えた市場性を有する賃貸用建物の想定自体も困難であったため手法自体の有効性が認められない収益還元法は適用しなかった。本件では多数の信頼性を有する取引事例を収集できたことから比準価格を採用し指定基準地との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <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 -1.5
	標準地番号 岐阜 -28	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [96.4]	[105.0] / 100	64,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
(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 -1.5
	岐阜 -23	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [153.8]	[105.0] / 100	64,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 +52.0
(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	[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率はさらに上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数も減少している。経済状況は緩やかな回復傾向にある。							
	前年標準価格 64,800 円/㎡			[地域要因] 特に目立った変化は認められず概ね現状維持にて推移している。							
	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 -1.1%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所	
岐阜（県） -11	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志	印

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	平成 27年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 27年 7月 10日	(6)路線価	[平成 27年 1月]	53,000 円 / ㎡	
(2)実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	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」				地積 (㎡)	241	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2中専 (60,200) 準防 (その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 150 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地						
	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										
	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 5.3km	法令規制	2中専 (60,200) 準防			
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	66,500 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	23,400 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は長良川以北の住宅地域のほぼ全域、正木・鷺山・則武、下土居地区等において代替競争関係が強い。主な需要者は若年層の1次取得者を中心とし、賃貸需要層もある。近隣及び周辺地区は広い土地区画整理済みの地域であり、供給過剰気味の傾向もみられる。需給は全体にやや弱含み。需要の中心価格帯は新規建売分譲で総額2800万円～3000万円程度、土地は標準規模で総額1500万円～1700万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の賃貸マンション等の収益物件は、節税対策に依るものが多く、供給過剰気味で投資効率が低く、収益価格は低位に求められた。対象基準地は収益性よりも快適性を重視する住宅地である。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考とし、地価公示価格を規準とした価格及び指定基準地価格を比準した価格との均衡に留意し、更には、前年度価格の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記のとおり決定した。											
(8)公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.5
	標準地番号 岐阜 - 28					66,200		標準化補正	交通	0.0	交通	+5.3
(9)指定基準地からの検討	指定基準地番号 岐阜 - 23	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.5
	前年指定基準地の価格 92,900 円 / ㎡					66,500		標準化補正	交通	0.0	交通	+5.1
(10)対象基準地の前年の標準価格等	-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 67,000 円 / ㎡		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	岐阜市における住宅地の需要は比較的堅調であり実需に伴うものが多いものの、地価の二極化現象が見られるようになった。						
	-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化は見られず、価格水準が安定しつつあり、比較的安定的に推移するものと思料される。						
変動率		年間	-0.7 %	半年間	%	[個別的要因]	特にない					

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 八重洲不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） -12, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小野木誠, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,500 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
岐阜（県） -13	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺崎博男 印

鑑定評価額	7,810,000 円	1㎡当たりの価格	51,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳津町北塚2丁目19番				②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)									
	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	(その他)											
	1:1	住宅 W2	一般住宅のほかアパート等も散見される住宅地域	東5.5m市道	水道、ガス、下水	柳津 500m												
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	柳津駅 北西 500m	法令規制	1住居 (60,200)									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	51,400 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	25,400 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	同一需給圏の範囲は、旧柳津町を中心とする岐阜市南部、東隣の笠松町等を含む住宅地域全域と判定する。需要者の属性は旧柳津町を中心にその周辺地域を含む、自己所有目的の勤労者を主体とする。市場の需給動向としては、幹線道路背後の利便性に恵まれた住宅地域であるが、既成の住宅地域であり、需給は弱含みで、回復していない。需要の中心価格帯は、土地は700万円～900万円程度、新築戸建住宅は2,500万円～3,000万円程度と推定する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧柳津町に所在するため、市内の中心市街地からは遠いが、名鉄竹鼻線の駅への接近条件はよく、通勤者向け低層アパートも見られる。しかし、これは旧来からの土地所有者の資産運用、節税目的を主とするものである。採算性の意識が希薄である。よって、本件では実際の経済行為に基づく比準価格を標準とし、代表標準地との価格形成要因の比較を踏まえた結果、比準価格をもって鑑定評価額とするのが適切と決定した。なお、単価と総額との関連にも留意した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐南 -2	②時点修正	[100/100]	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [101.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0/100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	51,400	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.5 交通 -5.1 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	53,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[]/100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[]/100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		52,400 円/㎡		③変動状況 [一般的要因] 景況は全体的には回復傾向にあるも、デフレから脱却していない。実体経済の回復等に伴い不動産需要は緩やかな回復気味と推察する。 [地域要因] 安定した様相下、特に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。									
	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		-											
	②変動率	年間	-1.9%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
岐阜（県） - 14	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印
鑑定評価額	5,950,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	岐阜市加野 1 丁目 2 7 番 1 0 「加野 1 - 2 7 - 1 9」				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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 196 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、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		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	29,600 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、岐阜市北東部の丘陵地に開発された大規模住宅団地群とその周辺の平坦地にある住宅地帯を含めたエリアである。市場参加者は主に岐阜市及びその周辺に事業所のある勤労者や自営業者などで、最多価格帯は更地で 600 万円～800 万円、土地建物一体で 2100 万円～2300 万円と見込まれる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、古くから開発された既成の住宅団地であるため、取引は買換えや隣地所有者による転出者の住宅敷地取得等を対象としたものが多い。よって、本件では比準価格を重視するとともに指定基準地及び規範性のある地価公示標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法は近隣地域が戸建住宅を中心とした住宅団地で、転勤等による一時的貸家以外に賃貸物件が見られないため適用を断念した。										
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	[99.0] / 100	100 [101.0]	100 [102.8]	[105.0] / 100	29,600		街路 0.0	交通 0.0	環境 +3.2	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 0.0	地域要因	街路 +4.0
	前年指定基準地の価格	[97.1] / 100	100 [101.0]	100 [118.6]	[105.0] / 100	29,600		交通 0.0	環境 +14.0	行政 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 30,100 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 円安効果を受けて企業の設備投資は増加基調だが、消費増税以後、個人消費は低調が続く、景気回復の見通しは不透明である。					
	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] 勤労者の転出超過に伴う高齢化や生活必需品店舗等の撤退傾向が見られる。					
	②変動率		年間 -1.7%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県） -15	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 2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	1住居 (60,200) 準防							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	西岐阜 1km	(その他) 特別用途地区								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 70m、北 70m			②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0m、奥行 約 15.0m、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	基準方位 北5m 市道	交通施設	西岐阜駅 北西 1km	法令規制	1住居 (60,200) 準防 特別用途地区							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	82,400 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR西岐阜駅利用を中心とする住宅地域である。需要者は岐阜市及び周辺市町居住者及びサラリーマン等の一次取得者を中心である。駅への接近性が良好な地域で、名古屋方面への通勤圏となっており、圏外からの転入も見られる。土地取引も堅調に推移しており、宅地需要は底堅いものと思料する。需要の中心となる価格帯は土地のみで900万～1500万円程度、新築戸建住宅で2400万～3000万円程度と把握する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には賃貸用共同住宅も見受けられるが、取引は自己使用目的によるものが大半である。画地規模が小さく、投資採算性の観点等から、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。当該地域は居住の快適性を重視する住宅地域であるので、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 -1	②時点修正	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [125.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	82,200	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 +0.4 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	106,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対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 82,200 円/㎡		③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 土地需要に回復傾向が認められ、住環境や交通利便性が良好な地域における取引は堅調である。										
	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		<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] 宅地分譲も比較的活発に行われており、地域の熟成を深めつつある。										
	②変動率		年間 +0.2%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベスチサーチ	
岐阜（県） -16	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	61,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市鏡島西2丁目14番26 「鏡島西2-14-30」				②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 準防					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 100m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 24.0m、規模 210㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 5m市道	交通	西岐阜駅 北西 1.5km	法令	1住居 (60,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり、概ね現状にて推移していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	77,000 円/㎡		標準的画地の形状等	収益還元法	収益価格	33,500 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
						⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	77,200							
						⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路 +3.1				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市西部の住宅地域である。JR西岐阜駅・店舗への接近性が比較的良好であり住宅需要には堅調さがある。近傍街路がやや雑然としていることから、需要者の中心は、地縁性を有する者を主とし、次いで岐阜市及びその周辺市町の居住者と推定される。熟成した地域であり、空地は少なく、土地取引水準にはばらつきがある。土地は1200~1800万円程度の取引が中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は低位に試算された。自用目的の取引が中心であり、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準に、収益価格は参酌的に留め、代表標準地との価格検証の後、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													

(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 -1	②時点修正	[99.1 / 100]	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [133.4]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	77,200	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路 +3.1
	公示価格	106,000 円/㎡												交通	0.0	交通	+5.2
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	100 [/]	④地域要因の比較	100 [/]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	環境	0.0	環境	+23.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡												画地	+2.0	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	前年標準価格	77,000 円/㎡	③変動状況	[一般的要因] 生産は持ち直しており、雇用情勢は改善している。経済は、消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復しつつある。											
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]	JR西岐阜駅に比較的近く、かつ、小中学校やSC等の施設も整っていることから、住宅地として人気比較的高い。									
	②変動率	年間	0%	半年間	%	[個別的要因]	特にない。										

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 八重洲不動産鑑定事務所. Includes details for 岐阜（県） and 岐阜第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,600 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は岐阜市東部の住宅地域のほぼ全域、なかでも日野小、長森北小、長森西小、長森東小学校区等において代替競争関係が強い。

Table with 2 columns: (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、戸建住宅が中心の地域である。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格で規範性が高い。

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

Table with 10 columns: (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
岐阜（県） -18	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	28,800,000 円	1㎡当たりの価格	93,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	73,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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	岐阜市今嶺2丁目1番4「今嶺2-1-3」				②地積 (㎡)	307	⑨法令上の規制等														
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200) (その他)														
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 150m、南 200m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、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 6m市道	交通施設	西岐阜駅 南西 600m	法令規制	1住居 (60,200)													
(3) 最有効使用の判定	低層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0															
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	93,900 円/㎡																			
	収益還元法	収益価格	68,700 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、JR西岐阜駅近傍の住宅地に係る圏域。名古屋へのアクセスに優れ、安定的な人気を維持している。需要者は1次取得者の他、地縁性のある熟年層による住み替え需要も認められる。戸建住宅の需給が主体で、周辺での分譲も多く見られる。需要の中心となる価格帯は、土地1800~2000万円が中心と史料する。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的での取引が大半であることから本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌的に留め、公示価格との均衡、周辺の住宅分譲の販売動向及び前年価格等よりの時系列も充分考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																					
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 -34	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	[100] / [100]	④ 地域要因の比較	[100] / [111.9]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	93,900	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 -5.3 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0					
	公示価格	104,000 円/㎡																				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	[] / []	④ 地域要因の比較	[] / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他					
	前年指定基準地の価格	円/㎡																				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		[継続] [新規]		前年標準価格		92,100 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 生産は持ち直しており、雇用情勢は改善している。経済は、消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復しつつある。											
	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]		岐阜自動車学校跡地、サンピア跡地のほか、住宅分譲が好調に推移している。							
	②変動率		年間 +2.0% 半年間 %		[個別的要因]		特になし。															

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 27,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 公示価格を標準とした: ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳

Table (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, ⑦ 内訳

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 変動要因

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 八重洲不動産鑑定事務所, 小野木誠, 印.

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 平成 27年 7月 1日, 平成 27年 7月 19日, 更地としての鑑定評価, 正常価格, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証, 岐阜（県）, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 104,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 83,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県） -23	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	93,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	74,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市長良若葉町2丁目4番				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 200) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(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 5.5 km	法令規制	2 中専 (60, 200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	93,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	69,800 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、岐阜市北部市街地に存する住宅地であり、特に区画整理が行われ街区が整然とした地域内において、長良小学校、長良西小学校区内の住宅地に関して価格牽連性が高い。主たる需要者層は岐阜市内に居住する一次取得者層であり、良好な居住環境、教育環境に主眼を置いて物件の選別を行うものと考えられ、比較的供給が限定される中、総額で4,000万円前後の物件が需要の中心となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地であり、賃貸収入による収益を目的として土地を購入し、共同住宅を建築する需要者は見受けられないため、収益価格の規範性は低い。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、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、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。							
	前年標準価格 92,900 円/㎡			[地域要因] 市内住宅地において長良地区の人気は高い。宅地の供給が限定的であるため、暫くは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		■ 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 - 2		公示価格 93,000 円/㎡									
② 変動率	年間 +0.9 %	半年間 +0.8 %									

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Row 2: 岐阜（県）, -24, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 27年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 27年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 36,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 27年 7月 2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

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

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Row 1: 岐阜（県） -25, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生. Row 2: 岐阜（県） -25, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 65,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 51,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 岐阜市上土居 2丁目 1 3 番 4 「上土居 2-1 3-3」, ②地積 (㎡), 172, ⑨法令上の規制等, 1 低専 (60, 100), ③形状, ④敷地の利用の現況, 住宅 W 2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 農家集落に隣接し一般住宅が建ち並ぶ住宅地域, ⑥接面道路の状況, 南6m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道 ガス 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 岐阜 5.5km, (その他).

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m, ②標準的使用, 低層住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 事項, 街路 基準方位北、6 m 市道, 交通 岐阜駅 北 5.5km, 法令 1 低専 (60, 100), 規制, ⑤地域要因の将来予測, 近隣地域は、土地区画整理事業施行済の住宅地域であり、今後、住宅地として一層熟成度を増していくものと予測する。

Table with 4 columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 65,700 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、岐阜市内における住宅地域で、特に価格率連性が認められるのは、長良川以北の住宅地域の範囲と判定した。需要者の中心は 30 代を中心とする一次取得者である。土地区画整理事業の住環境の良好な住宅地域であることから需要は概ね堅調に推移している。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで 100 万円台前半、新築戸建住宅は 300 万円台前半程度である。

Table with 2 columns: (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、土地区画整理事業の住環境の良好な住宅地域であり、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、代表標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地 岐阜 -2, ②時点修正, [100.8/100], ③標準化補正, [100/100], ④地域要因の比較, [100/151.1], ⑤個別的要因の比較, [105.0/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 65,100, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -1.5, 交通 +2.6, 環境 +45.0, 行政 +3.1, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, ②時点修正, []/100, ③標準化補正, [100/], ④地域要因の比較, [100/], ⑤個別的要因の比較, []/100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他.

Table with 4 columns: (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, 前年標準価格 67,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -1.9%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 消費税増税後の反動減も収束し、不動産市況にも回復傾向が認められるものの、建築費の高騰等、先行きに不透明感も残る。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

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） -26	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	59,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	48,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市蔵前6丁目5番34 「蔵前6-5-19」				②地積 (㎡)	257	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200) 準防												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60, 160)														
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 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 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	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 (60, 160) 準防												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0															
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	59,900 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	28,500 円/㎡																		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																		
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市郊外の普通住宅地域であり、特に各務原市に近い東側地域が中心となる。当該地域における主たる需要者層は、周辺地域に地縁的嗜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、居住の快適性を重視して取引を行う。周辺地域の標準的な価格帯は、総額で3,000万円弱の物件であり、価格競争力の高い物件に需要が集中する傾向がある。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地であり、賃貸収入による収益を目的として土地を購入し、共同住宅を建築する需要者は見受けられないため、収益価格の規範性は低い。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、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、比準価格を標準に代表標準地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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地	岐阜 -37	②時点修正	[98.8 / 100]	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [81.6]	⑤個別的要因の比較	[103.0 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	59,700	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.4	交通 -4.1	環境 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	47,900 円/㎡												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	[/ 100]	③標準化補正	100 / [/ 100]	④地域要因の比較	100 / [/ 100]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路	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/㎡												その他							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 60,800 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。						[地域要因] 県道背後に戸建住宅が建ち並ぶ地域である。新規の宅地分譲も見受けられるが、暫くは現状にて推移する地域である。								
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 -			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
②変動率	年間	-1.5 %	半年間	%																	

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベストラサー. Values include 岐阜(県) -27, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 88,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 67,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所, 岐阜（県）, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎博男, 鑑定評価額, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 27年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 27年 7月 18日, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 65,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 27年 7月 1日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 27 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OKB信用保証
岐阜（県） -29	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	63,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市則武西2丁目28番15 「則武西2-28-14」				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	2中専 (60,200)							
	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	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 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 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、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北西 5.1 km	法令規制	2中専 (60,200)							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0										
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	63,200 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	29,200 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	同一需給圏の範囲は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が高い地域は岐阜市北部（長良川以北付近）の住宅地域。需要者は岐阜市内に居住する一次取得のサラリーマン層で、市外からの転入者は少ない。周辺には土地区画整理地区が広がり慢性的に供給過多の傾向であり需給関係は全体に弱い。当該地域の中心価格帯は、土地は1,000～1,500万円程度、新築の戸建物件で2,300～3,000万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が主体の地域で周辺地域は共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層。売買市場は自己使用目的が大部分であり快適性や利便性が重視される傾向である。収益性に着目して市場参入する者は少なく、査定された収益価格も低位となった。比準価格は地域の特性が類似する事例より査定した。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 -2	② 時点修正	[100.8] / 100	③ 標準化補正	[100] / [100]	④ 地域要因の比較	[100] / [148.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	63,300	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +1.9 環境 +47.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	93,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 63,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 世帯数は微増傾向だが、人口は微減で核家族化・高齢化が進む。景気回復に伴い地価下落の底打ちへの期待が広がる。										
	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] 区画整理が完了した新興住宅地域であり、新規の宅地開発も比較的少なく変動要因は特に認められない。										
	②変動率		年間 -0.6%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス
岐阜（県） -30	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山徳統 印

鑑定評価額	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	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	83,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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	岐阜市ハツ梅町1丁目5番				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	2住居 (60,300) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.7km	(その他) (60,240)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	岐阜駅 北方 1.7km	法令規制	2住居 (60,240) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	56,300 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岐阜駅をターミナル駅として利用可能な市内中心市街地内住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか転入を希望する個人富裕層を含む。閑静な既成住宅地域として希少性を有する当該地域は近年自動車の大衆化や小学校統廃合に基づく居住地選好性の変化等に起因して需要の減退傾向が続いており需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり35万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地が所在する既成住宅地域には賃貸物件も見られるが収益性にに基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。本件では多数の信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、収益価格は参考に留め、さらに分科会における議論及び広域的な検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 107,000 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率はさらに上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数も減少している。経済状況は緩やかな回復傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 - 1 公示価格 106,000 円/㎡				[地域要因] 同一小学校区内に所在する柳ヶ瀬地区（既成商業地域）は都市再生緊急整備地域に指定され活性化へ向けての整備が進められている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.9%	半年間 -0.9%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所	
岐阜（県） -31	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	寺崎博男 印
鑑定評価額	13,300,000 円		1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	68,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市北野町32番				②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200) 準防							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)									
	1:1.2	住宅 W2	小規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	岐阜 2.3km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 60 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 2.3km	法令規制	2住居 (60,200) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	市役所等と近く、利便性に恵まれており、共同住宅も見られる。今後とも現況の住環境が継続すると予測する。地価は相対的に高位の部類に入ること等から、弱含み傾向持続と把握する。														
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	45,900 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、市内の古くからの既成一般住宅地域を中心とし、JR東海道本線岐阜駅を主要ターミナルとする住宅地域全域と判定する。需要者の属性は、岐阜市内の居住者が大半を占める。市場の需給動向としては、熟成した住宅地域であり、利便性等から堅実、安定的な様相で推移しているが、全般的な不動産市況下、下落基調となっている。取引における需要の中心価格帯は、土地は1,300万円前後、新築戸建住宅は3,500万円前後と推定する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市中心機能地と近接であること等からアパート等の収益物件も散在し、その他の収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるのが散見される。自己居住目的の勤労者層の取引が中心である。つまり、取引では収益性よりも住宅地としての利便性、快適性が重要視されていると把握する。よって、有用性、説得性に優れる比準価格を重視し、収益価格は参考程度に留め、代表標準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 -1	②時点修正	[99.1 / 100]	③標準化補正	[100 / 102.0]	④地域要因の比較	[100 / 122.4]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	84,100	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.3 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	106,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	[100 /]	④地域要因の比較	[100 /]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 84,900 円/㎡		③ 価格変動状況 [一般的要因] 県都である当市の人口は減少持続である。景況は回復、改善傾向の範疇とみるも、実感力は低いと言うのが率直な感想である。 [地域要因] 安定的な地域展開と見る。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率	年間 -1.1 %	半年間 %										

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 岐阜（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 鑑定評価額, 21,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 106,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 27年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 27年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 78,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 27年 7月 2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

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

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Row 1: 岐阜（県） -33, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 46,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 146,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 115,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) エリアオフィス. Row 1: 岐阜（県） -34, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山徳統, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 平成 27年 7月 1日, 平成 27年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 27年 7月 17日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 岐阜（県） -35 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、岐阜市南西部・北西部と羽島市北部・笠松町西部の市街化調整区域内住宅地域で、市場参加者は一部の開発適地を求めるディベロッパーのほか、旧既存宅地等を求める勤労者層が公共公益施設を目的とした需要者に限定される。

Table with 2 columns: (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、同一需給圏内から比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動要因

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） -36	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	26,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市岩滝東2丁目244番外				②地積 (㎡)	477	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 160 m、西 50 m、南 80 m、北 160 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	岐阜駅 東 10km	法令規制	「調区」(60, 160)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	26,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市東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。需要者は長引く景気低迷により総額感を重視し、土地建物で2,500万円前後の需要が多い。										
(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農家集落地域内の住宅地域である。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、比準価格を標準と比較可能な標準地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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.6
	標準地番号 岐阜 -69					26,400		交通 0.0	交通 +3.2	環境 0.0	環境 +13.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							行政 0.0	その他 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	前年標準価格 26,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。						
	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	前年標準価格 円/㎡			[地域要因]	岐阜市郊外に存し、積極的な移転需要が見込まれる地域ではないため、引き続き弱含みの状況が続くものと考えられる。					
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	公示価格		[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	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	八重洲不動産鑑定事務所	
岐阜（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小野木誠	印
鑑定評価額	65,200,000 円		1㎡当たりの価格	88,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	68,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市千代田町1丁目31番2外				②地積 (㎡)	735	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 250 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	20 m国道	交通施設	岐阜駅 北 4.9km	法令規制	商業 (90,400) 準防	
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	90,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	71,000 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、岐阜市内幹線街路沿いの路線商業地域及び旧来からの小売商店街で比較的広範囲な商業地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁性をもつ小売事業者を中心にロードサイド型店舗業者等も見受けられる。ただし、店舗経営者の高齢化、営業不振などから供給圧力が強い一方で、需要がやや弱く、需給は弱含みの状態にある。取引される価格帯は立地条件等により様々であり、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	近隣地域内は幹線街路沿いに位置する商業地域である。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格で規範性が高い。一方、当地域では自用の店舗が中心となっており賃貸物件は閉鎖した店舗を賃貸したケース等に限定され商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。以上、市場性を重視する観点から比準価格を標準に、収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.5
	公示価格	[99.3] 100	100 [100]	100 [93.0]	[101.7] 100	88,700		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	環境	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。商業地の土地取引は収益性に優り投資対象にもなりうる地域では堅調だが、その他は低調である。						
	前年標準価格 89,100 円/㎡		[] 100		[地域要因] 幹線道路沿いの普通商業地域であるが、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 □代表標準地 □標準地		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.4%	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） 5-2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	192,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	155,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市加納栄町通3丁目2番1外				②地積 (㎡)	106	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 300m	(その他) (90,400)										
(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	中層店舗住宅併用地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.0 m 県道	交通施設	岐阜駅南 300m	法令規制	商業 (90,400) 準防									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	197,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	92,500 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地のほぼ全域であるが、中でも J R 岐阜駅周辺の幹線道路沿いにおいて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、小規模な区画が多く、景気回復の兆しはあるものの当地区商業地の需給関係は横這い程度である。まとまった規模を有する画地に関しては、分譲マンション用地として高値取引が行われているとの話はあるが、土地の集積は進んでいない。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗、事務所等を中心として形成される岐阜駅南口の商業地であり、駅近隣に位置するが地域内の物件の画地規模が小さく収益物件の建築を前提に土地を購入し収益獲得を目的とする収益重視の需要者は限定的と考えられ収益価格の規範性は劣る。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規範性が高い。従って、比準価格を標準に比較可能な標準地、指定基準地との均衡にも留意の上、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	岐阜 5-13	② 時点修正	[100 / 100]	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [59.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	188,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.9 交通 -12.3 環境 -10.0 行政 -4.4 その他 -20.0
	公示価格	111,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	岐阜 5-18		② 時点修正	[98.0 / 100]	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [77.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	190,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.4 交通 -7.3 環境 -5.0 行政 +2.5 その他 -10.0
	前年指定基準地の価格	151,000 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。													
	前年標準価格	192,000 円/㎡			[地域要因]	各画地の規模が小さく、現状においては商業集積を期待することが難しいため、暫くは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	□ 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 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベスチサーチ	
岐阜（県） 5-3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	31,900,000 円	1㎡当たりの価格	81,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	65,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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	岐阜市早田栄町4丁目20番1				②地積 (㎡)	390	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 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 3.6km	法令規制	商業 (80,400) 準防			
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	83,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	62,900 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市内長良川以北近傍の幹線街路沿いの地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁性をもつ小売事業者を中心にロードサイド店舗業者のほか共同住宅等も多く見られる。取引される価格帯は立地条件等により様々であり、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	近隣地域は、長良川以北の路線商業地域で、利便性にも優れていることから、店舗・事務所兼共同住宅敷地としての取引が考えられる。一方で、賃貸物件も見られるが、昨今の供給過多による家賃低落傾向から採算性は低い。よって、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌して、代表標準地からの検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.5
	標準地番号	岐阜 5-4	[99.2]	100	100	[100]		81,500	交通	0.0	交通	+3.0
(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	環境	0.0	環境	-2.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100		画地	0.0	行政	0.0	
(10) 前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因の		[一般的要因] 生産は持ち直しており、雇用情勢は改善している。経済は、消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復しつつある。								
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	82,300 円/㎡		[地域要因] 特にない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
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	株式会社OKB信用保証
岐阜（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	81,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	65,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市島榮町1丁目13番				②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 3.1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 50 m、北 50 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	11 m市道	交通施設	岐阜駅 北西 3.1km	法令規制	商業 (80,400) 準防	
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	83,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	54,000 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岐阜市内の幹線道路沿いで、特に価格牽連性が高い地域は長良川以北の幹線道路沿いや既成の商業地域。需要者は圏内に地縁性を有する個人事業者又は法人、一部には東海圏で展開するチェーン店等も含まれる。周辺地域を含む当該商業地域の需要は弱く市内では岐阜駅前地域や大規模店舗を核とする周辺エリアに一定の需要が認められる程度である。路線商業地の取引は少なく取引規模や立地業種も多様である事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	近隣地域を含む周辺は低層店舗、事務所、店舗併用住宅等が混在する商業地域である。当該地域は集積度の高い商業地域とは異なり画地規模が小さく単体での収益性は乏しいことから得られた収益価格も低位である。当初より賃貸目的の物件が安定的に運営できる環境ではなく、収益価格は規範性に劣る。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。したがって取引市場を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。									
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		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	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		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 ■継続 □新規 前年標準価格 82,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 消費ニーズの多様化等により商圏は拡散傾向。景気回復に伴い地価下落の底打ちへの期待は広がるが、商業地域の市況は二極化が進む。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 5-4 公示価格 81,700 円/㎡			[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。						
	②変動率 年間 -1.5% 半年間 -0.7%			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 89,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 27年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 27年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 55,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 27年 7月 2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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location: 岐阜市柳津町蓮池2丁目11番外, Area: 1,291㎡, Regulations: 近商(80,200)準防), (2) 近隣地域 (Range: 東200m, 西150m, 南40m, 北55m, Usage: 低層店舗用地), (3) 最有効使用の判定 (Use: 低層店舗用地, Individual factors: none), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison table: 取引事例比較法, 比準価格 71,000 円/㎡, etc.), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Methods: 取引事例比較法, 収益還元法, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics: 同一需給圏は岐阜市南部及び隣接羽島郡を中心とする路線商業地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment: 沿道型店舗を中心とした幹線道路沿いの商業地域であるが...), (8) 公示価格 (公示価格: 113,000 円/㎡, Adjusted: 69,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land: none, Previous year: none), (10) 前年標準価格等の検討 (Previous year standard price: 69,900 円/㎡, Change rate: -0.6% annual, % semi-annual)

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. 岐阜（県） 5-6, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生 印

鑑定評価額 10,100,000 円 1㎡当たりの価格 150,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 120,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 商業 (80,600) 防火, (その他) (100,360)

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, 東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m, 中層飲食店舗ビルの敷地, 間口 約 8.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 80 ㎡程度、形状 長方形, 特記事項: 飲食店を中心とするテナントビルの建ち並ぶ旧来からの歓楽街である。街路: 北6m市道, 交通施設: 岐阜駅 北 1.4km, 法令規制: 商業 (100,360) 防火, 玉宮地区への顧客流出に伴い、入居テナントの飲食店舗も集客に苦戦していることから、地価は緩やかな下落基調で推移していくものと予測される。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, 中層飲食店舗ビルの敷地, ない, 取引事例比較法, 比準価格 156,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 128,000 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、岐阜駅から柳ヶ瀬にかけての商業地域であるが、特に価格牽連性が認められるのは、柳ヶ瀬北部地区において飲食店ビルが建ち並ぶ歓楽街である。個性的な居酒屋が集積する玉宮地区への顧客流出により、入居テナントの飲食店舗も集客に苦戦している模様である。今後、地価は緩やかな下落基調で推移していくものと思料される。需要者の属性、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、テナントビルを中心として自用の店舗も存する歓楽街であるが、飲食店舗の慢性的な業績低迷のため、投資用不動産としての不動産取引は低迷しており、自用目的の取引が主流となりつつある。よって、相対的に説得力を持つ試算価格は比準価格であると判断した。以上により、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の標準価格 (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 +3.7, 交通 +0.8, 環境 +25.0, 行政 +6.1, その他 0.0

Table with 10 columns: (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 +3.7, 交通 0.0, 環境 -8.0, 行政 +3.5, その他 0.0

Table with 4 columns: (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, 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, ② 変動率, 年間 -1.3%, 半年間 %, ③ 変動状況, [一般的要因] 消費税増税後の反動減も収束し、不動産市況にも回復傾向が認められるものの、建築費の高騰等、先行きに不透明感も残る。[地域要因] 旧来からの歓楽街であるが、利用客の減少に伴い、空き店舗が増加している。[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベス トリサーチ. Values include 岐阜（県） 5-7, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Values include 平成 27年 7月 1日, 平成 27年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 27年 7月 10日, 正常価格, [平成 27年 1月], 63,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) showing price adjustment factors. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (9) showing comparison with previous year's prices. Columns include 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (10) showing price change rate and reasons. Includes ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, and ③変動状況.

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証. Row 1: 岐阜（県） 5-8, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

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

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 110,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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） 5-9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	27,900,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	125,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市長住町1丁目19番				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 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 (80,400) 準防		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	165,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	85,000 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、岐阜市中心地区の商業地域及びその背後の商業地域である。名鉄岐阜駅への接近性が良好で、県内外に及ぶ需要者が認められるが、郊外の大規模店舗による商業地の拡散傾向、岐阜駅周辺の活性化により中心市街地の空洞化、店舗・事務所の需要減少により、商業地としての収益性はやや衰退傾向が続いていたが、アベノミクス等の経済効果による景気の回復傾向により商業地の需要が徐々に広範囲となりつつあり、地価は横這いへと移行しつつある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗を中心として形成される商業地であり、駅近隣に位置するものの、収益物件の建築を前提に土地を購入し収益獲得を目的とするにはリスクが高く、収益重視の需要者は限定的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規範性が高い。従って、比準価格を標準に比較可能な標準地、指定標準地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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 岐阜 5-14					160,000		交通 0.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.5
	岐阜 5-18					157,000		交通 0.0	環境 -5.0	行政 +2.5	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		前年標準価格 158,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。					
	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		前年指定基準地の価格 151,000 円/㎡			[地域要因] 名鉄岐阜駅至近の商業地であり、地域的な広がりには限定的だが、需要の広がりが見受けられる。経済政策の動向に注視する必要がある。					
② 変動率		年間	-0.6 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
岐阜（県） 5-10	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	207,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市柳ヶ瀬通 1 丁目 4 番				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.4km	(その他) (100,540)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 150 m、南 30 m、北 20 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 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	岐阜市の中心的なアーケード商店街	街路	9m市道	交通施設	岐阜駅 北 1.4km	法令規制	商業 (100,540) 防火		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	212,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	174,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR・名鉄の岐阜駅及び「柳ヶ瀬地区」を核とした圏域である。JR 岐阜駅周辺地区は再開発事業等の進捗に伴う新たな展開が多いのに対し、柳ヶ瀬地区は地元商店街による活性化の取り組み及び再開発ビルの建設等も見られるものの、画地利用規模が相対的に小さく地元事業者が需要の中心であり、潜在的な商業地としての需要は弱い。市場の中心価格帯は様々であり見出せない状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、従来からの自用の店舗・事務所等が中心となっており、賃貸物件は、閉鎖した店舗を賃貸したケースが多く、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 211,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 景気回復基調のなか、地価下落は終息傾向にあるが、競争力のない商業地の土地需要は依然として弱く、格差は広がっている。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 岐阜 5-1 公示価格 209,000 円/㎡			[地域要因] 地元商店街の取り組みにより、小売・飲食を中心とした「柳ヶ瀬商店街」の集客回復の働きも見られる。					
	②変動率		年間 -1.9%	半年間 -1.0%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社トヨタカンテイ. Row 1: 岐阜（県） 5-11, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 126,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 300,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 245,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
岐阜 (県) 5 - 12	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	33,100,000 円	1㎡当たりの価格	267,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 27 年 7 月 10 日	(6)路線価	[平成 27 年 1 月]	215,000 円 / ㎡	
(2)実地調査日	平成 27 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市日ノ出町 2 丁目 1 7 番 5 外				地積 (㎡)	124	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)			
	1:2.5	店舗兼住宅 W 2	百貨店、店舗、商業ビル等が建ち並び、華やかなアーケード街の商業地域	西12m市道	水道ガス下水	岐阜 1.1km					
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準の使用	中層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 2 m市道	交通施設	岐阜駅 北 1.1km	法令規制	商業 (100,600) 防火		
(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)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	269,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	179,000 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は当市中心商業市街地のほぼ全域であるが、対象基準地が所在する柳ヶ瀬地区から J R 岐阜駅周辺に至る代表的商業地において代替競争関係が強い。需要者は、地縁性を有する地元法人・個人事業者のほか全国規模の法人も含まれるが、慢性的な経済的低迷により需給関係は弱含みで推移している。中心価格帯は土地が 1 2 0 m 前後で総額 3 0 0 0 万円 ~ 3 5 0 0 万円程度と判断される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域における賃貸不動産は貸店舗が多いものの、空き店舗数が増加傾向にあり、収益物件の投資効率が低く、収益価格はやや低位に試算された。よって、取引市場の実態を反映した比準価格を標準として収益価格を比較考量し、地価公示価格を規準とした価格及び指定基準地価格を比準した価格との均衡に留意し、更には、前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。										
(8)公示価格を標準とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 5 - 18		[99.5 / 100]	[100 / 105.0]	[100 / 75.2]	[100 / 100]	266,000				
(9)指定基準地からの検討	指定基準地番号	岐阜 5 - 10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 -3.4 環境 -18.7 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	211,000 円 / ㎡	[98.1 / 100]	[100 / 100]	[100 / 77.4]	[100 / 100]	267,000				
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1対象基準地の検討		-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		価格変動要因の形成状況	[一般的要因] アベノミクスによる経済効果も地方都市においては未だ厳しいものがあり岐阜市における商業地域の地価も予断を許さない状況にある。					
	代表標準地	標準地	前年標準価格	270,000 円 / ㎡		[地域要因]	近隣における再開発事業等があり今後の動向が注視される。				
	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円 / ㎡	[個別的要因]	特になし				
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Row 1: 岐阜 (県) 5-13, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生. Row 2: 岐阜 (県) 5-13, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 114,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 91,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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 (㎡), 201, ⑨法令上の規制等, 商業 (80,400) 準防, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, (その他) (90,400).

Table with 5 columns: (2) ①範囲, 東 70 m、西 120 m、南 20 m、北 40 m, ②標準的使用, 中層店舗事務所地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 18.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 北25m市道, 交通 岐阜駅北東 1.3km, 法令 商業 (90,400) 準防, 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量される。

Table with 4 columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 118,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 88,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、岐阜市内において店舗、事務所を中心とする商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、市中心市街地の商業地域の範囲と判定した。需要者は、自用の店舗・事務所用地として取得する目的の法人、個人事業主等が想定されるが、中心市街地に位置することから大規模画地にはマンション開発業者も想定される。なお、土地取引件数も少なく、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。

Table with 2 columns: (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、岐阜市中心部に近い幹線道路沿いの商業地域で、自用の店舗、事務所が主体であることから収益性のみで土地取引の意思決定が行われる地域ではなく、自用の店舗・事務所用地としての市場性が重視される傾向にある。よって、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を比較考量し、更に代表標準地との均衡を踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地 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/㎡), 114,000, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +5.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -0.5, 交通 -2.9, 環境 -2.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (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, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +5.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -0.5, 交通 -2.9, 環境 -2.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 4 columns: (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, 前年標準価格 114,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討, 標準地番号, 公示価格, ②変動率, 年間 0%, 半年間 %, ③価格形成要因の状況, [一般的要因] 消費税増税後の反動減も収束し、不動産市況にも回復傾向が認められるものの、建築費の高騰等、先行きに不透明感も残る。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ		
岐阜（県） 5-14	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤一成	印

鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	87,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	70,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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	岐阜市六条福寿町5番16外 「六条福寿町5-12」				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 150m、南 30m、北 25m			②標準的使用	3階建程度の店舗併用住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 12.0m、規模 130㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない											
	④地域的特性	特記事項	街路	2.4m 県道	交通施設		岐阜駅 南西 1.8km	法令規制	近商 (90,300) 準防										
⑤地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いの路線商業地域で、今後も現状維持程度で推移するものと予測される。背後地は住宅地として熟成の傾向が強く加速されて、その影響も予測される。																		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	89,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因														
	収益還元法	収益価格	70,600 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内の商業地域で、特に価格牽連性が強いのはJR東海道本線の南の幹線道路沿いの地域。需要者の中心は近隣向けに事業を行う自営業者等で、画地規模により需要者層が異なる傾向が強い。背後住宅地の人気は底堅いことから背後住宅地価格と極めて接近してきており、相対的割安感も見られる。依然として幹線道路沿いの商業地取引は少なく、中心価格帯の把握は困難性を有しているのが実情である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は本来収益性を志向する商業地域であるが、売買市場は自己使用目的が中心である。比準価格は堅調な背後住宅地事例を含め多角的に試算しており、対象基準地の同一需給圏内の地位を適正に反映したと見做す。よって、比準価格を重視して、収益価格を参酌して、代表標準地との均衡も踏まえて、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	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 5-17	② 時点修正	[100 / 100]	③ 標準化補正	100 [105.0]	④ 地域要因の比較	100 [123.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	87,000	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	113,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[/ 100]	③ 標準化補正	100 [/]	④ 地域要因の比較	100 [/]	⑤ 個別的要因の比較	[/ 100]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡																	
(10) 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		87,900 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的な要因]		生産は持ち直しており、雇用情勢は改善している。経済は、消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復しつつある。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		特記すべき変動要因はない。								
	②変動率		年間	-0.6%	半年間	%			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
岐阜（県） 5-15	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	26,100,000 円	1㎡当たりの価格	209,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市玉宮町1丁目13番4				②地積 (㎡)	125	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 500m	(その他) (100,360)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 180 m、北 90 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 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	若者向けの店舗の連たんする商業地域	街路	6 m市道	交通施設	岐阜駅 北 500m	法令規制	商業 (100,360) 防火											
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	215,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	172,000 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、岐阜市内の中心市街地の商業地域で、とりわけ J R 岐阜駅から柳ヶ瀬に南北に至る商業地域は競争・代替関係が強い。需要者の属性は、同一需給圏内に地縁性を持つ法人、個人事業者等である。市場の需給動向としては、若者向けのブティックや飲食店等が多く、空洞化の進む岐阜市中心地区の商業地の中で繁華性が好転している地域といえる。需要の中心価格帯は、物件の個性が強いため見いだせない。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域における商業事業者向け賃貸市場も相対的に見て成熟している。従って、市場の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 5-18	② 時点修正	[99.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [105.0]	④ 地域要因の比較	100 / [95.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	209,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.4 交通 -1.0 環境 -16.0 行政 +6.1 その他 0.0			
	① 指定基準地番号	岐阜 5-10	② 時点修正	[98.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [98.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	209,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.7 交通 -3.9 環境 -5.0 行政 +4.5 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		前年標準価格		208,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 中心商業地で繁華性の良好な地域の商業地需要は増大している。									
	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]		若年層を主たるターゲットとした飲食店が多く発展的に推移している。					
	② 変動率		年間	+0.5 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Row 2: 岐阜（県） 5-16, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 127,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 143,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 7 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所. Row 1: 岐阜（県） 5-17, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎博男 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 60,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 岐阜市八代1丁目16番19「八代1-16-17」, ②地積(㎡), 245, ⑨法令上の規制等, 近商(80,200)準防, 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, (その他).

Table with 5 columns: (2) ①範囲, 東 50m, 西 30m, 南 150m, 北 150m, ②標準的使用, 低層店舗併用住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 10.0m, 奥行 約 25.0m, 規模 250㎡程度, 形状 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記事項, 特にない, 街路, 11m国道, 交通施設, 岐阜駅北東 6.5km, 法令規制, 近商(80,200)準防, ⑤地域要因の将来予測, 幹線道路沿いの既成の路線商業地域で、地域様相の変化に乏しい。商業地需要が引き続き低調であること等から当面は弱含みのまま推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 低層店舗併用住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, ない, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 76,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 41,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、市内幹線街路沿いの路線商業地域及び旧来からの小売商店街で比較的広範囲な商業地域と把握する。需要者は、同一需給圏内に地縁性をもつ小売事業者を中心にロードサイド型店舗業者等も見受けられる。ただし、店舗経営者の高齢化、営業不振などから供給圧力が強い一方で、需要は全般に弱く、需給は弱含みの状態にある。取引される価格帯は立地条件等により様々であり、需要の中心となる価格帯を見出し難い情勢である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域内は自用の小規模な店舗が中心となっており、賃貸物件は閉鎖した店舗を賃貸したケース等に限定され商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、本件評価においては、説得性、有用性に優る比準価格を標準に、収益価格を関連づけ前年価格との相対的意義及び代表標準地との比較検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。なお、単価と総額との関連にも留意した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 岐阜 5-4, ②時点修正, [99.3/100], ③標準化補正, [100/100], ④地域要因の比較, [100/108.7], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 74,600, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, -, ②時点修正, [/ 100], ③標準化補正, [100 /], ④地域要因の比較, [100 /], ⑤個別的要因の比較, [/ 100], ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡), -, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の検討, ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 75,800 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 標準地番号 -, 公示価格 / 円/㎡, ②変動率, 年間 -1.7%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 昨今の景況下、既成商業地は新規郊外大店舗等と過当競争となっている。商業収益力の向上は苦しく、地価の下方圧力は解消していない。 [地域要因] 沿道の商業施設の集積状況は弱含み傾向と考察する。 [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	八重洲不動産鑑定事務所	
岐阜（県） 5-18	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小野木誠	印
鑑定評価額	22,900,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	120,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市美殿町4 2番				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	商業 (80,500) 防火			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 1.3km	(その他) (100,500)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 0m、北 30m			②標準的使用	中層店舗事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	9m市道	交通施設	岐阜駅 北東 1.3km	法令規制	商業(100,500) 防火			
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	107,000 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、岐阜市中心商業地及びその周辺の商業地域である。需要者は、主として飲食店、小売店舗を目的とする個人又は法人である。旧来から営業を継続する者が多く、商店街の整備状況は比較的良好であるが、新規の出店は少ない。柳ヶ瀬商店街の東に隣接しているものの店舗経営者の高齢化、営業不振などから供給圧力が強い一方で、需要は全般に弱く、需給は弱含みの状態にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は柳ヶ瀬商店街に隣接する商業地域である。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格で規範性が高い。一方、当地域では自用の店舗が中心となっており賃貸物件は閉鎖した店舗を賃貸したケース等に限定され商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。以上、市場性を重視する観点から比準価格を標準に、収益価格を比較考量のうえ、標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +0.8 環境 +37.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格	[99.0] 100	100 [100]	100 [139.5]	[100] 100	148,000		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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。商業地の土地取引は収益性に優り投資対象にもなりうる地域では堅調だが、その他は低調である。								
	前年標準価格 151,000 円/㎡			[地域要因] 既成商業市街地で地域要因等の変動は特に認められないが、郊外大型店舗による顧客流出・収益性の低下が進んでいる。								
	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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	-2.0%	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） 5-19	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生	印	

鑑定評価額	935,000,000 円	1㎡当たりの価格	566,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	420,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29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	岐阜市吉野町5丁目17番外				②地積 (㎡)	1,652 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 駅前広場接面	(その他) 地区計画等 (100,800)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 35 m、南 0 m、北 25 m			②標準的使用	中高層店舗事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 66.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,650 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	複数の再開発事業によりインフラが整備された。	街路	南 (駅前広場) 県道、三方路	交通施設	岐阜駅前広場接面	法令規制	商業 (100,800) 防火 地区計画等
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路	-3.0 +10.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	583,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	561,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広域的にみれば、岐阜市内中心部における商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、J R岐阜駅北口に近接した高度商業地域の範囲と判定した。分譲マンションを主体とした複数の再開発に伴い、昼間人口が増加した。需要者は投資家を中心としており、大規模画地についてはマンション開発業者も想定される。土地取引件数が少なく、需要者属性、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	J R岐阜駅北口に近接した高度商業地域においては、受益権取引や小規模な土地取引は見られるものの、価格牽連性を持つ不動産取引が少ないことから比準価格のみに拠る価格検証には難点を残す。一方、収益価格は、典型的な需要者が投資家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れるものと判断した。よって、収益価格を標準として収益価格を比較考量し、指定基準地としての価格推移についても留意のうえ鑑定評価額を上記の如く決定した。								
(8) 公示価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(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	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	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] 消費税増税後の反動減も収束し、不動産市況にも回復傾向が認められるものの、建築費の高騰等、先行きに不透明感も残る。					
	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			[地域要因] 分譲マンションを主体とした複数の再開発に伴い、昼間人口が増加した。					
	標準地番号 岐阜 5-5	公示価格 552,000 円/㎡		[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 +2.5 %						

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベスチサチ. Row 1: 岐阜（県） 5-20, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成. Row 2: 岐阜（県） 5-20, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 45,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 113,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 84,000 円/㎡, (9) 倍率種別, (10) 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 深貝不動産鑑定事務所. Row 1: 岐阜（県） 5-21, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 59,000 円/㎡, 倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 岐阜市西島町3番8「西島町3-7」, ②地積(m²), 1,026, ⑨法令上の規制等, 近商(80,200)準防, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, (その他)(90,200)

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 50m, 西 75m, 南 50m, 北 200m, ②標準的使用, 中規模店舗敷地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 25.0m, 奥行 約 30.0m, 規模 750㎡程度, 形状 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 2.3m県道, 交通 岐阜駅北西 4.1km, 法令 近商(90,200)準防, ⑤地域要因の将来予測, 幹線道路沿いの路線商業地域としての様相に大きな変化はないが、店舗の転出入等は今後も継続すると見込まれる。地価は、今後下落幅縮小に向かうと予測される。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 中規模店舗敷地, (4) 対象基準地の個別的要因, 間口・奥行の関係 -3.0, 二方路 +6.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 76,300 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 47,900 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、岐阜市北部から西部・南西部に至る県道岐阜環状線とその周辺の幹線道路沿い路線商業地域及びそれに近接する商業地域と見込まれる。市場参加者は地元の事業者のほかチェーン展開する広域型も含まれる。最多価格帯は取引規模にもよるが更地で概ね3000万～7000万円、土地と既設建物一体で5000万～1億円程度と推定される。

Table with 2 columns: (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、幹線道路沿いの商業地域で、店舗等の撤退や新たな進出等に伴う取引が比較的多い。一方、店舗・店舗兼共同住宅等の賃貸物件もみられるが、昨今の供給過多、家賃低落傾向から採算性は低い。よって、本件では比準価格を重視し、店舗兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を考慮し、指定基準地及び規範性のある地価公示標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地 標準地番号, 岐阜 5-6, ②時点修正, [99.5/100], ③標準化補正, [100/100], ④地域要因の比較, [100/103.1], ⑤個別的要因の比較, [102.8/100], ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 75,600, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -0.1, 交通 -0.9, 環境 +7.2, 行政 -2.9, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 岐阜 5-4, ②時点修正, [98.5/100], ③標準化補正, [100/100], ④地域要因の比較, [100/110.2], ⑤個別的要因の比較, [102.8/100], ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡), 75,600, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -2.8, 交通 +3.5, 環境 -6.3, 行政 +16.9, その他 0.0

Table with 4 columns: (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, 前年標準価格 76,100 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -0.7%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 円安効果を受けて企業の設備投資は増加基調だが、消費増税以後、個人消費は低調が続く、景気回復の見通しは不透明である。 [地域要因] 路線商業地域として熟成しているが、既存店舗の撤退や新たな店舗進出等が随所に見受けられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県） 5-22	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	66,300,000 円	1㎡当たりの価格	62,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 16 日	(6) 路線価 [平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市細畑6丁目4番6「細畑6-4-5」				②地積(㎡)	1,054	⑨法令上の規制等	準工(60,200)準防								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	岐阜 3.1km	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m				②標準的使用	事務所兼住宅地										
	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	特になし	街路	13.5m市道	交通施設	岐阜駅南東 3.1km	法令規制	準工(60,200)準防								
(3) 最有効使用の判定	事務所兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	63,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	23,000 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、岐阜市南東部及び隣接する岐阜町北部に存する商住混在地域である。需要者は、当該地域に地縁を有する個人、法人が中心であり、利便性、交通接近性等を重視して取引を行う。当該地域は名古屋方面へ通じる国道156号に近接する等、交通アクセスは比較的良好であるが、店舗の集積が限定的であり、商業地としての需要は少なく、緩やかに住宅地へと移行しつつある地域である。価格帯は立地条件等により様々であり需要の中心は見い出せない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は商業繁華性が徐々に衰退しつつある商・住・工の混在地域であり、土地を購入し店舗及び店舗併用住宅等を建築し収益獲得を目的とするにはリスクが高く、収益重視の需要者は限定的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規範性が高い。従って、比準価格を標準に代表標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 5-17	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [105.0]	④地域要因の比較	100 [168.3]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	63,900	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.5 交通 +3.7 環境 +45.0 行政 +10.3 その他 0.0	
	公示価格	113,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	100 [/]	④地域要因の比較	100 [/]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	64,200 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	岐阜市の人口は横這い傾向であるが、高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。								
	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	-			[地域要因]	商業地としての需要は限定的で、徐々に住宅地へ移行しつつある地域であり、この状況は続くものと考えられる。								
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。									

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

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岐阜市城東通6丁目40番2				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) 準防
	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		(その他)	
	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	事務所併用住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 23.5 m、規模 235 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	隣接する旧来型喫茶店が取壊され、コンビニエンスストアが出店した。	街路 東15m県道 交通 岐阜駅南東 2.7km 法令 準工 (60,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	コンビニエンスストアの新規出店もみられたが、路線商業地域としての熟成度に特段の変化は認められない。当面、現状のまま推移すると予測する。		

(3) 最有効使用の判定	事務所兼共同住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格 77,100 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 49,400 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、広域的にみれば岐阜市内の商業地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、岐阜市南部における幹線道路・準幹線道路沿いの路線商業地域の範囲と判定した。需要者層は、店舗・事業所用地を取得する目的の地場企業等が中心であり、テナントビル建築後の利回りに期待する投資家は少ない。事業用定期借地権、オーダーリースの活用により、土地取引件数が少なく、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、岐阜市南部の路線商業地域で、自用の店舗、事務所が主体であることから収益性のみで土地取引の意思決定が行われる地域ではなく、自用の店舗・事務所用地としての市場性が重視される傾向にある。よって、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を比較考量し、更に代表標準地との均衡を踏まえて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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.4 環境 +27.0 行政 +10.3 その他 0.0
	岐阜 5-17					73,600				
	公示価格 113,000 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 105.0]	[100 / 146.3]	[100 / 100]					

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

(10) 対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	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	消費税増税後の反動減も収束し、不動産市況にも回復傾向が認められるものの、建築費の高騰等、先行きに不透明感も残る。
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		[地域要因]	近隣地域内でコンビニエンスストアの新規出店が見られた。
	前年標準価格 74,300 円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			
	標準地番号 -			
	公示価格 円/㎡			
	②変動率	年間 -0.4 %	半年間 %	