

(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 67,900 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	〔一般的要因〕	低金利環境の継続等により土地需要が堅調に推移していることから、市況は引き続き回復傾向が認められる。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕	宅地分譲が好調なエリアであり、周辺ではハウスメーカーを中心とした複数の小規模開発が進展している。
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+2.1 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市大字岩崎字畑中696番8				②地積(㎡)	190	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2中専(60,200) (その他)					
	1:1	住宅W2	小規模一般住宅、アパート等が散在する中、農地も残る住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	岐阜8.2km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 m程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	岐阜駅北8.3km	法令規制	2中専(60,200)居住誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	小規模開発がみられるが、周辺には農地も多く希少性は低い。戸建需要の減退を背景に地価は下落基調で推移と予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		45,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部の岩野田・岩野田北校区のほか常盤・長良校区北部などの既成住宅地域・新興住宅地域に周辺の丘陵地の住宅団地を含めたエリアである。市場参加者は地縁性の強いエンドユーザーが中心で、価格帯は取引規模にもよるが、更地で800万円～1200万円、新築戸建で2800万円～3500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、岐阜市北部の住宅地域にあって、利便性にも比較的優れていることから、新規分譲宅地や買換え等の事例が多い。よって、本件では比準価格を中心に、代表標準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法は、対象基準地の画地規模が小さく、賃貸住宅経営に合理性を欠くことから適用しなかった。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 -24	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 +6.0 交通 -6.3 環境 -30.0 行政 -3.0 その他 -13.0	
	公示価格	27,800 円/㎡	[98.5 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 58.7]	[100 / 100]	46,200						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	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 46,200 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築価格の上昇が土地価格の押し下げ圧力となっている。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 小規模開発による農地の宅地化が進み、住宅地域の広がりが見られる。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -1.9 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ	
岐阜（県）－3	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	豊田 真弘
鑑定評価額	5,710,000 円		1㎡当たりの価格	37,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市大字黒野字溝西 5 0 2 番 7				②地積 (㎡)	151 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60, 200) (その他)						
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅を主体として農地も見られる住宅地域	西6m市道	水道 下水	岐阜 7.7km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	岐阜駅北西 7.7km	法令規制	2 中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市郊外の農地も残る住宅地域。周辺では特段宅地開発も見られず静態的な地域である。生活利便性に劣ることから、地価はやや下落基調で推移するものと予測する。											
	(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市北西部の既存住宅地域。主たる需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が中心で、市外からの転入者需要も見込まれる。当地域は黒野地区のほぼ西端に位置する古くからの住宅地で、小学校への接近性は良好であるが、生活利便施設からはやや離れており、需給はやや弱含みである。岐阜市北西部の住宅市場は小野・中地区等で分譲が見られる。取引の中心価格帯は土地で 5 0 0 ～ 8 0 0 万円程度、新築戸建分譲で 2, 0 0 0 ～ 2, 5 0 0 万円程度。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を主体として農地も見られる住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的が大半で、画地規模から見ても収益想定には合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号	岐阜 - 24	②時 点 修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	公示価格	27,800 円/㎡	[98.6] 100	100 [101.0]	100 [71.8]	[100] 100	37,800		交通 0.0	交通 -7.2			
(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 標準化補正	環境 0.0	環境 -21.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0	行政 -3.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 38,400 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	生活利便性が良好な住宅地域の地価は上昇傾向にあるが、人口減少や高齢化が進む郊外では地価の下落が継続している。						
	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 -				[地域要因]	地域要因については大きな変動は見られない。					
	公示価格 円/㎡							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -1.6 % 半年間 %											

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市大字上土居字中野 8 1 0 番 2 外				②地積 (㎡)	178 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80)				
	1.2:1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する地域	西5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6.4km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	岐阜駅北 6.4km	法令規制	1 低専 (50, 80)			
	⑤地域要因の将来予測	市街地外縁の戸建住宅を主体とする住宅地域。未利用地も残っており、徐々に宅地化が進むと推測される。一方で、無秩序に宅地化が進み、街路が複雑で狭く、需要は弱いと予測。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主に常磐、長良西地区の県道岐阜環状線以北の住宅地域。需要者の中心は、これら圏域に地縁性を有する個人及び市内通勤の一次取得者。街路の配置が劣り、近隣地域の周辺に土地区画整理後の未利用の宅地も散見され、相対的に近隣地域の需要は弱い。需要の中心価格帯は土地は約200㎡で700万円～900万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は停滞傾向にある住宅地域である。対象基準地はその画地規模から経済合理性に適した賃貸建物を建築することができず、収益還元法を適用することはできなかった。近隣地域では自目的取引を中心とした住宅地であり、利便性、住環境等に着目して価格が形成されている。代替関係にある周辺の取引事例を採用しており、比準価格は市場性を反映している。比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 - 24	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.1
	公示価格	27,800 円/㎡	[98.5 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 68.4]	[100 / 100]	39,600		標準化補正	交通 0.0		交通 -8.7
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -28.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			標準化補正	画地 +1.0		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] 岐阜市の人口は減少傾向が続く40万人を割り込んだ。北部郊外需要の減退と南部の人口増の二極化の傾向がみられる。								
	■継続 □新規			[地域要因] 無秩序に市街化された住宅地で、周辺の土地区画整理済みの住宅地と比較して需要は弱い。								
	前年標準価格 39,900 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
	□代表標準地 □標準地											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	標準地番号		③ 変動状況									
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 -0.5 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ	
岐阜（県）－5	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	塩田 英明
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	54,800 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	44,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市雄総桜町3丁目35番				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)						
	1:2.5	住宅 W3	区画整理済にて一般住宅を主に共同住宅、農地等も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 6km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 120 m、南 80 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	岐阜駅北東 6km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主体とする区画整然とした既成住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移するものと思料される。今後、地価は下落基調で推移するものの、下落幅はやや縮小傾向と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 54,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、長良地区を中心とする岐阜市北部の住宅地域。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住する一次取得者層が中心である。当地域は、区画整然とした比較的居住環境の良好な住宅地域であるが、小学校や生活利便施設からはやや距離があるため、長良地区の他の地域と比較して宅地需要は弱含みで、地価は下落傾向が続いている。取引の中心価格帯は、土地で900万～1,300万円程度、土地建物一体で2,500万～3,000万円程度と思料される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、長良川と主要地方道岐阜環状線に囲まれた土地区画整理済みの住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的の取引が大半で、画地規模から見ても収益想定は合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	岐阜 -2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5
	公示価格	88,200 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 161.8]	[100 / 100]	54,500	交通 0.0		交通 +6.0			
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]				交通 0.0	交通 +6.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	利便性や住環境に優れた地域での住宅需要は引き続き堅調を維持する一方、人口減少や高齢化が進む地域の地価は下落が続いている。							
	前年標準価格 55,200 円/㎡				[地域要因]	地域要因に特段の変動要因は見られない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出
岐阜（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
岐阜（県）－6	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳
鑑定評価額	5,580,000 円		1㎡当たりの価格	25,600 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市大洞桜台 6 丁目 5 2 番				②地積 (㎡)	218	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50, 80)				
	1:1	住宅 W 2	丘陵地の環境良好な大規模住宅団地 (大洞団地)	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 14km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 225 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	岐阜駅北東 14km	法令規制	1 低専 (50, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	高度成長期に丘陵を造成して開発された住宅団地で、J R 岐阜駅 1 0 *。圏域を超えている等利便性に欠け、市場で選好され難い状況が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北東部郊外の住宅団地である。主たる需要者は、岐阜市への通勤者層と解する。当該地域は、土地のみでは売りにくい状況となっており、中古建物付きで総額 5 0 0 ～ 8 0 0 万円程度。ただし、バス通り背後、周辺の平坦地では、土地 9 0 0 万円前後、中古建物含めて 1 2 0 0 ～ 1 3 0 0 万円前後の取引も散見され、大洞地区でも立地により価格帯が異なる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	用途地域が第 1 種低層住居専用地域に指定された住宅団地であるため、収益価格を試算できなかった。したがって、市場性を有する周辺団地群の取引事例を中心に求めた比準価格を採用し、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) 公示価格とした価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 岐阜 - 37							交通 0.0	交通 -11.3		
(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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 0.0	行政 +3.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築価格の上昇が土地価格の押し下げ圧力となっている。						
	前年標準価格 26,500 円/㎡				[地域要因] 丘陵地に位置する郊外の大型住宅団地は役割を終えた感があり、所在地の市場性は劣る。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -3.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出
岐阜（県）－ 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ	
岐阜（県）－7	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	塩田 英明
鑑定評価額	13, 200, 000 円		1㎡当たりの価格	76, 300 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					岐阜市長良西野前 1 7 番 3 外		②地積 (㎡)	173	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70, 200)			
	1:1	住宅 W 2		中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南 5.5m 市道	水道 ガス 下水	岐阜 6km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5.5 m 市道	交通施設	岐阜駅北東 6km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ中に共同住宅等も介在する住宅地域として今後も概ね現状維持にて推移するものと思料される。今後、地価はやや下落から横ばい傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		76,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、長良地区を中心とする岐阜市北部の住宅地域。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住する一次取得者層が中心である。当地域は主要地方道岐阜環状線背後に位置し、比較的生活利便性の良好な地域であり、周辺では小規模宅地開発による新築戸建分譲も見られるが、需要はやや弱含みで推移している。取引の中心価格帯は、土地で 1,000 万～1,500 万円程度、土地建物一体で 3,000 万～3,500 万円程度と思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅のほか共同住宅も見られる既存住宅地域であるが、自己居住目的の取引が大半で、画地規模から見ても収益想定は合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① 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 +2.1 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 -2 公示価格 88,200 円/㎡		[100 / 100]	100 [100]	100 [119.5]	[103.0 / 100]	76,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	- 前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	100 []	100 []	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,500 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		利便性や住環境に優れた地域での住宅需要は引き続き堅調を維持する一方、人口減少や高齢化が進む地域の地価は下落が続いている。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]		地域要因に特段の変動要因は見られない。				
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率		年間 -0.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜（県）－8	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨
鑑定評価額	9,090,000 円		1㎡当たりの価格	36,200 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	29,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市川部 2 丁目 1 3 1 番 1 外				②地積 (㎡)	251 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 中専 (60, 200)				
	1:2	住宅 W 2	農地の中に、一般住宅、アパート等が散在する、郊外の住宅地域	北4. 4m市道	水道ガス下水	岐阜 7km	(その他) (60, 176)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 210 m、西 210 m、南 70 m、北 80 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、4. 4 m市道	交通施設	岐阜駅北西 7km	法令規制	2 中専 (60, 176)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、農地、戸建住宅、共同住宅等が混在する地域である。西部縦貫道の整備は進むものの、周辺地域は特段の変動要因は見受けられないため、今後暫く現状のまま下落基調にて推移する地域と予測した。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 36, 200 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市内においても伊自良川以西に存し、本巣郡北方町寄りに存する住宅地域一帯と判断した。当該地域における需要者層は、周辺地域に地縁的選好性を有する個人を中心として、市内及び周辺市町に職場が存する層が考えられる。当該需要者層は居住の快適性、利便性に主眼を置いて物件の選別を行うものと考えられ、土地で 7 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2, 5 0 0 万円前後の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0 交通 0. 0 環境 0. 0 画地 +1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	地域要因	街路 +5. 8 交通 -1. 2 環境 -15. 0 行政 -3. 0 その他 -10. 0
	標準地番号 岐阜 - 24	[98. 6] 100	100 [101. 0]	100 [77. 6]	[100] 100	35, 000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 市内全体の土地取引は増加傾向にあるが、建築は資材の高騰の影響を受ける。中心部では開発計画が散見され、郊外部は静態的である。						
	前年標準価格 36, 700 円／㎡				[地域要因] 国道背後に戸建住宅、農地、公共施設等が存する地域である。開発性向もやや鈍化気味であり、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 -1. 4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ
岐阜 (県)	ー9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名 不動産鑑定士 豊田 真弘
鑑定評価額	17,800,000 円		1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	49,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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					岐阜市萱場北町2丁目30番		②地積 (㎡)		296	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		(その他)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	北6m市道	水道ガス下水	岐阜5.5km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 21.0 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 6 m市道	交通施設	岐阜駅北西 5.5km		法令規制	2住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした既存住宅地域として一定の土地需要は見られるものの、生活利便性がやや劣ることから、地価はやや下落基調で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		60,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは岐阜市北部の住宅地域。主たる需要者は、市内に居住する一次取得者が中心である。当地域はJR岐阜駅からは距離があることから、需要は弱含みで地価は下落傾向が続いている。取引の中心価格帯は、土地で1,000～1,500万円程度、新築戸建分譲で2,500～3,500万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的が大半で、収益物件の取引はほとんどなく収益想定には合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5
	岐阜 -2								交通 0.0	交通 +0.2		
(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 +49.0	行政 0.0	行政 0.0
	88,200 円/㎡		[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 147.1]	[100 / 100]	60,000		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 1-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生活利便性が良好な住宅地域の地価は上昇傾向にあるが、人口減少や高齢化が進む郊外では地価の下落が継続している。								
	継続 新規			[地域要因] 地域要因については大きな変動は見られない。								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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		③ 価格形成要因の変動状況	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地 標準地											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	標準地番号		③ 価格形成要因の変動状況									
	公示価格											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率		③ 価格形成要因の変動状況									
	年間	-1.6 %		半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所	
岐阜（県）－10	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士	寺村 建一郎
鑑定評価額	8,920,000 円		1㎡当たりの価格		61,100 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市大字鷺山字中洙1 5 4 3 番 6 4				②地積 (㎡)		(146)		⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防 (その他) 居住誘導区域内 (70, 200)											
	1:1	住宅 W 2		戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域		南6m市道		水道 ガス 下水		岐阜 5. 4km													
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地														
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																				
	④地域的特性		特記事項		特になし		街路 基準方位北、6 m 市道		交通 岐阜駅北 5. 4km		法令 2 中専 (70, 200) 準防 居住誘導区域												
	⑤地域要因の将来予測		水路以南は、区画整理により住環境が向上。対して、近隣地域を含むバス通り南側の地域は古い住宅団地で、街路配置が悪く、一部に高低差を含む等住環境が劣るため今後も弱含みが続くものと予測する。																				
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +5. 0													
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		61, 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		長良川以北の状況類似地域等からなる同一需給圏を判定したが、特に価格牽連性が高いのは鷺山小学校区の既成住宅地域である。主たる需要者は市内及び隣接市町村等への通勤層と解する。戸建住宅を主体とする熟成した既成住宅地域であるが、近傍の状況類似には的確事例が少なく、隣接近傍区画整理済の新興住宅地等より事例を補完した。水路南側の他、鷺山中洙地区でも区画整理が始まっており、旧態依然とした住宅団地との二極化が加速するものと予測する。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		画地規模が小さく、収益建物の想定は経済合理性を欠くため収益還元法は非適用とした。長良川以北においては法人による賃貸共同住宅投資も少なく、同一受給圏内において土地取引は自用目的が中心である。比準価格は実際に生じた取引事例を基に試算しており、選択事例或いは調整過程を鑑みるに、市場の実態を反映している。以上から、本件においては比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																					
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号		岐阜 - 2		②時 点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比較		⑤個別的要 因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 0. 0		地域要因		街路 -1. 5	
	公示価格		88, 200 円／㎡		[100] 100		[100] 100		[100] 100		[105. 0] 100		60, 600			街路 交通 環境 画地 行政 0. 0 0. 0 0. 0 0. 0		交通 +1. 2		環境 +18. 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 交通 環境 画地 行政 0. 0 0. 0 0. 0 0. 0		地域要因		街路 交通 環境 行政 0. 0 0. 0 0. 0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100] 100		[100] 100		[100] 100		[100] 100		[100] 100					その他							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		日銀がマイナス金利を解除したものの、諸外国との比較では依然低金利。主要駅徒歩圏の住宅地価は安定的に推移している。														
	前年標準価格 61, 300 円／㎡						[地域要因]		バス通りを挟んで北東方近傍の「鷺山中洙土地区画整理事業」は令和9年3月完了予定。														
	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. 3 %		半年間 %																	

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	インティ不動産鑑定															
岐阜（県）－11		岐阜県	岐阜第2分科会		氏名	不動産鑑定士 田内 淳															
鑑定評価額		16,000,000 円			1㎡当たりの価格			66,500 円/㎡													
1 基本的事項																					
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 16 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率		53,000 円/㎡										
(2) 実地調査日		令和 6 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		岐阜市正木中 4 丁目 8 番 1 2 「正木中 4－8－2 1」					②地積 (㎡)		241 ()		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防 (その他)								
	1:2		住宅 W 2		一般住宅を主体とする区画整然とした新興住宅地域		北6m市道		水道 ガス 下水		岐阜 5.4km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 150 m、北 80 m					②標準的使用		低層住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北、6 m 市道		交通施設		岐阜駅北西 5.3km		法令規制		2 中専 (70, 200) 準防 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測		近接する大規模商業施設の影響により商業地的な要素もあり、環境面において住宅用地としてやや不向きではあるが、区画整理により街区および画地は整然としており、地価の大きな下落はないものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 66,500 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因												
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡																	
		原価法		積算価格 / 円/㎡																	
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡																	
(6) 市場の特性		同一需給圏を所在地を含む鷺山小学校区及び隣接する則武小学校区の住宅地域等と判定した。特に、価格牽連性が高いのは、「マーサ 2 1」周辺の新興住宅地域で、主な需要者は 3 0～4 0 代の 1 次取得者である。相場は土地のみで 5 0～6 0 坪前後で、総額 1 0 0 0～1 3 0 0 万円前後。新築建売住宅については、総額 3 8 0 0 万円～4 5 0 0 万円前後と、建築費の高騰により価格帯が上がっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		隣接を含め賃貸マンション等が多く認められるが、古くからの地主による節税対策によるものが大半である。対象基準地は、画地規模の制約により収益価格は非適用とした。他方、比準価格は近傍より収集した取引事例を中心に試算しており、実証的である。本件では、比準価格を標準とし、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 -2.5 交通 +2.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 +4.0	
	標準地番号 岐阜 -2		[99.9] 100		100 [100]		100 [134.5]		[100] 100		65,500										
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100												
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 建築価格の上昇が土地価格の押し下げ圧力となっている。													
	前年標準価格 66,500 円/㎡							[地域要因] 鷺山・則武地区ともに、近年区画整理を終えた住宅地域が市場を牽引している。													
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地							[個別的要因] 特にない。													
	標準地番号 公示価格 円/㎡																				
②変動率		年間 0.0 %		半年間 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所	
岐阜（県）－12	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹	
鑑定評価額	18,500,000 円		1㎡当たりの価格		53,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	42,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	① 所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市柳津町丸野 2 丁目 5 3 番				② 地積 (㎡)		345 ()	⑨ 法令上の規制等		
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の状況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東 5.3m市道	水道、ガス、下水	柳津 900m		(その他) 居住誘導区域内				
(2) 近隣地域	① 範囲		東 20 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			② 標準的使用		低層住宅地				
	③ 標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形			
	④ 地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.3 m市道	交通施設	柳津駅西方 900m	法令規制	1 住居 (60, 200) 都市機能誘導区域			
	⑤ 地域要因の将来予測	大型商業施設に近く、生活利便性が比較的高い既成の住宅地域で、名鉄柳津駅からも徒歩圏内にあり、地価は、ほぼ横這い傾向と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		53,500 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
	収益還元法		収益価格		15,900 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、柳津地区を中心とした岐阜市南西部の住宅地域である。需要者の中心は、市内に居住する一次取得者である。近隣にカラフルタウンがある等生活利便性が比較的高い地域で、需給関係は、堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地は 1, 0 0 0 万円～1, 5 0 0 万円程度、新築戸建分譲で 2, 5 0 0 万～3, 0 0 0 万円程度が需要の中心になっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大型商業施設に近く、生活利便性が比較的高い既成住宅地域である。周辺地域では賃貸物件も見られるが、自己使用目的の住宅取得が大半である。よって、岐阜市柳津町の住宅地の取引事例より求め、規範性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地		② 時 点 修 正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.1
	標準地番号 岐阜南 - 2								交通 0.0	交通 -3.8		
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時 点 修 正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	環境 0.0	環境 +5.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100.9] / 100	[100] / [103.0]	[100] / [103.1]	[101.0] / 100	53,500		画地 +3.0	画地 +3.0	行政 0.0	行政 0.0
									行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
									その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の	[一般的要因]		取引件数は、増加傾向にあるが、建築着工件数及びマンション立地は、減少傾向にある。					
	前年標準価格 53,500 円／㎡				[地域要因]		特段の変動要因は見られず、現状維持で推移している。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
	② 変動率	年間	0.0 %		半年間	%						

(1) 基準地	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	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1	住宅 W 2	一般住宅のほかアパート等も散見される住宅地域		東5.5m市道	水道 ガス 下水	柳津 500m	(その他) 都市機能誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲		東 180 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 12.0 m、		規模 150 m程度、		形状		ほぼ正方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	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) 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測		柳津地域事務所に近い既存住宅地域である。地域要因に特段の変動は認められないが、需要は概ね安定的に推移している。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		50,700 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		／ 円/㎡						
		原価法		積算価格		／ 円/㎡						
		開発法		開発法による価格		／ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市南部の茜部、鶉地区、柳津地区及び羽島郡笠松町等を中心とする住宅地域である。駅への接近性が良好な既存住宅地域で、周辺では小規模開発による宅地分譲等も散見される。需要者は市内又は周辺市町の勤労者等が中心である。取引の中心となる価格帯は、土地のみで800万円～1000万円前後、新築戸建住宅で2500万円～3200万円前後と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		アパート等も見受けられるが、賃貸用建物の建設を目的とした取引はほとんどなく、自己使用目的の取引が支配的である。基準地の画地規模で経済合理性に見合う共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。居住の快適性を重視する住宅地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるため、市場性を反映した比準価格を採用して、代表標準地との均衡にも留意し、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 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 -5.3 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜南 -2 公示価格 55,700 円/㎡		[100.9 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 108.6]	[101.0 / 100]	50,700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	- 前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規				③ 価格形成要因の							
	前年標準価格 50,700 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格				[一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。利便性が良好な駅徒歩圏の地域における需要は堅調である。							
	- 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。							
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				岐阜市加野1丁目27番10 「加野1-27-19」				②地積 (㎡)	201 ()		⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		1低専 (50,80)							
	1:1		住宅 W2		中規模住宅が多い住宅団地（加野団地）		南5m市道		水道 ガス 下水		岐阜 12km		(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標準の使用		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					
	⑤地域要因の将来予測		岐阜市北東部郊外の既存住宅団地に位置する。今後についても概ね現状維持にて推移すると予測するが、居住者の高齢化、都心回帰等により地価水準は下落基調で推移すると予測する。																	
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +5.0								
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		24,900 円/㎡														
		収益還元法		収益価格		／ 円/㎡														
		原価法		積算価格		／ 円/㎡														
		開発法		開発法による価格		／ 円/㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市北東部郊外の丘陵地に存する住宅団地及び周辺の住宅地域である。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。団地全体において、開発時期が古いため、居住者の高齢化が進行すると共に、交通利便性が劣るため空家や売物件が散見される。土地総額500万円～700万円、中古戸建住宅は築年により総額500～1500万円と幅広く存するが、新築分譲は殆ど見られない。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は公法上の規制から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格 標準とした 価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜 -24		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 +4.1 交通 -1.6 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 27,800 円/㎡		[98.6 / 100]		[100 / 101.0]		[100 / 117.8]		[105.0 / 100]		24,200									
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 -		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[_____ / 100]		[100 / _____]		[100 / _____]		[_____ / 100]											
(10) 対象基準地 の前年標準 価格等か らの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,400 円/㎡				③ 変 動 状 況 要 因 の 検 討		[一般的要因]		雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[地域要因]		岐阜市北東部郊外の既存住宅団地であり、特段の変動は認められない。											
	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。									

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,500 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	〔一般的要因〕	低金利環境の継続等により土地需要が堅調に推移していることから、市況は引き続き回復傾向が認められる。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕	周辺では複数の小規模宅地開発がみられる。
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+1.6 %	半年間	%		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	不動産鑑定士 丸山事務所					
岐阜（県）－16		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹					
鑑定評価額		15,800,000 円			1㎡当たりの価格		74,800 円／㎡				
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率		60,000 円／㎡		
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別		倍		
(3) 鑑定評価の条件								更地としての鑑定評価			
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市鏡島西 2 丁目 1 4 番 2 6 「鏡島西 2－1 4－3 0」				②地積 (㎡)	211 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) 準防		
	1:2.5	住宅 W 2		中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西 5m 市道	水道、ガス、下水	西岐阜 1.5km		(その他) 居住誘導区域内 (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 60 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	西岐阜駅北西方 1.5km	法令規制 1 住居 (70,200) 準防 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測		生活利便施設への接近性が比較的良好な既成住宅地域であるが、県道以南の鏡島地区南部と比較すると土地需要は弱く、やや弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 74,800 円／㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡							
		原価法		積算価格 / 円／㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、JR 西岐阜駅の利用を中心とする岐阜市西部の住宅地域である。需要者の中心は、岐阜市内に居住又は勤務するサラリーマン層である。商業施設や小学校に近く、生活利便性は比較的良好であるが、街路等が未整備の旧「鏡島」地区に隣接し、鏡島地区南部と比較すると住宅需要は弱い。需要の中心となる価格帯は、土地は 1,200 万～1,500 万円程度、新築戸建分譲で 3,000 万円程度が需要の中心になっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、取引に際しては自用目的のものがほとんどである。周辺には節税目的で自己所有地に建てられたアパートなどが散見されるが、収益物件の取引は稀であるため、収益還元法は非適用とした。従って、基準地と同じ鏡島地区の住宅地の事例より求め、実証性を有する比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 -1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.1
	公示価格 105,000 円／㎡		[100] / 100	100 [102.0]	100 [137.1]	[100] / 100	75,100		交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +33.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			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 □新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 取引件数は、増加傾向にあるが、建築着工件数及びマンション立地は、減少傾向にある。					
	前年標準価格 74,800 円／㎡					[地域要因] 特段の変動要因は見られず、現状維持で推移している。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
岐阜（県）－17	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳
鑑定評価額	6,440,000 円		1㎡当たりの価格	41,800 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市日野南1丁目16番9 「日野南1-16-6」				②地積 (㎡)		154	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60, 200) (その他) 地区計画等	
	1:2.5	住宅 W 2		一般住宅が多い区画 整理済みの新興住宅 地域		北6m市道		水道 ガス 下水	岐阜 6.1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 150 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、6 m 市道		交通 施設	岐阜駅北東 5.9km		法令 規制	2 中専(60, 200) 地区計画等
	⑤地域要因の 将来予測		街区の整然とした住宅地域で、今後も少しずつ農地の宅地化は進むであろうが、未だ農地も多く残っていることから希少性は乏しく、地価は今後もやや下落基調で推移すると予測する。									
	③最有効使用の判定		低層住宅地					④対象基準地の 個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		41,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市東部の日野校区のほか岩・芥見・芥見東や長森東・北・西の各校区などの新興住宅地域、既成住宅地域に及ぶ。市場参加者は市内及び隣接市などの一次取得者で、最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で概ね800万円～1100万円、土地建物一体で2800万円～3500万円と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、岐阜市東部の住宅地域に位置し、車であれば都心部へのアクセスには比較的恵まれており、新規分譲宅地の取得のほか、買換え等の事例も見られることから比準価格の説得力は高い。なお、対象基準地は地積が小さく賃貸物件の建築が合理性を欠くことから収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を標準に、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を 標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正		③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正		③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 42,300 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 建築価格の上昇が土地価格の押し下げ圧力となっている。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜 - 37 公示価格 42,000 円/㎡					[地域要因] 周辺で一部農地の宅地化は見られるが、大きな変化はない。						
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間	-1.2 %	半年間	-0.5 %								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 0 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m				②標準の使用	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 m程度、		形状 長方形			
④地域的特性	特記	駅に近い住宅地域		街	基準方位北 6 m市道	6	交通	西岐阜駅南西 600m	法令	1住居(60,200) 居住誘導区域
	事項			路			施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	J R西岐阜駅徒歩圏内で、名古屋方面への通勤層の需要が旺盛な地域。地元法人を中心とした賃貸共同住宅向けの更地需要が増加しており、西岐阜駅勢圏ではハウスメーカー主導の用地取得が相場を牽引している。									

(6) 市場の特性 市橋小校区の他、隣接する本荘小・三里小校区を含めた市街地南西部の住宅地を同一需給圏と判定した。名古屋方面の通勤層による需要が高く、代替性が高いのは西岐阜駅徒歩圏の市橋小校区及び本荘小校区西方と解する。広域的にみれば、近年愛知県一宮駅徒歩圏の住宅地等と類似の価格形成をしている。ハウスメーカーによる住宅分譲・賃貸共同住宅素地の取得が相場を牽引。徒歩10分圏外の不動産業者の用地取得でも坪30万円を超える取引が表れ始めた。

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜 - 34	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -8.5 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 113,000 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{100} \right]}$	$\frac{100}{\left[98.0 \right]}$	$\left[\frac{102.0}{100} \right]$	118,000				

(10)	①-1対象基準地の検討 継続 新規	〔一般的要因〕 日銀がマイナス金利を解除したものの、諸外国との比較では依然低金利。JR主要駅圏については住宅需要が安定している。
------	--	--

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	前年標準価格 112,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[地域要因] 岐阜県庁の新庁舎が昨年 1 月開庁した。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地					
	標準地番号 -					
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+4.5 %	半年間	%	

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					岐阜市三田洞東3丁目8番6 「三田洞東3－8－6」		②地積 (㎡)	251 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50, 80) (その他) 土砂災害警戒区域					
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多 い郊外の住宅地域	北東7m市道	水道 ガス 下水	岐阜 10km							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 16.0 m、		規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 7 m 市道	交通 施設	岐阜駅北東 10km		法令 規制	1 低専(50, 80) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の 将来予測	岐阜市郊外にある旧来の住宅団地で、今後も概ね現状維持しながら推移していくものと思われるが、人口減少と高齢化が進行していることから、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 27,400 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、岐阜市北部郊外の既成住宅地域で、特に代替・競争関係が認められるのは岩野田地区の旧来の住宅団地である。主たる需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人が中心。当地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域であるが、生活利便性が劣るため需要は弱く、人口減少や高齢化が進行している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで300～800万程度と思料される。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、第一種低層住居専用地域にある中規模一般住宅を主体とする住宅団地であり、周辺に賃貸物件はなく、自己利用目的での取引が中心で、画地規模から見ても収益想定は合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を妥当と認め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	-		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円／㎡		[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 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	円／㎡		[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 査	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 28,300 円／㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 検 査	[一般的要因] 利便性や住環境に優れた地域での住宅需要は引き続き堅調を維持する一方、人口減少や高齢化が進む地域の地価は下落が続いている。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜 - 24 公示価格 27,800 円／㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められないが、旧来の住宅団地では人口減少や高齢化が進行している。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率					年間 -3.2 %	半年間 -1.4 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県）－20	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	5,240,000 円		1㎡当たりの価格	29,600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 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		岐阜市岩田坂 3 丁目 6 番 1 1 「岩田坂 3－6－5」				②地積 (㎡)	(177)	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)	
	1:2	住宅 W 2		戸建一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		北西4m市道		水道 ガス 下水	岐阜 8.3km	(その他) 居住誘導区域 (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 70 m、北 25 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 180 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	岐阜駅北東 8.3km		法令規制	1 中専 (60, 160) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域の北西側背後には大倉山等をはじめとする林地地域があり、これらの圧迫感から近年は人気がなく需要が低迷している。今後も当分の間は地価が下落基調で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 29,600 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡								
	原価法		積算価格 / 円／㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市の北東部～東部の郊外に位置する住宅地域である。主な需要者は当市及び周辺市に居住する比較的低予算の住宅を需要するエンドユーザである。元来より需要の程度は弱いがコロナ禍を経て以前の状態に戻りつつある。取引の中心価格帯は土地 1 8 0 ㎡で 5 百万～6 百万円前後、戸建分譲で 2 1 ～2 6 百万円程度。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するが、これらは土地所有者が節税目的で建築したものが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡も検討のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜 - 37		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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 +6.0 交通 +1.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 42,000 円／㎡		[99.5 / 100]	100 / [100]	100 / [141.3]	[100 / 100]	29,600				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 30,000 円／㎡				③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] コロナ禍を経て通常の経済活動が回復している。不動産取引についても徐々に取引が活発化しており優良物件は地価が反転している。					
	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] 比較的市街地に近いもののやや人気のない地域で新規の開発は少なく住宅需要は依然として弱い。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -1.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出
岐阜（県）－ 21 宅地-1

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）－ 21	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生
鑑定評価額	12,400,000 円		1㎡当たりの価格	93,400 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	71,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 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		岐阜市大黒町3丁目2番				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60, 200) 準防				
	1:3	住宅 W 2	一般住宅のほか店舗等も混在する住宅地域	南6.4m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.2km	(その他) 居住誘導区域内 (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 20 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 7.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 140 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.4 m市道	交通施設	岐阜駅東 2.2km	法令規制	2 住居 (70, 200) 準防 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	中心部に近い既成住宅地域であり、名鉄駅徒歩圏内でもあることから、当面、宅地需要は堅調に推移するものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,400 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、岐阜市中心市街地の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、名鉄各務原線沿線の住宅地域であると判定した。中心となる需要者層は、名古屋市若しくは岐阜市に通勤する給与所得者等と思料される。成熟した住宅地域であり、需給バランスが概ね均衡している。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで10百万円台前半程度と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中心市街地の住宅地域であり、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。本評価に際しては比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 -0.4
	標準地番号 岐阜 -1							交通 0.0	交通 +5.5		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +10.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 低金利環境の継続等により土地需要が堅調に推移していることから、市況は引き続き回復傾向が認められる。						
	前年標準価格 92,300 円/㎡				[地域要因] 地域要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +1.2 %	半年間 %								

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	端元不動産鑑定事務所								
岐阜（県）－22		岐阜県	第二分科会		氏名	不動産鑑定士 端元 常真								
鑑定評価額		22,400,000 円			1㎡当たりの価格		113,000 円／㎡							
1 基本的事項														
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率					
(2) 実地調査日		令和 6 年 6 月 20 日		(5) 価格の種類		正常価格			89,000 円／㎡ 倍					
									倍率種別					
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価												
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨														
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市加納堀田町 1 丁目 1 9 番 3					②地積 (㎡)	198 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1.5		住宅 L S 2		中規模の一般住宅が多い既成住宅地域		西 7.6m 市道		水道 ガス 下水	岐阜 1.5km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 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 12.0 m、奥行 約 16.0 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、7.6 m 市道	交通施設	岐阜駅南西 1.5km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測		J R 岐阜駅南側エリアに位置し、良好な利便性及び閑静な住環境を有することから、底堅い需要が認められる。今後についても、人気な加納エリア内の住宅地域として安定的に推移していくものと思料する。											
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 113,000 円／㎡										
		収益還元法		収益価格 72,600 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、J R 岐阜駅南側エリア内の加納地区を中心として、J R 岐阜駅の徒歩圏内を含めた中心市街地周辺の住宅地域である。市場参加者は、高額所得層の個人を中心とする。人気の加納地区に所在し、一定の底堅い需要が存する。土地取引は 2 0 0 ㎡程度で、当該地域の中心価格帯の土地取引は約 2 0 0 0 万円～2 5 0 0 万円程度、建売分譲住宅は 4 0 0 0 万円～5 0 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己居住目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 112,000 円／㎡				③ 価格変動状況形成要因の	[一般的要因]		雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜 - 34 公示価格 113,000 円／㎡					[地域要因]		人気の加納エリア内に存し、住宅地域への需要は引き続き堅調である。						
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 +0.9 %	半年間 0.0 %										

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

鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	88,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	71,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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		岐阜市長良若葉町 2 丁目 4 番				② 地積 (㎡)	242 ()	⑨ 法令上の規制等	
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の状況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防 (その他) 居住誘導区域 (70, 200)		
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び閑静な住宅地域	北 5.5m 市道	水道 ガス 下水	岐阜 5.5km				
(2) 近隣地域	① 範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 70 m				② 標準的使用	低層住宅地			
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④ 地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5 m 市道	交通施設	岐阜駅北東 5.5km	法令規制	2 中専 (70, 200) 準防 居住誘導区域	
	⑤ 地域要因の将来予測	旧来からの居住環境良好な住宅地域で熟成度が高い。ここ数年は需要の低下が認められたが、現在は徐々に回復基調となっている。今後は現状維持から発展傾向に推移してゆくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	88,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は長良川右岸背後の住宅地域で、主な需要者は市内及び周辺市町に居住するエンドユーザーである。長良地区は古くからの住宅地域で底堅い需要が認められ、コロナ禍を経て不動産市場も以前の状態に戻りつつある。市場の中心価格帯は土地 200 ㎡で 180 万円前後、戸建分譲で 340 万円程度。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するがこれらは土地所有者が節税目的で建築したものが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した基準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 対象基準地の基準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 88,400 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] コロナ禍を経て通常の経済活動が回復している。不動産取引についても徐々に取引が活発化しており優良物件は地価が反転している。					
	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 岐阜 - 2 公示価格 88,500 円/㎡				[地域要因] 近年は不動産市況の回復が見られる。本来人気の高い地域で分譲、賃貸の引き合いも増加が見込まれる。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間	-0.2 %		半年間	-0.3 %				

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	有限会社水野不動産鑑定所					
岐阜（県）－24		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 水野 亨					
鑑定評価額		8,400,000 円			1㎡当たりの価格		40,000 円／㎡				
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率		32,000 円／㎡		
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別		倍		
(3) 鑑定評価の条件								更地としての鑑定評価			
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市大字折立字屋敷 1 2 9 番				②地積 (㎡)	210 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) (その他) 居住誘導区域内 (60, 160)			
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西4m市道	水道 下水	岐阜 6.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 45 m、南 30 m、北 45 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、4 m市道	交通施設	岐阜駅北西 6.8km	法令規制	2 中専 (60, 160) 居住誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は岐阜市北西部に位置する旧来からの既成住宅地域である。農地を宅地化し分譲する物件も見受けられるが取引価格は安く、地価水準は今後暫くは現状のまま下落基調で推移する地域と予測した。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 40,000 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西部の郊外に存する住宅地であり、農地も多く見受けられる中、旧来から存する集落の近隣に位置する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、周辺地域に地縁のある需要者を中心として、新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォームして使用する需要者が存する。需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、土地建物で 2, 5 0 0 万円代前半の需要が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜 - 24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +7.0 交通 -3.7 環境 -13.0 行政 -3.0 その他 -20.0
	公示価格 27,800 円／㎡	[98.6] 100	100 [101.0]	100 [69.6]	[100] 100	39,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市内全体の土地取引は増加傾向にあるが、建築は資材の高騰の影響を受ける。中心部では開発計画が散見され、郊外部は静態的である。					
	前年標準価格 40,500 円／㎡				[地域要因]	本年度東海環状自動車道が開通予定であり、整備に余念がないほかは、地域要因に特段の変動はない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -1.2 %	半年間 %								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	+5.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	61,200 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅のほか共同住宅も見られる既成住宅地域であるが、自己居住目的の取引が大半で、画地規模から見ても収益想定は合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	---

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	[$\frac{\quad}{100}$]						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 61,200 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	利便性や住環境に優れた地域での住宅需要は引き続き堅調を維持する一方、人口減少や高齢化が進む地域の地価は下落が続いている。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					【地域要因】	周辺では小規模宅地開発等により新興住宅が増えつつある。
	②変動率					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0 %	半年間	%			

(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	③法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			1 住居 (60, 200) 準防		
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	岐阜 5km			(その他) 居住誘導区域内 (70, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 90 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 12.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模		240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	岐阜駅南東方 5km		法令規制	1 住居 (70, 160) 準防 居住誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測		旧中山道背後にある旧来からの一般住宅も見られる住宅地域で、名鉄各務原線への接近性は良好であるが、隣接する各務原市や岐南町での分譲住宅供給による影響を受け、需給動向はやや弱含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		54, 500 円／㎡					
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡					
		原価法		積算価格		／ 円／㎡					
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡					
(6) 市場の特性		同一需給圏は、長森地区を中心とする岐阜市南東部の住宅地域である。需要者は、当該圏域に地縁性を有する一次取得者が中心である。ＪＲ及び名鉄沿線で通勤などに便利であり、かつ、地価に割安感もあるが、隣接する各務原市や岐南町での分譲住宅供給による影響により需給は、やや弱含みである。取引の中心となる価格帯は土地で1, 0 0 0万円～1, 5 0 0万円程度、新築戸建分譲で2, 5 0 0万～3, 0 0 0万円程度が需要の中心になっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には共同住宅等の賃貸物件も見受けられるが、自己居住目的での取引が大半で、収益物件の取引はほとんどないため、収益価格を試算しなかった。よって、「長森」地区の取引事例より求め、実証性を有する比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜 - 37		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (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 +6.4 交通 -3.9 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 42, 000 円／㎡		[99.5] 100	100 [100]	100 [78.7]	[103.0] 100	54, 700				
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[_____] 100	100 [_____]	100 [_____]	[_____] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 54, 600 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 取引件数は、増加傾向にあるが、建築着工件数及びマンション立地は、減少傾向にある。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -0.2 % 半年間 %										

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名		(株) ギフカンテイ					
岐阜（県）－27		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘						
鑑定評価額		14,600,000 円			1㎡当たりの価格		68,500 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	54,000 円／㎡				
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別	倍				
(3) 鑑定評価の条件							更地としての鑑定評価					
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市則武中 1 丁目 2 0 番 1 7 「則武中 1－2 0－1 5」				②地積 (㎡)	213 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60,200) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (70,200)				
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅等が見られる区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 300 m、南 120 m、北 70 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	区画整理済の新興住宅地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	岐阜駅北 4km	法令規制	2 中専 (70,200) 準防 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測	長良川以北に位置する区画整理済の新興住宅地域であり土地需要は安定的に推移している。引き続き住宅地域として熟成していくものと思料される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 68,500 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは岐阜市北部の区画整理済の新興住宅地域。主たる需要者は市内に居住する一次取得者が中心であるが、市外からの転入者需要も見込まれる。当地域は区画整然とした居住環境の良好な住宅地域で、生活利便施設への接近性も良好であるため、需給は概ね安定的に推移している。需要の中心価格帯は土地で 1,200～1,500 万円程度、新築戸建分譲で 3,000～3,500 万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を主体とする住宅地域。周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的が大半で、画地規模から見ても収益想定には合理性に欠けるため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 - 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 -1.3 環境 +32.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	88,200 円／㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 128.8]	[100 / 100]	68,500					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生活利便性が良好な住宅地域の地価は上昇傾向にあるが、人口減少や高齢化が進む郊外では地価の下落が継続している。							
	前年標準価格 67,900 円／㎡				[地域要因] 地域要因については大きな変動は見られない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 +0.9 %	半年間 %									

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	69,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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		岐阜市万代町 1 丁目 9 番				②地積 (㎡)	(224)	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (70, 200)				
	1:3	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域		北5.5m市道	水道ガス下水	岐阜 5.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 120 m、南 80 m、北 30 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、		奥行 約 26.0 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	岐阜駅北 5.1km		法令規制	2 中専 (70, 200) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした居住環境良好な住宅地域で熟成度が高い。ここ数年はコロナ禍等により需要の低下が認められたが、現在は回復基調となっている。今後は徐々に現状維持から発展傾向に推移してゆくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 85,800 円／㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡											
	原価法	積算価格 / 円／㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は長良川以北の住宅地域で、主な需要者は市内及び周辺市町に居住するエンドユーザーである。近隣地域は古くからの住宅地域で底堅い需要が認められ、コロナ禍を経て以前の状態に戻りつつある。市場の中心価格帯は土地 2 0 0 ㎡で 1 7 百万円前後、戸建分譲で 3 3 百万円程度。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、一部アパート等も介在するがこれらは土地所有者が節税目的で建築したもののが大半である。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡も検討のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +8.2 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 岐阜 - 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	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 85,800 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] コロナ禍を経て通常の経済活動が回復している。不動産取引についても徐々に取引が活発化しており優良物件は地価が反転している。								
	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] 旧来からの熟成度の高い住宅地域で不動産市場は回復基調にある。今後は発展が期待される。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出
岐阜（県）－ 29 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所	
岐阜（県）－29	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士	片山 恵津子
鑑定評価額	12, 400, 000 円		1 m ² 当たりの価格	59, 700 円／m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	48, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市則武西 2 丁目 2 8 番 1 5 「則武西 2－2 8－1 4」				②地積 (㎡)		208 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) (その他) 地区計画等		
	1:2	住宅 L S 2		一般住宅を主体とする区画整然とした新興住宅地域		北6m市道		水道ガス下水	岐阜 5. 4km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	岐阜駅北西 5. 4km		法令規制	2 中専 (60, 200) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測		長良川以北の区画整理済の住宅地域で、徐々に熟成を深めつつ推移するものと予測する。地価は下落傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		59,700 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
		収益還元法		収益価格		／ 円／㎡							
		原価法		積算価格		／ 円／㎡							
		開発法		開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市内の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは長良川以北の住宅地域である。小学校への接近性が比較的良好な、農地も介在する区画整理済みの住宅地域で、需要者は市内及び周辺市町の勤労者等の一次取得者が中心である。取引の中心価格帯は、土地のみで 9 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度、新築戸建物件で 2 6 0 0 万円～3 7 0 0 万円程度と把握する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地の画地規模で投資採算性に見合う共同住宅を想定することは困難であるため、収益還元法は非適用とした。自己使用目的の取引が支配的な、居住の快適性や利便性が重視される住宅地域である。比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。従って、市場性を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	規格価格	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 -1. 5 交通 +1. 0 環境 +48. 0 行政 0. 0 その他 0. 0
		岐阜 - 2 公示価格 88,200 円／㎡		[100 / 100]	100 [100]	100 [147. 2]	[100 / 100]	59,900					
(9) 指定からの検討	指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
		- 前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 継続 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。利便性が良好な駅徒歩圏の地域における需要は堅調である。				
		前年標準価格 60,000 円／㎡					[地域要因]		地域要因に目立った変動は認められない。				
		①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
		標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
		②変動率		年間 -0. 5 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 19日 提出
岐阜（県） － 30 宅地-1

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	82,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市ハツ梅町1丁目5番				②地積(㎡)		197	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 住居(60, 300) 準防 (その他) 都市機能誘導区域(70, 240)			
	2:1	住宅 W 2	一般住宅のほか事務所等も見られる住宅地域	東6m市道	水道ガス下水	岐阜 1.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	岐阜駅北 1.7km	法令規制	2 住居(70, 240) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	利便性が比較的良好な熟成した既成住宅地域である。現状を維持しつつ推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	62,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地及びその周辺の住宅地域である。需要者は市内居住者、市内又は周辺市町の勤労者等の一次取得者層が中心である。市役所等への接近性が良好な比較的利益便性が高い熟成した既成住宅地域である。取引の中心価格帯は、土地のみで1500万円～2500万円程度、新築戸建物件で3200万円～4700万円程度と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺ではアパート等も見られるが、居住の快適性等を重視する住宅地域であるため、自己使用目的の取引が中心である。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、市場の実態を反映しており、信頼性が高い。以上より、比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 105,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。利便性が良好な駅徒歩圏の地域における需要は堅調である。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 - 1 公示価格 105,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %								

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
岐阜（県） - 31	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎
鑑定評価額	13,700,000 円		1㎡当たりの価格	86,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	69,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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		岐阜市北野町 3 2 番				②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60, 200) 準防					
	1:1.2	住宅 W 2	中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		(その他) 居住誘導区域内 (70, 200)					
(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 (70, 200) 準防 居住誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅を主体とした既成住宅地域であるが、土地利用が熟成しており、新規供給は少ない。岐阜小校区外縁に位置するとはいえ、優良学区の住宅地であり、地価は安定的に推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			86,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			44,000 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	中心市街地周辺の既成住宅地域を中心とした同一需給圏を判定した。中心部への接近性に優れ、居住環境も概ね良好な住宅地域であるが、学区の外縁に位置しており、小学校の配置はやや劣る。収集した取引は、画地規模にバラツキがあり、土地のみの中心価格帯の把握は困難。中心市街地近傍学区において、中品等の住宅地の市場価格は坪 30 ～ 35 万円前後と解する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	メディアコスモスの開設～岐阜市役所の移転により、周辺の住環境は向上。隣接学区まで広げ、信頼性のある取引事例を収集し、実証性の高い比準価格を試算できた。他方、対象基準地は画地規模が狭く、有効利用に限度があり、収益価格は低位に試算された。近年増加している法人による共同住宅投資も低利回りである。本件では規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格については参考程度、代表標準地との価格均衡にも留意して、鑑定評価額を調整決定した。												
(8) 公示価格とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号	岐阜 - 1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	105,000 円/㎡		[100] 100	[102.0] 100	[120.5] 100	[100] 100	85,400		交通 0.0	+7.6	交通 +12.0	
(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	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			画地 0.0	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 □新規 前年標準価格 85,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]				日銀がマイナス金利を解除したものの、諸外国との比較では依然低金利。JR 主要駅勢圏については住宅需要が安定している。			
	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]				土地利用の熟成した既成住宅地域として概ね安定的に推移している。			
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %					[個別的要因]				個別的要因に変動はない。			

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名		(株) ギフカンテイ			
岐阜（県）－32		岐阜県	岐阜第2分科会		氏名	不動産鑑定士 塩田 英明				
鑑定評価額		24,200,000 円			1㎡当たりの価格		120,000 円/㎡			
1 基本的事項										
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	91,000 円/㎡		
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別	倍		
(3) 鑑定評価の条件							更地としての鑑定評価			
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市柳町1番5				②地積(㎡)	202 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 住居(60,200) 準防 (その他) 都市機能誘導区域(70,200)		
	1:2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 2.4km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	岐阜駅北 2.4km	法令規制	2 住居(70,200) 準防 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、市役所や図書館に近く、居住環境も良好であることから、宅地需要は堅調に推移している。今後は現状維持しつつ、地価は安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 120,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 73,300 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地の既成住宅地域。主たる需要者は、自己利用目的の個人が中心であるが、賃貸目的の事業者による需要も認められる。当地域は、一般住宅が建ち並ぶ居住環境の良好な住宅地域で、近年移転した市役所や図書館等の公共施設にも近接していることから、宅地需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、規模にもよるが、60坪程度の土地で2,500万円前後と思料される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅を主体とする住宅地域であり、官公庁に近接することから賃貸住宅の需要も認められるが、自己利用目的での取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため、収益価格の信頼性は相対的に劣る。一方、同一需給圏の類似地域に存する規範性の高い多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性は高い。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考留め、更に代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地 標準地番号	岐阜 - 1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +4.8 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	105,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [102.0]	100 [90.1]	[105.0 / 100]	120,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/ 100]	100 [/ 100]	[/ 100]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	利便性や住環境に優れた地域での住宅需要は引き続き堅調を維持する一方、人口減少や高齢化が進む地域の地価は下落が続いている。				
	前年標準価格 119,000 円/㎡				[地域要因]	地域要因に特段の変動要因は見られない。				
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号 公示価格 円/㎡									
②変動率		年間 +0.8 %	半年間 %							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市加納本町3丁目7番1外				②地積 (㎡)	319	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (90,360)			
	1:3.5	住宅 W3	低層住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 70 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 標準方位北、6 m 市道	交通施設	岐阜駅南 600m		法令規制	商業 (90,360) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	J R岐阜駅徒歩圏にあり、住環境も良好なことから需要は旺盛で、市内でも環境、名声とも上位で、高価格水準の住宅地である。供給が少なく地価は若干の上昇傾向と予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 178,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 137,000 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、東海道本線以南の J R岐阜駅から徒歩圏の住宅地域で、特に加納城南通りまでの住宅地と判定した。需要者の中心は、市内に在住する個人で、高額所得者層からの需要が高い地域である。駅徒歩圏に位置し利便性がよく、古くからの住宅地として、名声、住環境も良好である。規模の大きな画地に需要が集まり、需要は底堅く推移している。需要の中心価格帯は、規模等画地条件に大きく左右されるが、1 5万円/㎡～2 0万円/㎡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	周辺には賃貸マンション等の収益物件もみられるが、相続税対策や土地の有効活用が主流である。このため、土地を含めた元本に見合った賃料水準になく、収益価格は低く試算された。一方、近隣地域は、利便性、快適性を重視した品等の良い住宅地であり比準価格は、この市場性を十分に反映している。本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留める。更に半年間の地価推移にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 岐阜 -4	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的要 因の比 較	⑥対象基準地の標準価格 (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 -1.4 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 137,000 円/㎡	[100.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 81.8]	[105.0 / 100]	177,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的要 因の比 較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 176,000 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 岐阜市の人口は減少傾向が続く4 0万人を割り込んだ。北部郊外需要の減退と南部の人口増の二極化の傾向がみられる。						
	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 - 61 公示価格 177,000 円/㎡				[地域要因] 利便性、住宅地として品等は上位であり、地域要因に目立った変動は認められない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +1.1 % 半年間 +0.6 %										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						②地積 (㎡)		245	⑨法令上の規制等												
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 100)									
	1:1		住宅 W 2		一般住宅を主体とする 調区内の中規模住宅 団地（安食団地）		東6m市道		水道 ガス 下水		岐阜 11km		(その他)									
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 80 m、北 100 m				②標準的使用		低層住宅地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 m程度、形状 ほぼ正方形																			
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		基準方位北、6 m 市道		交通 施設		岐阜駅北西 11km		法令 規制		「調区」(60, 100)					
	⑤地域要因の 将来予測		岐阜市北西部郊外の中規模住宅団地で、現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。利便性で劣る郊外の住宅地に対する選好性は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 18,900 円／㎡						(4) 対象基準地の 個別的要因				方位 +2.0								
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡																		
		原価法		積算価格 / 円／㎡																		
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																		
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市の市街化調整区域を中心とする住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは北西部の住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。中心市街地から距離がある郊外の住宅団地は交通利便性等で劣り、居住者の高齢化等もあり、需要は弱含みである。取引が少なく、需要の中心価格帯を見出すのは困難な状況であるが、土地のみで坪6～7万円程度と推定する。																				
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		居住の快適性が重視される、戸建住宅を中心とした既成の住宅団地で、取引価格の水準を指標として価格が決定されることが一般のと認められる。自己使用目的の取引が支配的で、賃貸用建物を想定することは現実的妥当性が認められないため、収益還元法は非適用とした。以上より、市場性を反映し、信頼性が高い比準価格を採用して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示 価格 規 準 と し た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 -5.4 交通 +3.3 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 岐阜 - 69		公示価格 28,400 円／㎡		[99.8] 100		[101.0] 100		[102.0] 100		18,900											
(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 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の		[一般的要因]		岐阜市の人口は微減傾向にあるが、減少率は県平均より小さい。利便性が良好な駅徒歩圏の地域における需要は堅調である。													
	前年標準価格 19,200 円／㎡						[地域要因]		地域要因に目立った変動は認められないが、郊外の住宅団地に対する需要は弱含みである。													
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。													
	標準地番号 公示価格																					
②変動率		年間 -1.6 %		半年間 %																		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	端元不動産鑑定事務所						
岐阜（県）		－35	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真						
鑑定評価額		9,780,000 円			1㎡当たりの価格		26,000 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率			
(2) 実地調査日		令和 6 年 6 月 20 日		(5) 価格の種類		正常価格			1.1 倍			
									倍率種別			
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価										
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市大字次木字清西 2 5 2 番 2 外					②地積 (㎡)	376 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60, 200) (その他)				
	1:1.2	住宅 L S 2	農地が広がる中に一般住宅が散在する住宅地域	東4.6m市道	水道 下水	西岐阜 3.6km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 250 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4.6 m 市道	交通施設	西岐阜駅南西 3.6km	法令規制	「調区」(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		岐阜市南西部郊外に位置する市街化調整区域内の既存集落である。農地を中心に一般住宅等が点在する地域であり、地域内に格別の変動要因は見受けられない。地価は今後も下落基調で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 26,000 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡									
	原価法		積算価格 / 円／㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市内の市街化調整区域内の住宅地域を中心とし、羽島市北部、笠松町西部を含む。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とするが、纏まった画地規模を有する場合には、開発業者等も含まれる。全般的に取引件数が少なく、市場は非常に小さい。取引の中心となる価格帯は取引規模にもよるが、更地で 5 0 0 万～8 0 0 万円、土地建物一体で 2 0 0 0 万円～2 5 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、岐阜市の市街化調整区域内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 岐阜 - 67		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (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 -0.6 交通 -6.2 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 33,300 円／㎡		[99.4] 100	100 [100]	100 [128.7]	[100] 100	25,700					
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。					
	前年標準価格 26,400 円／㎡				[地域要因]		市街化調整区域内の住宅地で、地域要因に特段の変化は認められない。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間 -1.5 % 半年間 %									

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 23,500 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	生活利便性が良好な住宅地域の地価は上昇傾向にあるが、人口減少や高齢化が進む郊外では地価の下落が継続している。
	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〕	市街化調整区域内にある農家集落で静態的な地域であり、地域要因については大きな変動は見られない。
						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-1.3 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					岐阜市細田塚浦3 9 番 3		②地積 (㎡)	172 ()	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,200) 準防 (その他) (70,200)						
	1:2	住宅 W 2		一般住宅が多い中、 共同住宅、農地等も 介在する住宅地域		北5.3m市道		水道 ガス 下水	岐阜 3km							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 130 m、西 10 m、南 160 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 18.0 m、 規模 180 m程度、 形状 長方形													
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、5.3 m市道		交通 施設	岐阜駅南東 3km		法令 規制	準工(70,200) 準防 居住誘導区域				
	⑤地域要因の 将来予測		岐阜市東部の旧中山道背後に位置する住宅地域である。J R 岐阜駅への接近性についても、比較的良好であるため、一定の需要が認められる地域である。今後については、現状を維持しながら推移していくものと思料する。													
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		ない						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		52,000 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、岐阜市東部を中心とし、J R 岐阜駅徒歩圏外において、比較的交通接近性に優れる住宅地域と判断した。市場参加者は、地縁の嗜好性を有する個人が中心となるものの、利便性の観点から、他地域からの流入も散見される。土地総額1 0 0 0 万円～1 2 0 0 万円、新築戸建住宅は総額2 5 0 0 ～3 0 0 0 万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		岐阜 - 37		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.1 -3.0 -17.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格		42,000 円／㎡		[99.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 82.2]	[100 / 100]	50,800		その他					
(9) 指定 基準地 からの 検討	① 指定基準地番号		-		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100 / 100]		[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]		その他							
(10) 対象 基準地 の前 年の 標準 価格 等か の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 52,000 円／㎡					③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[地域要因] 岐阜市東部の既成住宅地域であり、特段の変動は認められない。									
	②変動率						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	年間 0.0 % 半年間 %															

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		岐阜市金町6丁目17番1				②地積 (㎡)	762	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火	
	不整形 1:2	共同住宅 R C 1 5	中高層のマンション、事務所ビルが混在する地域	東36m県道、南側道	水道、ガス、下水	岐阜 600m		(その他) 都市機能誘導区域 (100,600)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準の使用	高層共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	3 6 m県道	交通施設	岐阜駅北方 600m	法令規制 商業(100,600) 防火 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	駅周辺は、マンション建設が積極的であり、やや供給に過剰感がある。							
(3) 最も有効使用の判定	高層共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	角地 形状	+5.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 324,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
	原価法	積算価格 / 円/㎡							
	開発法	開発法による価格 296,000 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、「JR岐阜駅」を徒歩圏としたマンション適地が圏域である。岐阜駅周辺は、昨今マンション立地が進んでおり、やや供給に過剰感がある。しかし、基準地のような岐阜駅徒歩10分圏内は、需要は堅調であり、価格の値崩れもおこっていない。なお、令和6年7月31日に高島屋岐阜店が閉店する予定であり、今後の地域の衰退が懸念される。取引件数は少なく、規模も様々であり、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	マンションデベロッパーの市場行動より、取引事例比較法と開発法を適用する。比準価格は、岐阜駅徒歩圏内の取引事例より求めたものであり、実証性を有する。開発法は、マンション分譲を想定した場合の投資採算価格で想定収支に着目した需要者サイドより求めた価格である。いずれの試算価格も等しく精度が高いが、本件は、実証性を有する比準価格を重視して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格 標準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[100] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100			
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[100] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100			
(10) 対象基準地 の前の 標準価格等 の検討	①-1対象基準地の検討 ☐ 継続 ☒ 新規 前年標準価格 円/㎡			③ 変動 要因 の 形成 状況	[一般的要因] 取引件数は、増加傾向にあるが、建築着工件数及びマンション立地は、減少傾向にある。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] JR「岐阜駅」徒歩圏であり、今後とも安定的に推移すると予測する。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率				年間 %	半年間 %			

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
岐阜（県） 5－1	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真
鑑定評価額	63,800,000 円		1㎡当たりの価格	86,800 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	68,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市千代田町1丁目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) (100, 400)					
	不整形 2:1	店舗 S 2	小売店舗等が連担する普通商業地域	東20m国道、南側道	水道 ガス 下水	岐阜 4.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 20m国道	交通施設	岐阜駅北 4.7km	法令規制	商業 (100, 400) 準防 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市中心市街地北部に位置する幹線道路沿いの商業地域である。幹線道路沿いの店舗、事業所等に変化等は認められない。今後においても、現状程度を維持していくものと思料する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+7.0 -5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 90,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 61,100 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心市街地北部に位置する幹線道路沿いの商業地域を中心として、市内の幹線道路沿いの商業地域である。市場参加者は、自己の業務用不動産として選好する中小の法人及び個人が中心であるが、纏まった画地規模を有する場合には、マンション用地としての需要も有する。土地取引件数が少なく、取引規模、取引形態により個性が強いため、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も加え、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.5 交通 +7.2 環境 -5.0 行政 -15.0 その他 0.0
	公示価格 73,200 円/㎡	[99.9] 100	100 [100]	100 [84.4]	[101.7] 100	88,100						
(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変動要因の形成要因		[一般的要因]	雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。						
	前年標準価格 86,800 円/㎡				[地域要因]	近隣地域周辺の店舗、事業所等については新規供給に乏しく、特段の変動要因は認められない。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	インバウンドを含む観光客が回復した観光地や人流回復が進む中心部の繁華街の地価はほぼコロナ前の水準に回復している。
	前年標準価格 192,000 円／㎡					[地域要因]	周辺では賃貸住宅の建設が増加している。
	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／㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+1.0 %	半年間	%		

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) 居住誘導区域 (90,400)							
	1:1.2	店舗兼共同住宅 RC4	中小規模の店舗、事 務所等が建ち並ぶ路 線商業地域	北西15m市道	水道 ガス 下水	岐阜 3.6km									
(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	中層店舗兼共同住宅地									
	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 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	15m市道	交通 施設	岐阜駅北 3.6km		法令 規制	商業(90,400) 準防 居住誘導区域					
	⑤地域要因の 将来予測	店舗や事務所のほか共同住宅も見られる幹線道路沿いの商業地域。地域要因に特段の変動はなく、今後も概ね現状維持しながら推移していくものと思料され、今後、地価は安定的に推移すると予測する。													
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない								
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	74,800 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	41,700 円/㎡												
	原価法	積算価格	／ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市北部を中心とする路線商業地域のほか、近隣型商業地域も含まれる。主たる需要者は、地元の事業者や中小法人が中心であるが、全国規模のロードサイド事業者も見込まれる。当地域は中小規模の店舗や事務所のほか、中高層の共同住宅も見られる商業地域であり、繁华性にはやや欠けるが、このところ需給は安定的に推移している。なお、商業地の取引は少なく、需要者の属性や取引規模も多様であることから、中心価格帯の把握は困難である。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、長良川以北の幹線道路沿いの商業地域で、自己所有物件が多く、事業者向け賃貸市場の熟成度が低いため、収益価格は低位に求められた。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示 価格 を した	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	岐阜 5-4		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.5 +1.7 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格	73,200 円/㎡		$\frac{99.9}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100.2}$	$\frac{100}{100}$	73,000		その他					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	① 指定基準地番号	-		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		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/㎡	$\frac{\quad}{100}$		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] インバウンドを含む観光客が回復した観光地や人流回復が進む中心部の繁华街の地価はほぼコロナ前の水準に回復している。									
	前年標準価格 73,200 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。									
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号 公示価格														
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出
岐阜（県） 5－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
岐阜（県） 5－4	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子
鑑定評価額	20,000,000 円		1㎡当たりの価格	73,100 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	59,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					岐阜市島栄町 1 丁目 1 3 番		②地積 (㎡)		273 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 400) 準防 (その他) 都市機能誘導区域 (90, 400)	
	1:3		店舗兼共同住宅 R C 4		中小規模の店舗、事務所等が混在する商業地域		北11m市道		水道 ガス 下水		岐阜 3.1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 35 m、南 30 m、北 0 m					②標準的使用		中層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 1 1 m市道		交通施設		岐阜駅北西 3.1km		法令規制 商業 (90, 400) 準防 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測		長良川以北の商業地域で、近隣地域周辺にはスーパー、ドラッグストア等も見られるが、地域要因に特段の変動は認められず、地価は弱含みで推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		中層店舗住宅併用地							(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 74,700 円／㎡					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
		収益還元法		収益価格 35,400 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		同一需給圏は長良川以北の幹線道路及び準幹線道路沿いを中心とする商業地域である。主な需要者は圏内に地縁性を有する法人又は個人事業者、チェーンストア事業者等である。店舗の立地等に目立った変動は認められず、土地売買の需要は弱含みである。取引は少なく、画地規模や個別の事情等様々であるため、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難な状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸用の店舗、事務所等も見られるが、自己使用目的の取引が支配的な地域である。商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低いため、収益価格の精度は相対的に劣る。比準価格は、類似地域内の規範性が高い事例を採用して求めたもので、実証的で信頼性が高い。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、地域の変動状況等を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
		公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100		100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、個人消費は持ち直しに足踏みがみられる。商業地の需要は全般的に回復傾向にある。								
	前年標準価格 73,300 円／㎡					[地域要因] 長良川以北の既成商業地域で、地域要因に特段の変動は認められない。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 岐阜 5 - 4													
	公示価格 73,200 円／㎡													
	②変動率	年間	-0.3 %	半年間	-0.1 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ	
岐阜（県） 5－5	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	豊田 真弘
鑑定評価額	83,800,000 円		1㎡当たりの価格	64,900 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	52,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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		岐阜市柳津町蓮池 2 丁目 1 1 番外				②地積 (㎡)		1, 291 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防				
	1:1.2	店舗 RC 2	県道沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北14m県道	水道 ガス 下水	柳津 1.1km		(その他) 都市機能誘導区域 (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 150 m、南 40 m、北 55 m			②標準的使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1, 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 4 m 県道	交通施設	柳津駅北東 1.1km		法令規制	近商 (90, 200) 準防 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測		岐阜市南西部に位置する柳津地区の路線商業地域。地域要因に大きな変動はないが、路線商業地としての繁華性は良好で地価は上昇基調である。									
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		65, 600 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		36, 100 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市及び隣接市町を含む路線商業地域。主たる需要者は地元事業者のほか、市内への出店を計画する法人や全国チェーンの企業等も含まれる。当地域は大型商業施設に隣接する路線商業地域で、比較的繁華性を有する地域であることから需要は安定的に推移している。なお、事業用借地権によるものが大半で取引が少ないことから中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は岐阜市郊外に位置する路線商業地域で、事業用借地権によるものが多く、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	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 +2.0	
	標準地番号 岐阜 5-17							交通 0.0	交通 -3.9			
(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 +57.0	地域要因	行政 +7.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +3.8	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 ☐ 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 集客力が強い商業地域では、客足の回復により地価が上昇に転じている。							
	前年標準価格 64, 700 円/㎡				[地域要因] 地域要因については大きな変動は見られない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -											
		公示価格 円/㎡										
②変動率		年間 +0.3 %	半年間 %									

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名		(株) ギフカンテイ										
岐阜（県） 5－6		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名		不動産鑑定士 塩田 英明										
鑑定評価額		8,500,000 円			1㎡当たりの価格			125,000 円／㎡									
1 基本的事項																	
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 12 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率		100,000 円／㎡						
(2) 実地調査日		令和 6 年 6 月 20 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		倍						
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価															
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																	
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市弥八町 2 4 番					②地積 (㎡)		68		⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,360)				
	1:1.5		店舗兼住宅 RC 5 F 1 B		各種店舗、飲食店、一般住宅等が建ち並ぶ商業地域		北6m市道		水道 ガス 下水		岐阜 1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用		中層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 6 m市道		交通施設		岐阜駅北 1.4km		法令規制		商業 (100,360) 防火 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測		飲食店を主体とする既成商業地域。新型コロナの 5 類移行により人流は徐々に回復しつつあるが、引き続き商業地需要は弱含みで、地価は当面下落基調で推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定		中層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 128,000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格 73,700 円／㎡													
		原価法		積算価格 / 円／㎡													
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は、岐阜市中心市街地の商業地域で、特に代替・競争関係が認められるのは柳ヶ瀬地区とその周辺の商業地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する地元法人や個人事業者が中心である。当地域は、テナントビルのほか自用の飲食店等が混在する歓楽街であり、全般的には衰退傾向にあるが、新型コロナの 5 類移行により人流は徐々に回復しつつある。なお、需要者の属性や取引規模も多様であることから、中心価格帯の把握は困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、小規模飲食店テナントビルが多く見られる商業地域で、全般的に規模が小さい土地が多く、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、更に代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜 5－1		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +3.7	
	公示価格 175,000 円／㎡		[98.9] 100		100 [100]		100 [139.8]		[100] 100		124,000			交通 0.0 交通 +0.8			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 岐阜（県） 5－18		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +3.7	
	前年指定基準地の価格 138,000 円／㎡		[100] 100		100 [100]		100 [110.1]		[100] 100		125,000			交通 0.0 交通 +0.6			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] インバウンドを含む観光客が回復した観光地や人流回復が進む中心部の繁華街の地価はほぼコロナ前の水準に回復している。									
	前年標準価格 126,000 円／㎡							[地域要因] 新型コロナ 5 類移行による経済活動の再開に伴い顧客流動が徐々に回復しつつある。									
	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／㎡							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %																

(10) 対象基準地の前	の検討 年標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ☐ 継続 ☒ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	新型コロナは令和5年5月より5類感染症に移行。経済活動の再開に伴い、ロードサイド店舗の客足は戻っている。
		前年標準価格 円/m ²					[地域要因]	周辺は自動車販売店が多く見られる商業地域であるが、標準画地規模がやや狭く、新規出店の阻害要素となっている。
		①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		☐ 代表基準地 ☐ 標準地						
		標準地番号 -						
		公示価格 円/m ²						
		②変動率	年間	%	半年間	%		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	インバウンドを含む観光客が回復した観光地や人流回復が進む中心部の繁華街の地価はほぼコロナ前の水準に回復している。
	前年標準価格 150,000 円/㎡					【地域要因】	周辺ではマンションや賃貸住宅の建設が活発化している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	+2.0 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					岐阜市長住町1丁目19番		②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防 (その他) 居住誘導区域 (90,400)					
	1:3	店舗、事務所兼共同 住宅 R C 7	中層ビル、小売店舗 等が建ち並ぶ商業地 域	北15m市道	水道 ガス 下水	岐阜 700m							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 40 m、北 0 m			②標準的使用	中層店舗事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	1 5 m市道	交通 施設	岐阜駅北東 700m	法令 規制	商業(90,400) 準防 居住誘導区域				
	⑤地域要因の 将来予測	名鉄岐阜駅周辺で、再開発事業構想が発表され、実施されれば近隣地域にもその影響が及ぶと予測され、地価は上昇傾向にある。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	168,000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格	124,000 円／㎡										
	原価法	積算価格	／ 円／㎡										
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岐阜市中心部、名鉄岐阜駅、J R岐阜駅に近い商業地域である。需要者は、岐阜市及び近郊の事業者が中心である。市街地の成熟した商業地で比較的小規模の中層建物が多い地域である。テナント需要は低層階が中心で、利便性が良いことから中層階以上は住宅利用も見られる。取引の中心となる価格帯は、画地規模にバラツキがあり、把握が困難な状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内及び周辺地域には賃貸ビルが多いものの、中層階の需要は弱く、収益価格はやや低く試算された。一方で、比準価格は、名鉄、J Rの岐阜駅徒歩圏に位置している場所的優位性を反映した市場性を的確に表しており、取引の規範となる。比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	-1.0
	標準地番号 岐阜 5-14							標準化 補正	交通	0.0		交通	-1.8
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	環境	0.0	地域 要因	環境	-3.0
	岐阜 (県) 5-18							標準化 補正	画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	前年指定基準地の価格	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	行政	0.0	地域 要因	その他	0.0
	152,000 円／㎡							標準化 補正	その他	0.0			
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的要因]		市内の商業の中心が物販は郊外路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。							
	前年標準価格 158,000 円／㎡			[地域要因]		名鉄岐阜駅周辺で再開発構想が発表され、近隣地域への波及が期待される。							
	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]		特に無い。							
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡												
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	②変動率	年間 +3.2 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ	
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

鑑定評価額	14, 500, 000 円	1 ㎡当たりの価格	173, 000 円／㎡
-------	----------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	140, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市柳ヶ瀬通 1 丁目 4 番				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 地区計画等 (100, 540)			
	1:4	店舗兼住宅 S 5 F 1 B	中低層の小売店舗等が建ち並ぶ繁華な商業地域	南9m市道	水道 ガス 下水	岐阜 1. 4km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 130 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用	中層店舗事務所併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行き 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	9 m市道	交通施設	岐阜駅北 1. 4km	法令規制	商業 (100, 540) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	令和 5 年 3 月に「柳ヶ瀬グラスル 3 5」が開業し、周辺人口増加による客足の回復が期待されたが、令和 6 年 7 月 3 1 日に岐阜高島屋が閉店することから、地価は下落基調と予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 176,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因				
	収益還元法	収益価格 83,200 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市中心市街地の商業地域で、主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する地元法人や個人事業者が中心である。高島屋南地区市街地再開発事業により開業した「柳ヶ瀬グラスル 3 5」を始めとした分譲マンション開発が多数見られ、周辺人口増加による客足の回復が期待されるが、令和 6 年 7 月 3 1 日の岐阜高島屋の閉店による客足の減少が懸念される。需要者の属性、取引形態も多様であることから中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は柳ヶ瀬商店街の飲食店や小売店舗を主体とする既成商業地域であり、一部で既存の中古ビルを活用した出店も見られるが、収益物件の建築を前提とした土地取得目的の需要は限定的である。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得た比準価格を重視し、収益価格を比較衡量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 176,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市街地の飲食店が集積する地域では、客足の回復により地価が上昇に転じている。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜 5 - 1 公示価格 175,000 円/㎡				[地域要因] 令和 6 年 7 月 3 1 日に岐阜高島屋が閉店する。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -1.7 %	半年間 -1.1 %							

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	有限会社水野不動産鑑定所											
岐阜（県） 5－11		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 水野 亨											
鑑定評価額		126,000,000 円				1㎡当たりの価格				300,000 円／㎡							
1 基本的事項																	
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 12 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率		240,000 円／㎡						
(2) 実地調査日		令和 6 年 6 月 25 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		倍						
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価															
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																	
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市神田町 7 丁目 7 番 6 外						②地積 (㎡)		420 ()		⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)				
	不整形 1:1.5		店舗 R C 6		各種専門店、金融機関等が建ち並ぶ商業地域		西25m国道		水道 ガス 下水		岐阜 650m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m						②標準的使用		中層店舗事務所地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 2.5 m 国道		交通施設		岐阜駅北東 650m		法令規制 商業 (100,600) 防火 都市機能誘導区域				
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は岐阜市の主要な幹線道路である神田町通り沿いに位置する従来からの商業地域である。周辺の商業地の繁華性の高まりに応じて地域の状況も好転する兆しを見せている。														
(3) 最有効使用の判定		中層店舗事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因		形状		-2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 305,000 円／㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		形状		-2.0			
		収益還元法		収益価格 202,000 円／㎡													
		原価法		積算価格 / 円／㎡													
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市中心市街地のほぼ全域であるが、中でも主要幹線道路沿いに存する物件との代替競争関係が強い。主たる需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となるが、旧来の金融関連店舗としての利用は減少し、交通至便を活かした予備校や飲食店、ホテル用地としての利用が見受けられる。周辺における取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域の画地はいずれも規模が小さく単体での収益性は乏しいため、収益価格は低位に求められた。想定される需要者も単体の土地のみで収益物件を建築する可能性は低いと考えられ、収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に標準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号 岐阜 5－5		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +0.5 交通 +26.6 環境 +20.0 行政 +5.0 その他 +30.0	
	公示価格 674,000 円／㎡		[101.6] 100		100 [106.7]		100 [208.4]		[98.0] 100		302,000			画地 +6.7 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					その他			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 296,000 円／㎡				③ 変動状況 形成要因の		[一般的要因]		市内全体の土地取引は増加傾向にあるが、建築は資材の高騰の影響を受ける。中心部では開発計画が散見され、郊外部は静態的である。								
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[地域要因]		徐々に人の往来も回復しつつあり、ホテル計画等の動きも見受けられる。地域要因の大勢には特段の変動はない。								
							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %																

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名		(株) ギフカンテイ										
岐阜（県） 5－12		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名		不動産鑑定士 豊田 真弘										
鑑定評価額		14,900,000 円			1㎡当たりの価格			225,000 円／㎡									
1 基本的事項																	
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率		190,000 円／㎡						
(2) 実地調査日		令和 6 年 6 月 21 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		岐阜市徹明通 2 丁目 1 番 4					②地積 (㎡)		66 ()		⑨法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火				
	1:3		店舗兼住宅 S 5		百貨店、店舗、商業ビル等が建ち並ぶ繁華なアーケード街の商業地域		東8m市道		水道 ガス 下水		岐阜 1km		(その他) 都市機能誘導区域 地区計画等 (100,480)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 15 m、南 10 m、北 50 m					②標準的使用		中層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 5.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 60 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		令和 5 年 3 月に「柳ヶ瀬グ ラッスル 3 5」が開業した 。		街路 8 m 市道		交通施設 岐阜駅北 1km		法令規制		商業 (100,480) 防火 都市機能誘導区域 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測		令和 5 年 3 月に「柳ヶ瀬グ ラッスル 3 5」が開業し、商業施設や公益施設、分譲住宅が完成したが、令和 6 年 7 月 3 1 日の岐阜高島屋の閉店により一転した。														
(3) 最有効使用の判定		中層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 233,000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格 135,000 円／㎡													
		原価法		積算価格 / 円／㎡													
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は岐阜市中心市街地の商業地域で、主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する地元法人や個人事業者が中心である。「柳ヶ瀬グ ラッスル 3 5」を始めとした分譲マンション開発が多数見られ、周辺人口増加による客足の回復が期待されるが、令和 6 年 7 月 3 1 日の岐阜高島屋の閉店により、当地域は岐阜高島屋と来客の駐車場を結ぶ地域で、閉店の影響は大きいと考えられる。需要者の属性、取引形態も多様であることから中心価格帯の把握は困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は柳ヶ瀬商店街の飲食店や小売店舗を主体とする既存商業地域であり、一部で既存の中古ビルを活用した出店も見られるが、収益物件の建築を前提とした土地取得目的の需要は限定的である。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得た比準価格を重視し、収益価格を比較衡量して、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格を標準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 5－1		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +0.5 交通 0.0 交通 -2.0 環境 0.0 環境 -24.0 画地 0.0 行政 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 175,000 円／㎡		[98.9] 100		100 [100]		100 [77.1]		[100] 100		224,000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 中心市街地の飲食店が集積する地域では、客足の回復により地価が上昇に転じている。									
	前年標準価格 236,000 円／㎡							[地域要因] 令和 6 年 7 月 3 1 日に岐阜高島屋が閉店する。									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □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 -4.7 %		半年間 %													

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地			(4) 対象基準地の 個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	86,400 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡		

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、岐阜市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断した。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。
	前年標準価格 112,000 円／㎡				[地域要因]	幹線道路沿いの店舗、事務所等については新規供給に乏しく、特段の変動要因は認められない。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討					
	□代表基準地 □標準地					
	標準地番号 -				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	公示価格 円／㎡					
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
岐阜（県） 5－14	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	9,430,000 円		1㎡当たりの価格	82,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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) 居住誘導区域 (100,300)	
	1:1.2	店舗兼住宅 RC3		店舗、事務所のほかに一般住宅も見られる商業地域		北24m県道	水道 ガス 下水	岐阜 1.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 150 m、南 30 m、北 25 m				②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、		奥行 約 12.0 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	24m県道	交通施設	岐阜駅南西 1.8km		法令規制	近商(100,300) 準防 居住誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いの商業地域で商業集積の程度はやや弱い。近年は新規店舗の進出等もみられ発展が期待される。今後は徐々に発展傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の 個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		84,500 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		44,200 円／㎡						
	原価法		積算価格		／ 円／㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の準幹線道路沿いの路線商業地域である。主な需要者には沿道サービス店舗を展開する事業者のほか地元の個人事業主も見られる。店舗の集積の程度が弱いが近年周辺地域では新規出店等も散見されることから今後は徐々に発展が期待される。取引の中心価格帯は坪25万円～30万円程度と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により2試算価格を得た。比準価格は中心市街地内に所在する類似性を有する取引事例より比準したもので、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は店舗事務所ビルの建築を想定し、これからの収入を基礎に試算したものであるが、近隣地域は商業集積、賃貸需要がやや低調である等により低く求められた。よって本件においては、規範性の高い比準価格を標準に収益価格を考量して代表標準地との均衡にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.3	
	標準地番号 岐阜 5－17							交通 0.0		交通 +0.5	
	公示価格 111,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [103.8]	100 [130.7]	[100 / 100]	81,800	環境 0.0	環境 +45.0			
							画地 +3.8	行政 -10.6			
							行政 0.0	その他 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	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	100 [/ 100]	100 [/ 100]	[/ 100]			交通		交通	
							環境	環境			
							画地	行政			
							行政	その他			
							その他				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] コロナ禍を経て通常の経済活動が回復している。不動産取引についても徐々に取引が活発化しており優良物件は地価が反転している。						
	前年標準価格 82,000 円／㎡				[地域要因] 商業集積の程度が弱いが周辺地域では近年徐々に新規店舗の進出が増えている。今後は徐々に発展が見込まれる。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	インバウンドを含む観光客が回復した観光地や人流回復が進む中心部の繁華街の地価はほぼコロナ前の水準に回復している。
	前年標準価格 85,200 円/㎡					[地域要因]	国道21号の立体化事業が進められており、今後の地価への影響に留意する必要がある。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	不動産鑑定士 丸山事務所						
岐阜（県） 5－16		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹						
鑑定評価額		132,000,000 円			1㎡当たりの価格		148,000 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率		110,000 円／㎡			
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別		倍			
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価										
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市江添 1 丁目 5 番 1 4 外「江添 1－5－1 5」				②地積 (㎡)	891 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防					
	1:1.5	店舗 L S 1	沿道サービス関連の店舗が建ち並ぶ路線商業地域	西32m県道、南側道	水道、ガス、下水	西岐阜 1.2km	(その他) 都市機能誘導区域 (100,400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 15 m				②標準的使用	低層店舗用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	市内外を結ぶ幹線道路沿いの路線商業地域	街路	3 2 m 県道	交通施設	西岐阜駅南東方 1.2km	法令規制	商業 (100,400) 準防 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いに各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域である。西岐阜駅への接近性が良好であるため、背後地も住宅地として需要は堅調であり、地価は安定的に推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 152,000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 86,500 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、当市の幹線道路沿い等の商業地域である。需要者の中心は、ロードサイド型店舗需要者である。大型のスポーツ用品店、自動車販売店、飲食店等が建ち並び、当市で最も繁華性の高い路線商業地域であり、地価は堅調に推移している。なお、周辺では事業用定期借地権による店舗出店が多く、実際の商業地取引が少ないため、中心となる価格帯は、求めることができなかった。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では、事業用定期借地権による自用の店舗が中心となっており、事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。一方、比準価格は、当市中心市街地外縁部の路線商業地の事例を採用して試算されており、実証性を有する。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を参酌の上、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 5－17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.3 交通 +2.1 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	111,000 円／㎡	[100 / 100]	100 [103.8]	100 [75.3]	[105.0 / 100]	149,000					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 取引件数は、増加傾向にあるが、建築着工件数及びマンション立地は、減少傾向にある。							
	前年標準価格 147,000 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特に大きな変化は認めらず、現状維持で推移している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 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 +0.7 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等 岐阜市八代1丁目16番19 「八代1－16－17」					②地積 (㎡)		245 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,200) 準防 (その他) 駐車付置義務 都市機能誘導区域 (90,200)			
	1:2.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗等が建ち並ぶ 路線商業地域	東11m国道	水道 ガス 下水	岐阜 6.5km					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m国道	交通施設	岐阜駅北 6.5km		法令規制	近商(90,200) 準防 駐車付置義務 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の 将来予測	路線商業地域として現状維持にて推移と予測。金融機関や飲食店等一定の商業集積は見られるが、類似の路線商業地域との競争関係にあり、需要は停滞。地価は景気回復を反映し横這いに持ち直していると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	70,600 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	36,900 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	近隣地域は、店舗等の需要は停滞傾向。同一需給圏は、長良川以北の幹線街路及び準幹線街路沿いの路線商業地のほか、広く岐阜市内の路線商業地域。需要者は、岐阜市内の小売事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定 評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映している比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 を 標準 とし た	① 代表標準地 標準地番号 岐阜 5－4	②時 点 修 正	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 +0.6 環境 -1.0 行政 +7.3 その他 0.0
	公示価格 73,200 円／㎡	[99.8 / 100]	[100 / 100]	[100 / 106.9]	[100 / 100]	68,300					
(9) 指定 基準 地 から の 検討	① 指定基準地番号 -	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[_____ / 100]	[100 / _____]	[100 / _____]	[_____ / 100]						
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 68,500 円／㎡			③ 価格 形成 要因 の 状況	[一般的要因]	市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。					
	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]	新規出店は鈍く、特段の繁华性上昇は見られない。					
	②変動率 年間 0.0 % 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	有限会社水野不動産鑑定所									
岐阜（県） 5－18		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 水野 亨									
鑑定評価額		21,400,000 円			1㎡当たりの価格			138,000 円／㎡							
1 基本的事項															
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 12 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率		110,000 円／㎡				
(2) 実地調査日		令和 6 年 6 月 25 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		倍				
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価													
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨															
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岐阜市美殿町 4 2 番					②地積 (㎡)	155 ()		⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)				
	1:1.5	店舗兼住宅 R C 6 F 1 B		中層ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域		北9m市道		水道 ガス 下水	岐阜 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m					②標準的使用		中層店舗事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	9 m 市道		交通施設	岐阜駅北東 1.3km		法令規制	商業 (100,500) 防火 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は柳ヶ瀬の東方に位置し、幹線道路背後に店舗ビル等が連担する商業地域である。テナントの入替が徐々に進むものの、依然として旧来からの店舗も多い。比較的規模の小さな店舗が多く、人気店も多い。												
(3) 最有効使用の判定		中層店舗事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 141,000 円／㎡												
	収益還元法		収益価格 89,500 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、中でも柳ヶ瀬地区の外縁に存する物件と代替競争関係が特に強い。主たる需要者の属性としては、地縁性を有する地元法人・個人事業者が中心となるが、旧来からの商業地のため小規模な区画が多く、閉鎖店舗も見受けられ、建物が取り壊された後暫定利用で駐車場として残置される土地も見られる。取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺地域の画地はいずれも規模が小さく単体での収益性は乏しいため、収益価格は低位に求められた。想定される需要者も単体の土地のみで収益物件を建築する可能性は低いと考えられ、収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格を標準とした価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岐阜 5－1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 +1.0 その他 +10.0			
	公示価格 175,000 円／㎡		[98.9] 100	100 [100]	100 [124.4]	[100] 100	139,000								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		市内全体の土地取引は増加傾向にあるが、建築は資材の高騰の影響を受ける。中心部では開発計画が散見され、郊外部は静態的である。								
	前年標準価格 138,000 円／㎡				[地域要因]		旧来からの商業地である。夜に店を開ける飲食店が多く、昼との印象が大きく異なるものの、底堅い需要が見受けられる。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	②変動率		年間 0.0 % 半年間 %												

基 準 地	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	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) 地区計画等 都市機能誘導区域 (100,800)		
	不整形 3:1	事務所兼店舗 S12F1B	中高層の店舗、ビル 等が建ち並ぶ駅前 の商業地域	南(駅前広場) 県道、三方路	水道 ガス 下水	岐阜 駅前広場接面				
近 隣 地 域	①範囲	東 35 m、西 35 m、南 0 m、北 25 m			②標準の使用	高層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 65.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,650 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	駅前広場(県道)	交通 施設	岐阜駅前広場接面	法令 規制	商業(100,800) 防火 地区計画等 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の 将来予測	J R岐阜駅北口における複数の再開発事業(ツインタワー)により、今後も駅北口の相対的な地位の向上が期待される。								
(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所地					(4)対象基準地の 個別的要因	形状 三方路	-3.0 +10.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	710,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	580,000 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。需要者は投資家が中心であり、大規模画地についてはマンション開発業者も想定される。近年、市中心部において、マンション素地の取引が活発であったが、需要者属性、取引規模・形態についても多様であることから中心価格帯の把握は困難である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	J R岐阜駅北口に近接した高度商業地域においては、近年、マンション素地や小規模な土地取引が中心であるが、岐阜駅至近の商業地に係る取引事例に基づく比準価格は、当該地域における市場性を十分反映している。また、収益価格は、典型的な需要者が投資家である為、市場分析の観点から、説得力を有すると思料する。よって、比準価格及び収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記の如く決定した。									
(8)公 示 価 格 を 規 準 と し た	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	[] 100				
(9)指 定 基 準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 662,000 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 岐阜 5-5 公示価格 674,000 円/㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因]	建設資材価格の高騰等、先行きに対する不透明感もみられるが、不動産融資環境が良好であることから投資意欲は底堅く推移している。				
					[地域要因]	J R岐阜駅北口において複数の再開発事業(ツインタワー)が進行している。				
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +3.5 %	半年間 +1.6 %							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等						岐阜市都通4丁目2番外	②地積 (㎡)	502	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防			
	不整形 1:1.5	店舗 S1		店舗、事務所からなる幹線道路沿いの商業地域	西27m県道、三方路	水道 ガス 下水	岐阜 15km		(その他) 都市機能誘導区域 (100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 50 m、南 100 m、北 60 m			②標準の使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、		規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性		特記	特にない		街路	27m県道		交通	岐阜駅北西 1.5km	法令	商業 (100,400) 準防 都市機能誘導区域
			事項			路			施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測		東側については、近年沿道型低層店舗の建替・熟成が進んだ。市街地西側の通行量の多い県道沿いであり、背後地の購買力も比較的高いことから今後も中規模以上の画地については繁華性を維持していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 形状	+7.0 -3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		113,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		77,800 円/㎡						
		原価法		積算価格		/ 円/㎡						
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏を中心市街地～南西部の路線商業地域を含む一帯と判定した。需要者は事務所・店舗として利用目的の法人、個人事業者と解する。中心市街地の西側を縦断する県道沿いにて、低層店舗、中層の事務所ビルが熟成。車両交通量は多く、背後地域は中間所得層以上が居住する。直接的な価格指標となる事例は少ないが、南西部県庁周辺～市街地寄りの取引事例との比較で所在地周辺は坪35万円前後と推察される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近年法人による更地取得からの賃貸共同住宅投資が増加しているが、低利回りで採算性は低い。収集した取引事例は隣地買い増し、底地購入等含むもののいずれも自用前提である。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、環状線沿いの基準地の地価動向との関連性も踏まえ、鑑定評価額を調整決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(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] 新型コロナは令和5年5月より5類感染症に移行。経済活動の再開に伴い、ロードサイド店舗の客足は戻っている。							
	前年標準価格 111,000 円/㎡				[地域要因] 近隣地域南側に隣接してグループホームが令和4年11月に開所した。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 令和6年6月 ドミノピザが退去。現在、賃貸募集中 (借家) である。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 岐阜市西島町 3 番 8 「西島町 3 - 7」					②地積 (㎡) (1, 026)		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			近商 (80, 200) 準防	
	1:2	店舗 S 1	低層の店舗、営業所等が混在する路線商業地域	西23m県道、背面道	水道 ガス 下水	岐阜 4. 1km			(その他) 居住誘導区域内 (100, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 75 m、南 50 m、北 200 m				②標準の使用	低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 25. 0 m、奥行 約 40. 0 m、規模 1, 000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 3 m県道	交通施設	岐阜駅北西 4. 1km	法令規制	近商 (100, 200) 準防 居住誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市北西部に位置し、店舗や事業所のほか住宅等も見られる路線商業地域。商業地としての実需は低迷しているが、景気は回復傾向のなかで、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 二方路		-3. 0 +6. 0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 73, 700 円／㎡								
	収益還元法	収益価格 34, 100 円／㎡								
	原価法	積算価格 / 円／㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岐阜市の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域。主たる需要者はロードサイド店舗を展開する全国規模の企業や岐阜市内外の法人が中心と考えられる。当地域は長良川以北に位置する主要幹線道路沿いの路線商業地域で、郊外型飲食店を中心とした店舗の集積が見られたが、新規の店舗進出は少なく、地価はやや弱含みで推移している。路線商業地域では事業用定期借地権の活用が中心であることから、中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層店舗や事業所を主体とする路線商業地域で、事業用定期借地権の活用が中心であり、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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	① 代表標準地 標準地番号 岐阜 5 - 4	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0. 0 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 +1. 5 環境 -2. 0 行政 +7. 0 その他 0. 0	
	公示価格 73, 200 円／㎡	[99. 9 / 100]	[100 / 100]	[100 / 103. 5]	[102. 8 / 100]	72, 600				
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 -	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中心市街地の飲食店が集積する地域では、客足の回復により地価が上昇に転じている。					
	前年標準価格 72, 500 円／㎡				[地域要因] 地域要因については大きな変動は見られない。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円／㎡									
	②変動率	年間 0. 0 %	半年間 %							

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					岐阜市城東通6丁目40番2			②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60,200) 準防 (その他) 居住誘導区域 特別用途地区 (70,200)				
	1:2.5	工場兼住宅 W2	店舗、事務所、作業 所等が混在する路線 商業地域	東15m県道	水道 ガス 下水	岐阜 2.7km						
(2) 近隣 地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 130 m、北 70 m			②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	15 m県道	交通 施設	岐阜駅南東 2.7km		法令 規制	準工(70,200) 準防 特別用途地区 居住誘導区域		
	⑤地域要因の 将来予測	準幹線道路沿いの路線商業地域として現状を維持しつつ推移していくものと予測。業種が多岐にわたっており、普通商業地的な要素もある。需要も回復しており地価は横這いと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		73,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		40,300 円/㎡								
	原価法	積算価格		／ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR東海道本線以南の幹線街路及び準幹線街路沿いの路線商業地のほか、広く岐阜市内の路線商業地域。需要者は、岐阜市内の小売事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。画地規模が大きな土地への需要が見られる中、取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々で、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映している比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格 を 標準 とし た	① 代表標準地 標準地番号	岐阜 5-17	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.8 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.7 交通 +2.1 環境 +30.0 行政 +10.3 その他 0.0
	公示価格	111,000 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 103.8]	[100 / 148.9]	[100 / 100]	71,800					
(9) 指定 基準 地 から の 検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]						
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 変 動 状 況 変 動 率 の 変 動 率	[一般的要因] 市内の商業の中心が物販は郊外の路線商業地に、飲食は岐阜駅周辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある。							
	前年標準価格 72,000 円/㎡				[地域要因] 出店余地は少なく、大きな要因変動はない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		86	③法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,600) 防火 (その他) 都市機能誘導区域 (100,330)		
	1:4	店舗 R C 3	飲食店舗を中心に各種店舗が建ち並ぶ商業地域	東5.5m市道	水道 ガス 下水	岐阜 500m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 65 m、北 35 m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	市内有数の飲食店舗が集積する商業地域	街路	5.5m市道	交通施設	岐阜駅北500m	法令規制	商業(100,330) 防火 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	岐阜駅から北方に伸びる飲食店舗街で、近年若者を中心にした各種店舗の集積が進む商業地域である。コロナにより減少していた客足も回復が進み、地価は、コロナ期に下落した分を取り戻す勢いである。								
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		253,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		138,000 円/㎡						
	原価法	積算価格		／ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、J R 岐阜駅北側の柳ヶ瀬地区にかけての中心市街地の商業地域である。需要者の中心は、個人事業者及び市内で小規模店舗展開する法人等が中心である。市内中心部の商業地域は、全体的には繁華性の低下傾向が見られるものの、基準地が存する玉宮地区及びその周辺は飲食店舗を中心に集積が進み繁華性が高まっている。しかし、借家が多く実際の取引件数自体はあまり多くないため、取引の中心となる価格帯を見出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、事業用賃貸市場の成熟度は高く、不動産投資市場において重視される収益価格についても一定の説得力を有している。但し他用途から店舗に転用したような、築年数の古い建物が多く、新築物件の投資に対応した十分な賃料水準とは言い難い。よって、岐阜駅周辺の商業地の取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に半年間の地価推移にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 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 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
	標準地番号	-								
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-									
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 光熱費や食材、人件費の高騰が飲食店舗の経営を圧迫しており倒産件数も増加傾向にある。					
	前年標準価格 226,000 円/㎡				[地域要因] コロナ渦で遠のいた客足も概ね戻ってきたが、二次会三次会利用者の回復が遅れており、業態による優劣が鮮明になっている。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☒ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 岐阜 5-31 公示価格 235,000 円/㎡									
	②変動率	年間 +8.0 %	半年間 +3.8 %							