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) -1 **宅地-1**

					FX 中 (水)	1	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR綜合鑑定			
岐阜(県) -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育	ř生		

鑑定評価額 13,700,000 円 1 m³当たりの価格 69,300 円/m³

(2) 実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(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	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡ 倍

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨									1		1		-	
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市茜部	菱野4丁目	153番	2					②地積 (㎡)	(198	⑨法 ·	令上の規	制等	
基準地	3形	状	4敷地(の利用の現況	記 ⑤周辺 状況	型の土地の	利用の	⑥接面	道路の状	況	⑦供給 処理施 設状況		な交通がの状況	施設との	(その	1住居 (60,200)		
		1:3.5	住宅 W2		一般信 ほか農 住宅地	E宅、事務 と地も介在 也域	所のする	北5.5m	n市道		水道 ガス 下水	岐阜 3.4km				主誘導区均	或内	
(2)	①範	通	東 1	00 m、西	100 m. Ī	有 60	m、北	6	60 m 2	標準	的使用	低層住名	2地		ļ.			
近	3標	薬的画地の 形	/	間口 約	8.0 r	m、 奥行	ī 約	25.	0 m,	規模	ŧ	200	㎡程度	、形状	長方形			
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない				连準方位 i m市道		交通	動 岐阜 3.4k	駅南 m		法令		居(60, 20 主誘導区		
			事項				路			施討	殳			規制				
		!域要因の 来予測		更性が高く、 が継続するこ			ょら、こ	こ数年	ハウスメ	ーカ-	ーを中心	とした小		発が増加	している	ら。当面に	は同様	
(3) ±	最有效	使用の判定	低層住宅	宅地						(4)対象基 個別的	. –	方位				0.0	
	鑑定評 の適用	^፲ 価の手法 		例比較法	比準価格			69, 30	00 円/r	ก๋	ر ۱۱ (۱۱۲۰ ت	ДЦ						
		,	収益還:	元法	収益価格				円/r									
			原価法		積算価格				円/r	n								
			開発法		開発法に			/	円/r									
ī (6)	市場の		需要の呼	給圏は、市南 中心は、30 生が良好であ で30百万円	代を中心。 り、宅地領	とする第1 需要が堅調	特に価格 次取得 関である	幸連性 者層で 。取引	が認めら ある。当 の中心と	れる <i>0</i> 該地域 なる約	のは、茜 或は、主 総額の価	部及び郭 要幹線道 格帯は、	鳥学区内 直路への 土地代	の住宅地 アクセス! のみで 1	域である に優れス 0 百万円	と判定し ベーパー等 計半、新	た。 いた。 いた いた いた いた いた いた いた いた いた いた いた いた いた	
i	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	不動産の	三建住宅のほ の建築想定が 準とし、代表	困難であん	ることから	収益還	元法に	ついては	適用を	を断念し	た。本語	也の画地 平価に際	規模を勘算しては市場	案し、単 場性を反	Ú独では賃 で映したと	賃貸用 比準価	
(8)		①■代表標	準地	標準地	②時 点	③標準(Ł (4):	地域要	⑤個別的	_	対象基準	地	標準	街路	0.0 地	街路	+3. 1	
公示	現 価準格	標準地番号	ماسان	Ė 04	修 正	補正		因の比	要因の	' '	の規準値	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	115	交通	0.0 域要 0.0 因	交通	+7.0	
価格	規準とした		岐	阜 - 34				較 ———	比較		(円/۱	m) in	700		0.0 因 0.0	環境 行政	+48. 0 0. 0	
を	t <u>-</u>				[100		_	100	[100]	60	200			0. 0	その他	0.0	
(0)		1	13, 000	円/m [*]	100	[100] [163.3]	100		09,	200	そ	の他	0.0			
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準化補正		也域要 団の比 交	⑤個別的 要因の 比較		対象基準の比準値 (円/)	格 内	準化補工	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境		
地	討	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	100	100	_] [_	100	100]				画地 行政 の他		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 前年標準価析 ①-2基準地が点)である場所である場所である場所である場所が表標準	□新規格 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	! 67,900 点(代表標 ²	準地等と同 − -	一地 格形成要因の	変 動 [地均 状	设的要因 或要因] 则的要因	ら、 宅地 とし	市況に分譲れた複数	は引き続 が好調な 数の小規	(特により土地需要が堅調に続き回復傾向が認められる。 なエリアであり、周辺ではハ 規模開発が進展している。 動はない。						
		公示価格 ②変動率	-	+2.1 % 半 3	善円/㎡	%						∟変動はない。						

②変動率 年間 -1.9% 半年間

							岐阜 (県)	- 2	宅地□
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)	- 2	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			8,610,000 円	1 ㎡当	たりの価格			45, 300	円/mi

						又十小		H277 4 7.	, , , , ,	,	11	1 293	// 主 、史皿/		HIL1	.,					
鑑定	2評価	額					8	3, 610, 0	000 P	9 1	m³当	こりσ)価格							45, 300	円/m ^²
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点		令和 6	5年 7月	1日	(4)鑑:	定評価日			令和	1 6年	7月	16日	(6) [路路	令和 路線価ご					円/m [*]
(2)	実地記	周査日		令和 6	5年 7月	1日	(5) 価	格の種類	領		正常個	略			路線置		種別	17		1.1	节
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	として	の鑑定	評価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) #		 在及び地番 住居表示 等		岐阜市	方大字岩	計崎字畑	中69	6番8							②地積 (㎡)	(190	0	9%	去令上の規	制等
基 準 地				@ Tul III)T & L	ul o Til	п.	@##-T	- \ 	ر دا اد م		- AT 4V		<u> </u>	r ++-=n.		,	2 中専	
地	③形	沃	4) 敷地	.00利用	の現況	状況		地の利	用の	⑥接面]担路(の状況	久	D供給 D理施 B状況	⑧主要 接近	の状況		20)	(7	(60, 200	
		1:1	住宅 W 2			パー	ト等が 農地も	住宅、 散在す 残る住	る	北5m市	7道		ナ		岐阜 8.2km				_ (~	で他)	
(2)	(1)範	i囲	東	50 m,	西	100 m,	南	50 m	、北	Į	50 m	②模	票準的	使用	低層住名						
		 準的画地の刑		間口		12. 0		奥行			0 m	. :	 規模			m²程原	—— ♥.	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	_	域的特性	特記		ない			街	. 基	<u></u> 準方位 道		5 m	交通	岐阜 8.3km	駅北	,		法令	2	中専(60,2 引生誘導区	
			事項					路	•				施設	0.014				規制			
		 域要因の 来予測	小規模	開発が	みられ	るが、周	周辺には	は農地も	多く	希少性	は低い	、戸	建需	要の減	退を背景	と に 地信	西は下	落基	調で推	移と予測	する。
(3) 聶	是有効	使用の判定	低層住	宅地									(4) 5	対象基準	隼地の	方位					0.0
(5) 銀	監定評	価の手法	取引事	例比較	法	比準価格	各			45, 30	00 円	∕m ^t	1	固別的	要因						
)適用		収益還	元法		収益価格	········· 各				円	∕m [*]									
			原価法			積算価格						<u>∕</u> m²									
			開発法			開発法に						, ∕m²									
(6) 市	市場の	特性	同一需	給圏は	、岐阜	市北部の)岩野日	日・岩野	所田北 市場 「築戸	<u>´</u> 校区の	ほか常	:盤•	 長良ね 強い。 ~3	校区北京 エンド: 5 0 0 1	部などの ユーザー 万円程度	 既成(が中/ である	主宅地 ひで、	地域・ 価格	新興住 帯は取	宅地域に 引規模に	周辺のもよる
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地等の事	域及び例が多	その周い。よ	 辺は、M	支阜市1 は件でに	上部の住 ま比進価	三宅地 5格を	域にあ	って、 . 代表	利便	性に	も比較的	的優れて も踏まえ	いること	ことか 記のと	ら、おり	新規分鑑定評	譲宅地や	買換え
(8) 対準とした	見価	① ■代表標標準地番号		□標≥ €阜	集地 - 24	②時 点 修 正		票準化 補正	[地域要 因の比 較	⑤個5 要 比 非	因の	の	象基準 規準価 (円/n	格内	標準化補工	街路 交通 環境	<u> </u>	0.0 0.0 9.0 0.0 医	1 街路	+6. 0 -6. 3 -30. 0
	.:	公示価格	27, 800	円/	´m¹	98.5	_	100 .01. 0]	_	100 58. 7]	[10	00]		46, 2	200	Œ	画地 行政 その他	አ	1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-3. 0 -13. 0
(9) 指定基準地)\ O &	① 指定基準	地番号	-	-	②時 点 修 正		票準化 補正	_	地域要 図の比 な	⑤個5 要E 比算	因の	の	象基準 比準価 (円/n	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<u>新</u> 竞	地域要因	t 交通 環境	
地言	寸	前年指定基	基準地の	価格 円/	´m¹	100	_] [-	100	[100	[]					画地 行政 その他	አ		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	丰票 基面各等いらの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるが □代表標準 標準地番号 公示価格	──新規格 が共通地 場合の検 ^{賃地}	見 40 2点(代			_	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	战要因] 战要因] 引的要因	月才	、規模 いる。	開発は	による』						ている。 :の広がり	が見ら

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) - 3 **宅地-1**

						叹牛 (木)	J	-626 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)	- 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 m³当たりの価格 37,800 円/m³

(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	[令和6年1月]	31,000 円∕m²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率 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	įの決定	の理由の	の要旨														
(1) 基	①所在及び 「住居ま	び地番1 表示」等		岐阜市大字	黒野字溝西	502番7						②地積 (㎡)	(151)	9法令	上の規制	制等
基準地	③形状		④敷地	の利用の現況	兄 ⑤周辺0 状況	の土地の利	用の	⑥接面	i道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通旅 の状況	遠設と の			2 中専 60, 200) 油)	
	1:2.	5	住宅 W2			宅を主体と も見られる		西6m市	i道		水道 下水	岐阜 7.7km				(C 1	<u></u>)	
(2)	①範囲		東	50 m、西	100 m、南	i 150 m	、北	10	0 m 2	標準的	的使用	低層住宅	 E地					
近隣	③標準的區	画地の刑	沙状等	間口 約	8.0 m	、 奥行	約	20.	0 m,	規模	·	160	㎡程度、	、形料	状 ほ	ぼ長力	7形	
近隣地域	④地域的特	持性	特記	特にない		街	基市	準方位 道	北 6 m	交通		駅北西		法令	<u>`</u>	2 中草	享(60, 20	00)
以			事項			路		LE		施設	7.7k	m		規制				
	⑤地域要因 将来予測		岐阜市を価はやる	郊外の農地も や下落基調で	,残る住宅地 :*推移するも	域。周辺で のと予測す	ごは特合。	段宅地	開発も見ら	られす	广静態的	な地域で		生活利何	便性に	劣る	ことから	
(3) 聶	是有効使用 <i>σ</i>	の判定	低層住名	宅地						(4)	対象基		方位					0.0
(5) 銀	監定評価の手	手法	取引事	例比較法	比準価格			37, 80	0 円/mi	ì	個別的	要因						
O	の適用		収益還	元法	収益価格			/	円/mi	ì								
	原価法			積算価格			/	円/㎡	2									
			開発法		開発法によ	る価格		/	円/㎡	ì								
(6) 市	市場の特性		利便施設	給圏は岐阜市 見込まれる。 設からはやや 中心価格帯は	吶離れており	、需給はや	弱やら	含みで	ある。岐阜	き市は	上西部の	住宅市場	は小野	中地区	区等で	市外が と好でで で分譲が	からの転 あるが、 が見られ	式入者 生活 いる。
部	式算価格の訓・検証及び鎖 ・検証及び鎖 評価額の決定 里由	調整 監定 定の	的が大	域は一般住宅 半で、画地規 内の類似地域 額を上記の通	見模から見て 【に存する規	も収益想定 範性の高い	— Lられ ミには \取引	る住宅: 合理性 事例よ	 地域。周辺 に欠けるが り算出した		 は賃貸ア 収益還 準価格を	 パート等 元法の適 重視し、	 の収益 知を断が 代表標	— 物件も! 念した。 準地と(見られ 。よっ の比較	 いて、 な検討。	— 自己居 本件では も踏まえ	計住目は同一と、鑑
(8) 公示価格	見 価標準地	【代表標 也番号		□標準地 □	②時 点 修 正	③標準化 補正	[E	地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/r	格内	準 化補	街路 交通 環境		域 要	街路 交通 環境	+1. 0 -7. 2 -21. 0
	- 公示	示価格	27, 800	円/m²	[98.6] 100	[100 [101.0]		100 71.8]	100			800	1	画地 行政 の他	+1. 0 0. 0 0. 0	د	行政その他	-3. 0 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		の比	⑤個別的 要因の 比較	65	対象基準 の比準値 (円/r	格内内	準 祖	街路 交通 環境 画地		地域要因	街路 交環境 行政	
地言	前年	∓指定基	基準地の	価格 円/㎡	[]	[100]	[_	100	100	I			1	画地 行政 の他			その他	
(10) 対象基準地	組	継続 標準価 基準地 である ^は	・- が共通地 場合の検	見 38,400 ¶ 2点(代表標準		③ 価格形成要因		战的要因 战要因]	少や高	高齢 化	とが進む	な住宅地郊外では は大きな	は地価の つ	下落が約	継続し			、口減
対 年 ら																		

TRJL KI	уш Д С	H	о т		岐阜 (県)	- 4	宅地-1
其淮坳釆 므	担山生	正居스테스タ	学 字 夕	カーカチ壁空車数正			

		圣 牛地田	7)Æ	ᆈᄼ	1717	禹刀 14:	A 11	木1	170	, –	/ / 男	鱼足 尹 1	カル							
_	ı	皮阜(県)		-4	岐	阜県	Щ	皮阜第 :	2	氏	名	不動	産鑑	定士	山木	寸	寛			_		
鑑5	P評価	額					7,	070, 00	00 円	1	m³当 <i>†</i>	たりの	の価格	3						39	700 F	
1	基本區	的事項														1						
(1)	価格	寺点		令和 6年	- 7月 1	1日 (4) 鑑定	≅評価目	1		令和	口 6年	- 7月	11日	(6) 路	[4	令和 6年	1月]		32	2,000 P	9/m²
(2)	宇州言	周査日		令和 6年	6日 29	R (5) (冊杉	各の種類	A		正常促	肝 校			線価	路	線価又は	倍率			倍	ī
-							07 јш ј	コマンコエス	ж		ш (т) Д	шты			Щ		倍率種別	IJ				
		平価の条件 評価額の決定		としての の声旨	<u> </u>	1曲																
	T			I			mz o a	1 O TE 0	n /al						@ ut	1±		7.0		\ <u>\</u>	1040	# 11 fe/fe
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		岐阜市力	「子上」	1.店子中	野8」	10番2	2 %						②地 (㎡		(78) 9	法行	3上の規	制寺
基準地	3形	;状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土±	也の利用	用の(⑥接面	i道路(の状況	4	⑦供給 処理施	_		交通施記 D状況	ひとの			1 低専 (50, 80)	
													i	設状況					(-	その	他)	
		1.2:1	住宅 W2			農家住 が混在		一般住 ⁹ 也域	老 「	西5m市	i道			水道 ガス 下水	岐阜 6.4km	1						
(2)	(1)範	i#I	東	30 m, Z	TG (60 m、 [100 m	JŁ.	10	0 m	② #	亜進 化	的使用	戸建住	宇宇	抽					
		。 単的画地の刑	***	間口:		12.0 r		奥行			0 m		規模	112/11	, . – .		≝ ㎡程度、	形状	長力	ち形		
近隣地域	<u>(4)</u> †#	域的特性	特記	特にな				街	基準	隼方位		5	交通	岐阜	駅北			法令			専(50,8	0)
域	•	T [7] C 12		i ! ! !					m₫	17月				6. 4k	m							
			事項	1				路					施設					規制				
		!域要因の !来予測		外縁の戸 化が進み								見つて	におり	、徐々	に宅地	比比	が進むと	推測さ	れる。	<u> </u>	方で、無	無秩序
(3) ₽		使用の判定	戸建住		, ,,,,,,	12.12							(4)	対象基	準地 σ		方位					0.0
		価の手法		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	: H	準価格				39, 70	о म	∕ m [°]	-	個別的								
	の適用		収益還			益価格				/		∕ m²										
			原価法		積	算価格				/	円	∕ mื	:									
			開発法	.	開	発法に。	よる価	格		/	円	∕ m³										
(6) т	市場の	特性	人及び	市内通勤	の一次	取得者。	街路	の配置	が劣り)、近	磷地填	或の居	閉辺に	土地区	画整理	[後	心は、これの未利用の の未利用の 万円程度。	の宅地	域に対も散り	地縁見さ	性を有す れ、相対	トる個 対的に
1	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	できず 境等に	、収益還	元法を 価格が	適用する	ること れてい	はでき る。代	なかっ 替関係	った。i 系にあっ	近隣地 る周辺	也域で りの耳	ごは自 対引事	用目的 例を採	取引を 用して	*中	性に適した 心とした。 り、比準 た。	住宅地	であ	り、	利便性、	住環
(8) 公示価格を	見価集格	① ■代表標標準地番号		標準 地	也 24	時 点修 正	<u> </u>	準化	④地 因 較	の比	⑤個5 要E 比輔	因の	⑥文 <i>σ</i>	対象基準 の規準値 (円/1	略	プカ訳	標準化補。環	通	0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	+4. 1 -8. 7 -28. 0
格 を 7	וייר	公示価格	27, 800	円/m	.	98.5	_	01.0]	l —	00 3.4]	[10	00]		39,	600		正 _画 行 その	地 + 政	1. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. 0 0. 0
(9)			地番号		2	時 点	(3)標	準化	4地均	或要	5個5	削的	€	1象基準	生地					地	街路	
指定基準地	かっの金	⊕ 18.2 2±+	······································	-		修正		ie ie	_	ag D比	_	因の		(円/	格	7 内 訳	準 化 補環	通 境		域要因	交通 環境	
地	ते रि	前年指定基	基準地の)価格 円/m	ַ נ	100]1	100	1(001	[]]					行	政			行政 その他	
		①-1対象基準	集地の料				-	_	└ [一般的	的要因			」 人	口は減	少個百	可が	その 続き40)		割りす	入人	だ。北帝	『郊外
(10)		継続	新規	見				3									の二極化					
対 ⁴ 象 1	手らの	前年標準価格			900円/			価 変														
対 年 ら 前年標準価格 39,900						也等と同	一地	格形成品	[地域弱	要因]				街化さ て需要			地で、周	辺の土	地区	画整	理済みの)住宅
地格					b	_		安田			_											
前 /	51	公示価格	各			円/mឺ		o O	[個別的	的要因] 個	国別的	力要因	に変動	はない	, ,						
		②変動率	年間	-0. 5 %	半年間	1	%															

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 **宅地-1**

						製辛 (乔)	J	י טיים
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 m³当たりの価格 54,800 円/m³

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(の) 中北-田本口	A = CF C∏ 00 □	/C) /THA の 纤维	工光压 格	線	路線価又は倍率	倍
(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	[令和6年1月]	44,000 円/m²
				(6)		44 000 11 4 2

2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	D要旨																
(1) 基		在及び地番5 住居表示」		岐阜市為	能総桜町	13丁目	3 5 番							②地積 (m³)	(20	8)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土±	也の利	用の	⑥接面	道路の状	 完	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通の状況		との	(2)	1住居 (60,200) 準防 の他)	
		1:2.5	住宅 W3			区画整 住宅 住宅地	主に非等も見	こて一 共同住 見られ	宅	北6m市	道		水道 ガス 下水	岐阜 6km				. (-c.	(70, 200)	
(2)	①範	囲	東	50 m、 ₺	5 12	20 m、南	Ī	80 m	、北	4	0 m 2	標準	的使用	低層住:	宅地			1		
近隣	3標	準的画地の肝	杉状等	間口	約	10.0 m	١, ;	奥行	約	20.	0 m.	規模	ŧ	200	m程	度、	形状	長方形	(
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	(V)			街		準方位: 道	北 6 m	交i		早駅北東			法令	1 信	E居(70,2 準防	(00)
~			事項					路				施言	一 6km 全				規制		407	
		域要因の 来予測	戸建住生	老を主体調で推移	とするも	区画整然のの、下	とし、落幅	た既成はやや	対住宅 経済	地域で、傾向と	今後も予測する	概ね	見状維持	寺にて推和	多する	ものと	:思料。	される。	今後、均	也価は
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住?	宅地								(4	1) 対象基	基準地の	方位					0.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				54, 80	0 円/r	ni	個別的	勺要因						
	の適用		収益還	 元法	収	益価格				/	円/r	nî								
			原価法		積	算価格				/	円/r	'n								
			開発法		開	発法によ	る価	格		/	円/r	n								
(6) ਜ	開発法)市場の特性 同一需給圏は、長中心である。当地があるため、長良地で900万~1			地域は 良地区	、区画整の他の地	経然と 1域と	したり 比較し	比較的 レて宅	居住環境地需要は	竟の良好 は弱含み	な住宅で、対	宅地域~ 也価は~	であるが、 下落傾向ス	小学が続い	校や生 ている	5活利(6)。 取引	更施設だ	いらはやり	や距離	
	·検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	も見られ	或は、長 れるが、 よって 代表標準	自己居 、本件	住目的の では近隣	取引 地域	が大半	兰で、 引一需	画地規模 給圏内の	莫から見 ひ類似地	ても↓ 域にネ	区益想に 字する舞	の住宅地域 定は合理性 見範性の記 た。	或。周治 生に欠り 高い取り	辺にに けるた 引事の	は賃貸で こめ、4 可より賃	アパー 収益還ラ 算出しカ	ト等の収え 元法の適月 た比準価相	益物件 用を断 各を重
(8) 公示価格	見価格	① ■代表標標準地番号	準地 岐	□標準 均		時 点 修 正	-	準化 正	[地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因の 比較		対象基 の規準 (円/	価格 内	標準化補正	街路 交通環境	五 (b. 0 b. 0 b. 0 D. 0	街路 交通 環境	-1. 5 +6. 0 +55. 0
		公示価格	88, 200	円/㎡	. -	100]	_	100	[1	100 61.8]	100]	54	, 500		画 ^対 行政 その他	女 (0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	い う 分 全	① 指定基準	地番号	_	2	時 点 修 正		準化		の比	⑤個別的 要因 <i>の</i> 比較		対象基 の比準 (円/	価格 内	標準化補正	街路 交通 環境	<u>新</u>	地域要因	交通環境	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の	価格 円/m [*]	. [100	[100	[100	100]				画 ^対 行政 その他	攵		行政 その他	
(10) 対 を	ΕÀ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	Į	200 円 /	∕ m³		3	[一般	改的要因] 利便 する る。	性や化一方、	主環境(人口)	こ優れた5 載少や高齢	地域では	の住宅 進む地	三需要 <i>に</i> 地域の地	は引き組 地価は	売き堅調で 下落が続い	を維持いてい
対象基準地の前	-票検討	①-2基準地7 点)である ⁵ □代表標準	易合の検	点(代表	標準地		一地	価格形成要因 変動状況	変			の変動要	因は見	られた	とい。					
地の前が	ら 手)	標準地番号公示価格	各			- 円/㎡		要 因 の		的要因] 個別	的要	因に変動	動はない。						
ı		②変動率	年間	-0.7 %	半年間	ij	%													

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 宇地-1

						双手 (示)	U	י טיים
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			

基华地留 写		挺山九	川周刀代云石	未日石	インノイ小勁/生延月	Œ		
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, 60	0 円∕m [*]
1 基本的事項								

(6)路線価 円/㎡ (1)価格時点 [令和 6年 1月] 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 16日 路線価又は倍率 1.1 倍 (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 (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	の要旨																
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市大洞	桜台 6 T	目 5:	2番							②地積 (㎡)	(21	18)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	· 状	④敷地	の利用の現	兄 ⑤原状炎		土地の利	用の	⑥接面	 i道路σ)状況	Ą	7供給 処理施 设状況	⑧主要 接近	な交通の状況		みとの	(7)	1 低専 (50, 80) の他)	
		1:1	住宅 W2		大規		環境良好 宅団地()		南6m市	i道		7	k道 ガス 下水	岐阜 14km				(()	/기匹/	
(2)	①範	囲	東	80 m、西	60 m	、南	40 m	、北	3	80 m	②標	準的	使用	戸建住年	三地			1		
近咪	3楞	 準的画地の	/	間口 約	15. 0	m,	奥行	約	15.	0 m,	規	模		225	㎡程	度、	形状	正方册	<u> </u>	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にない			街		準方位 道	北6	m 3	を通	岐阜 14km	駅北東			法令	1 (氐専(50,8	30)
			事項	 			路					拖設					規制			
		2域要因の 7来予測		長期に丘陵を 況が続くもの			された住	:宅団	地で、	JR岐	阜駅	1 0	* . 圏域	を超えて			便性にク	欠け、「	市場で選如	
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住生	宅地	T								対象基 個別的	準地の 要因	方位	•				+5. 0
	監定評 の適用	⁷ 価の手法]		例比較法	比準価				· · ·	0 円/			נחניתם	ДO						
			収益還原価法	兀法	収益価						∕m [†]									
					積算価		/ ≖ +⁄⁄⁄				∕ m [‡]									
(6) =	市場の	\#±##	開発法	公国 14 14 14	開発法			1114	+7		∕m [*]	比小上	11十 白	± - 0 3	5 ±4 ±2.	. 尼 1, 4	初上フ	ハトラチェ	144414	1. July 00
(0) 1	口场の	/付注	向一 のでは、 では、 帯が異	給圏は、岐阜 売りにくいむ 土地9007 なる。	代況となる円前後	がなれた。中古	の任宅団 らり、中古 で建物含め	建物で1	のる。: 付きで 200	主たる 総額 5 ~ 1 3	帝安4 00~ 007	ョル· ~8 5円i	、 ^{喫早} 00万 前後の	円程度。 取引も散	動 ただ	層とり、 これ、こ	辨りる。 バス通り 大洞地の	ョ政リ り背後、 ヹでもヹ	回域は、□ 周辺の□ と地により	上地の 平坦地 の価格
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	用途地を有すり り決定	域が第1種個 る周辺団地郡 した。	低層住居 詳の取引	専用地 事例を	!域に指定 ・中心に求	され	た住宅 比準価	団地で 格を採	あるた 用し、	ため. 代	、収益 表標準	価格を討 地との検	は算で 計を	きな7 踏ま2	かった。 え、鑑え	しただ 定評価額	ぶって、F 質を上記の	市場性のとお
(8)	- п	①■代表標	準地	標準地	②時 点	ā	標準化	4 ±	也域要		-		象基準	地	標準	街	路(0.0 地	街路	0.0
公示価語	規権とした	標準地番号	岐	阜 - 37	修工	E	補正	_	因の比 蛟	要因 比較	-		規準価 (円/r	찐	標準化補工	交: 環:	通 (境 (j. 0 域要 j. 0 因	交通 環境	-11. 3 +20. 0
格しを力)	公示価格	40,000	T	[99.5		100	_	100	[105.			25,	000	Œ	画 [:] 行i	政(0. 0	行政 その他	+3. 0 +60. 0
(9)				円/m [*]	100		100]	-	75.4]	100		<u> </u>				その		0. 0		
指定基準地	か う の	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 I		③標準化 補正	_	域要 3の比 5	⑤個別 要因 比較]の	の	象基準 比準個 (円/r	格一人	標準化補正	街! 交: 環:	通 境	地域要因	街路 交通 環境	
巻準 地 討	討	前年指定基	基準地の	価格 円/m ^²	100	_] [100	[100	100]					画: 行i その(政		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価格 ①-2基準めた 点)代表標準 供準地番号 公示価格 ②変動率	□新規格 が共通地 湯合の検 動地	26, 500 !点(代表標	準地等と	_	3 価格形成要因の	[地域	战的要因] 【要因]	丘所	陵地に 在地の	こ位 の市:	置する 場性は						こいる。	あり、

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出

								哎早 (別)	<u> </u>	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテ	- 7				
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 m³当たりの価格 76,300 円/m³

(2) 実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) 中北-四本口	A∓	(こ) 年払みば装	工光压 格	線	路線価又は倍率	倍
(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	[令和6年1月]	59,000 円/m²

					ущ. С . П 1																
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基		在及び地番5 住居表示」等		岐阜市長	長良西野	予前 1 7	番39	ሉ							②地積 (㎡)	(17:	3)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	4敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	<u>l</u> の土:	地の利	用の	⑥接面	i道路の	状況	処	供給 上理施 と状況	⑧主要 接近			との	(そ)	1住居 (60, 200) 準防 の他)	
		1:1	住宅 W 2				等が	住宅、混在す		南5.5m	市道		ガ	道 え 水	岐阜 6km					住誘導区 (70, 200)	
(2)	(1)範	囲	東	150 m, Z	5 20	00 m、 ī	有	50 m	、北	10	00 m	②標	準的化	使用	低層住宅	三地					
近	③桿	準的画地の形		間口:	約	10.0 r	n.	奥行	約	20.	0 m,	共	模		200			形状	長方用	<u> </u>	
近隣地域		域的特性	特記	特にな		10.0 1		街	基	準方位 m市道	北 5		を通	岐阜 6km	駅北東	,2		法令	1 信	· E居(70,2 準防 住誘導区	
			事項					路				ħ	 色設					規制		<u></u>	
		!域要因の 来予測		宅が建ち やや下落								て今往	をも 根	既ね現	状維持に	て推	移する	ものと	: 思料	される。 ⁴	今後、
(3) I	是有效	使用の判定	低層住	宅地										寸象基 5別的	準地の ^{亜田}	方位	-				+3.0
(5) 金	監定評 の適用	福の手法 I	取引事	例比較法	比	準価格				76, 30	0 円/	′mื	112	ינ אוניניני	Д [2]						
,	· > X= / 1.		収益還	元法	収	益価格					円/	′mื									
			原価法	.	積	算価格				/	円/	′m [*]									
			開発法	.	開	発法に。	よる価	i格		/	円/	′mื									
(6) ī	市場の	特性	発によ	給圏は、 ある。当 る新築戸 万円程度	建分譲	も見られ	 てるが	、需要	はや	や弱含。	みで推済	多し、	ている	5。取	引の中心	び周子な地の価格	辺市町域であ	Tに居信 っり、周 土地で	Èする− 閉辺で <i>l</i> ご1,(一次取得る は小規模等 000万~	予層が 色地開 ∼1,
Ī	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	も収益	域は、一 想定は合 い取引事	理性に	欠ける方	こめ、	収益還	元法	の適用	を断念	した。	よっ	って、	本件では	同一	需給圈	内の数	頁似地 地	或に存する	5規範
(8) 公示価:	規集とした	① ■代表標標準地番号		□標準 ±		時 点 修 正		標準化 開正	[地域要 因の比 蛟	⑤個別 要因 比較	の	の	象基準 規準個 ´円/r	格内	標準化補品	街路 交通 環境	6 0	b. 0 b. 0 b. 0 b. 0	街路 交通 環境	0. 0 +2. 1 +17. 0
	ا ير ر	公示価格	88, 200	円/m	_	100		100	[1	100 19. 5	[103. 100			76,	000	Œ	画地 行政 その他	k 0	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	からの命	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正		標準化 構正	_	の比	⑤個別 要因 比較	の	の 」	象基準 比準個 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境 画地	<u>a</u>	地域要因	街路 交通 環境 行政	
地	fi i	前年指定基	基準地の)価格 円/m	i [_	100	[-	100]		100	100	_]					行政その他			その他	
(10) 対象基準地	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 一部継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準	□新規格 が共通地 場合の核	見 76, 也点 (代表		´m ^² !等と同	一地	③ 価格形成要因		战的要因 战要因]	する。	る一方	方、丿	、口減		化が	進む地	地域の対		売き堅調で 下落が続い	
が前が	等 か	標準地番号公示価格	_	—1 7. ∓-1.		- 円/㎡ 引	%	要因の	[個別	削的要 因] 個5	别的	要因に	二変動	はない。						

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出

						哎早 (景)	- 0	七地「
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)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	[令和6年1月]	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	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	-				

2	鑑正.	評価額の決定	の埋田の)要旨												
(1) 基	_	f在及び地番i 「住居表示」等		岐阜市川部 2	丁目131	L番1外					②地積 (m³)	(251)	9法*	令上の規	制等
基準地	③形	·状	④敷地0	の利用の現況	⑤周辺0 状況	の土地の利用	用の ⑥接	面道路の	犬況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(20)	2 中専 (60, 200)	
		1:2	住宅 W 2		宅、アノ	中に、一般作パート等が間、郊外の住宅	散	4m市道		水道 ガス 下水	岐阜 7km				(60, 176)	
(2)	① 範	囲	東 21	10 m、西 2	210 m、南	70 m.	、北	80 m	標準	的使用	低層住宅	5地				
近隣	3樗	標準的画地の飛	杉状等	間口 約	10.0 m	、 奥行		0.0 m.	規	塻	200	㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にない		街	基準方. 4 m	位:北、4 市道	交		上駅北西		法令	2 中	専(60,1	76)
以			事項			路	!	II17E	施	7km			規制			
		地域要因の 子来予測	近隣地域 特段の変	或の周辺地域に 変動要因は見受	は、農地、 受けられな	戸建住宅、	共同住宅 後暫く現	等が混在す 犬のまま下	る地落基	域である調にて推	る。西部 維移する地	2域と予測	を備は進む 則した。	りものの	、周辺は	
(3)	是有效	使用の判定	低層住宅	2地					((4) 対象基		方位				0.0
(5) 銀 a	鑑定評 の適用	呼価の手法	取引事例	例比較法 上	北準価格		36,	200 円/	m [‡]	個別的	分安囚					
	7 JE / 12		収益還え	元法	収益価格			円/	m [‡]							
			原価法		責算価格			円/								
<u> </u>	開発法				開発法によ			円/								
(6) †	が 市場の特性 同一需給圏 おける需要 当該需要者 住宅で2,		合圏は、岐阜戸 需要者層は、原 要者層は居住の 2, 500万円	周辺地域に の快適性、	地縁的選好 利便性に主	性を有する 眼を置い	る個人を中 て物件の選	心と	して、†	5内及び居	辺市町に	こ職場がる	存する層	が考えら	っれる。	
· 部 理	検証	I格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	本件によ	域は戸建住宅をおいては規範性 従って、比≧	生の高い取	:引事例より	求めてお	り、自用の	低層	戸建住宅	三の取引が	5中心とな	ょる地域に	において	Jな価格で は特に <u>ま</u>	ごあり、 見範性
(8) 公示価格	規集とした	① ■代表標標準地番号	標準地		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較		-	対象基準 の規準((円/	西格 内	準 化 弱	を通 (環境 (0.0 地域要因	街路 交通 環境	+5. 8 -1. 2 -15. 0
	11	公示価格	27, 800	円/m ^²	[98.6]	[100 [101.0]	100 [77. 6] [100 100]	35,	, 000		一 页	1. 0 0. 0 0. 0	行政その他	-3. 0 -10. 0
(9) 指定基準地	いっつの命	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		対象基準 の比準((円/	西格 ⑦	準 化 弱	財路 を通 環境 画地	地域要因	街 交 環 行 政 環 近	
地言	₹ _	前年指定基	≛準地の値	価格 円/㎡	[]	[100]	[] [_]				亍政		11以 その他	
(10) 対象基準地の	年票隼両各等からの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場	■新規 格 が共通地が 場合の検	 36,700 円 点(代表標準		③	[一般的要	響をある	受け 。 背後	る。中心に戸建住	対別は増加 い部では開 E宅、農地 ご気味であ	発計画か 2、公共旅	が散見され を設等がで	れ、郊外 存する地	部は静息 地である	態的で る。開
がきかり	أ ال	標準地番号 公示価格 ②変動率 :		-1.4% 半年	- 円/㎡ 問	因 の %	[個別的要	因] 個別	的要	因に変動	かはない。					

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) - 9 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) —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	ᄗ	果	П
	444	ΗЗ	Ŧ	-

(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	[令和 6年 1月]	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	緑価	路線価又は倍率 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		f在及び地番i 「住居表示」等		岐阜市萱	場北町	72丁目	3 0 種	¥							②地積 (㎡)	i (29)6	9%	 卡令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地(の利用の	— 現況	⑤周辺 状況	 の土 [‡]	地の利用	用の	⑥接面	 i道路σ)状汤	:	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交		 との	(7	2住居 (60, 200) の他)	
Ĭ		1:1.5	住宅 W2					ほかに れる住 ^会		北6m市	道			水道 ガス 下水	岐阜 5.5km					۷۷ (تقا	
(2)	①範	通	東 10	00 m、西	10	00 m、南	有	20 m	、北	5	50 m	2標	準的	的使用	低層住宅	宅地					
近隣	3標	標準的画地の飛	杉状等	間口糸	-	12.0 m	n,	奥行			0 m.	, , ,	規模		250	㎡程	度、	形状	長方	形	
近隣地域	④地	地域的特性	特記事項	特にな	()			街路	市	準方位 道	北 6		交通 施設	5. 5k	駅北西 m			法令規制	$2^{\frac{1}{2}}$	住居(60, 20)0)
		地域要因の 野来予測	区画整然	然とした 多するもの					ļ	需要は	 見られ			-	利便性な	7 <i>4</i> %	劣るこ		ら、地	価はやや	下落基
(3)			低層住宅			D47 20								対象基 個別的		方位	Ţ.				0.0
	濫定評 の適用	呼価の手法	取引事件	例比較法	比	準価格				60, 00	00 円/	∕ m [*]		נים נילע 🕮	安凸						
	7 N=2 / 1 2	'	収益還え	元法		益価格				/	円/	∕ m [†]									
			原価法			算価格						∕ m [*]									
			開発法			発法によ						∕ m [†]									
(6) ਜ	市場の		住する-	一次取得和	者が中	心である	5。当	地域は	IJR	岐阜駅	からは	に距離	があ	っること	から、制	需要は	:弱含	みで地位	価は下	者は、市内落傾向が終 00万円和	売いて
喜	検証	5格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	が大半では同一	で、収益集	物件の〕 内の類[取引はに 似地域に	まとん こ存す	どなく る規範	収益	想定には	は合理	性に	欠け	るため	、収益遺	景元法	の滴り	目を断さ	念した	、自己居信 。よって、 の比較検言	本件
(8) 公示価な	規準とした	① ■代表標標準地番号	漢準地	□標準地 阜 - 2)時 点 修 正		標準化 第正	Ð	地域要 因の比 竣	⑤個別 要因 比較	回の		対象基準 D規準値 (円/r	格内	標準化補正	街道 交过 環 ^士	通 (0.0 地域要0.0 医	交通 環境	-1. 5 +0. 2 +49. 0
	ווג		88, 200	円/㎡	-	100]		100		100 47. 1	100	0]		60,	000	IE.	画 ⁵ 行道 その(_ 政 (0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの検	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正		標準化 開正		の比	⑤個別 要因 比較	回の	⑥文 <i>0</i>	対象基準)比準値 (円/۱	格 内	標準化補正	街道 交证 環境 画地	通 竟	地域要因	街路 交通 環境 行政	
地言	対	前年指定基	上準地の値	価格 円/㎡		100	[100	[100	100	0					ロッ 行i その(攺		その他	
(10) 至村担信村	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地 点)である場 □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	61,0 点(代表			一地	③ 価 変		战的要因 【要因]	少	や高	齢化	が進む	な住宅地郊外では	ま地価	iの下落	客が継続	売して	あるが、 <i>丿</i> いる。	(口減
前 #), ±	標準地番号 公示価格 ②変動率 :		-1. 6 %		- 円∕㎡ ¶	%	因の	[個別	的要因] 個	別的	要因	に変動	はない。						

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	美者名	有限	会社	寺村不良	動産鑑	定所					
	Į	岐阜(県)		- 10	岐阜	具県	ļ	岐阜第	5_	J	氏名	不重	力産鑑	監定士	寺村	讨 殞	11一郎				
鑑足	它評価	額					8	, 920,	000 P	9	1 m²≝	áたり(の価村	各						61, 100	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	侍点		令和 6年	5 7月 1	日 ((4) 鑑5	定評価	日		令	和 6年	F 7月	10日	(6) 路		和 6年 ! 価又は			47, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日		令和 6年	5 7月 1	日 ((5) 価枠	各の種	類		正常	価格			線価		音率種別				10
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	西															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基	<u> </u>	f在及び地番s 「住居表示」等		岐阜市ス	大字鷺山	字中洙	₹15	43番	6 4						②地 (㎡		1. (46)	9法令上の	規制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	辺の土:	地の利	用の	6接	面道距	络の状	況	⑦供給 処理施		要な? 近の ²	交通施言 伏況	ひとの		2中 (60, 20 準防	00)
										#0	1-17-			設状況					_ ((その他)	
		1:1	住宅 W2				主宅がに住宅	整然と 地域	:建	判bm	市道			水道 ガス 下水	岐阜 5.4km	1				居住誘導 (70, 20	
(2)	①範	通	東 1	00 m. E	5 10	0 m, i	南	30 n	∩、北		50 m	2	標準的	的使用	低層信	主宅地	1				
近隣	3標	薬料的画地の 那	杉状等	間口	約	10.0 r	m,	奥行	約	1	4.0	m,	規模	Į.	14	0 m	程度、	形状	ほ	ぼ長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	こし			往	基市	準方 道	位北、	6 m	交通	岐阜 5.4k	駅北			法令		2 中専(70 準防	
			事項					出	ķ				施設	1	.111			規制		居住誘導	
	⑤地	域要因の	水路以	南は、区	画整理	により	住環境	が向	L。対	して、	近隣	地域を	シ含す	パス诵	り南側	の地	域は古		団地	で、街路	記置が悪
(O) I		子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子 子		部に高低	左を召り	ひ寺生!	 保児//	*ある/	こめ分	後も	羽召み	いがてく				、一方	i位				+5.0
		使用の判定	低層住			·# I= 15)対象基 個別的		,					
	塩定計 の適用	⁷ 価の手法]	収益還	例比較法		準価格 益価格				61,		円/mi									
			原価法			益価格 算価格						円/mi 円/mi									
			開発法			光温に 発法に	上る価	版格				<u> / </u> 円/m [*]									
(6) ī	市場の)特性	長良川る。主流		元類似: 者は市は は的確	地域等 内及び 事例が	からな 隣接市 少なく	:る同- 5町村等 、隣担	一需給等近後	圏を判通動が区画	判定し 層と解 整理済	たが、 なする。 の新興	特に 一 一 一 一 同 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	に価格章 建住宅を ご地等よ とが加速	連性が主体と	高さ補と	のは鷺 熟成し 完した。 予測す	山小校 た既成 。水路 る。	区の 住宅 南側	既成住宅は 地域であっ 」の他、鷺口	地域であ るが、近 山中洙地
į	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	画地規模賃貸共同を基に	模が小さ 同住字投	く、収 資も少 おり、	益建物の なく、 選択事の	の想定 同一受 例或い	ごは経済 と給圏F	斉合理 内にお 整過程	性をないでき	欠くた 土地取 みるに	:め収益 対対は自 :、市場	益還テ 自用目 島の身	元法は非 目的が中 関態を反	適用といてあ	こした。	。長良 比準価 。以上	川以北 格は実 から、	際に	いては法。 生起したI において	12日事例
(8) 公示価格を	規価準格	① ■代表標標準地番号		□標準 5		時 点修 正		票準化 甫正	[地域要 因の比 跤	上	國別的 要因の 比較		対象基準の規準値 の規準値 (円/)	格	7 内訳 標準化補正	街交環	通	0. 0 0. 0 0. 0	地 域 要 因 環	善 +1.2
格をす	た	公示価格	88, 200	円/m	_	100	- I	100		100 .52. 9		05. 0]]	60,	600	I	行	政	0.0	行i その(
(9) 培:	<i>6</i> \	① 指定基準		132	2	時 点	3桴	票準化	4地	域要	5 (5)	固別的		対象基準 の比準値	基地	7) 標	その 街	路	0.0	地街	
指定基準地	らの検			-		修正	科	甫正	乾	の比		要因の 比較	Ì	(円/)	m ¹)	7. 村沢 一根 単化 補正	交環	境		域 交流 環境	竟
地	fi i	前年指定基	基準地の	価格 円 <i>/</i> m	[_	100] [100	.	100][_	100				"	- 画 行 その	政		行i その(
		①-1対象基準							[一般	设的要	因]	日銀加	デマイ ゴ ヨ	イナス金	:利を解: :歩圏の	除し	たもの	の、諸	外国に地	との比較、移している	では依然
约 (10)	# 뉴	■継続 前年標準価	新規 格		300 円/	′m²		3				松亚个	.i)。 ⊐	三女 洲化	·少回v	压七	プロ 川口 (み)	女 足的	(二7世	:19 C C V · /	o) ه
7.象基準地 6.	年漂隼画洛等からの検討	①-2基準地 点)である ^は ①代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地]一地	価格形成要因変動状況	:] [地域 ;	要因]	バスii 令和 !	通りを 9年3	と挟んで 3月完了	北東方 予定。	近傍	の「鷺	山中洙	土地	区画整理	事業」は
前が	す か	標準地番号	各			- 円/mắ	2	因の	[個別	削的要	因]	個別的	勺要因	団に変動	はない) _°					
ĺ		②変動率	年間	-0.3 %	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) **-** 11 **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)	-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 m³当たりの価格
 66,500 円/m³

(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	[令和 6年 1月]	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	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		J.			

2	鑑定	評価額の決定	<u>の理由σ</u>																		
(1)	①所	f在及び地番並 「住居表示」等	世びに	岐阜市	正木中 4 中 4 - 8			2							②地積 (㎡)	(241)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	:状	④敷地0	 の利用の	D現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土	地の利	用の	⑥接面	 道路の)状況	処	供給 理施 状況	⑧主要 接近	な交通の状況		との		2 中専 (60, 200) 準防 の他)	
		1:2	住宅 W2				整然	主体と		北6m市	道		水ガン下	ス	岐阜 5.4km					Z1⊞/	
(2)	①範	通	東 10	00 m、i	西 {	80 m. [有	150 m	、北	8	80 m	②標2	隼的侵	使用 化	氏層住宅	芒地					
近飕	3樗	栗準的画地の飛	沙状等	間口	約	12.0 r	n,	奥行	約	20.	0 m,	規	.模		240	㎡程	度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	(4) 批	地域的特性	特記	特にな	こい			街		基準方位: 5道	北、6	m 这		岐阜縣			3	法令	2 中	専(70, 20	00)
攻			事項	 				路	113	旭			設	5.3km				規制	都市	準防 機能誘導	区域
		地域要因の 好来予測	近接する 整理によ	5大規模 より街[Σ	[商業施 [および	設の影響画地は	響によ 整然と	り商業してお	*地的	な要素で地価の	もあり、大きな	、環境下落に	意面に	おいて	て住宅用: 予測す	1地と	してや	や不向]きでに	はあるが、	区画
			低層住宅											象基準 別的要		方位					0.0
(5) 銀 <i>O</i>	濫定評 の適用	呼価の手法]	取引事例			準価格 益価格				66, 50	0 円/ 円/			1/111-0-	`-						
			原価法			二二二 算価格					円/										
			開発法			発法に	よる価	·····································			円/										
(6) †	市場の		マーサ2	2 1 」 周 領 1 0 0	周辺の新。)0 ~ 1	興住宅5 3007	也域で 万円前	、主な	常要	者は30	$0 \sim 4$	0代0) 1 次	:取得者	音である	。相	場は土	地のみ	メで5(が高いのは)~605 建築費の	平前後
部	検証	5格の調整 E及び鑑定 質の決定の	隣接を含 画地規模 的である	を すめ賃貸 美の制糸 る。本件	マンショによりまでは、	ョン等7 収益価 比準価	が多く 各は非 各を標		 ,れる :した /、対	が、古 。他方、 象基準b	 くから(. 比準(地の鑑)	の地主 価格に 定評値	Eによ は近傍 面額を	る節和 より4 上記0	一 税対策に 双集した ひとおり	よる 取引 決定	ーー ものが 事例を した。	一一 大半で 中心に	 :ある。 :試算し	対象基準人でおり、	単地は、 実証
(8) 公 ŧ	担価	①■代表標	準地	標準	- -	時点		票準化 *エ	_		⑤個別			東基準: 見準価:		標準	街路		. 0 地	街路	-2.5
1 示価され	規 価 準 格 した	標準地番号	岐」	阜 -	- 2	修正	11	非正	-	因の比 較	要因 比較	-		元十 im [·] 円 / m ⁱ		標準化補工	交通 環境		.0 域要 .0 因	交通 環境	+2. 0 +30. 0
格 t	7.1		88, 200	—————————————————————————————————————	-	99.9	- 1	100		100 134. 5	[100			65, 5	00	正	画地 行政 その他	ξ 0.	. 0	行政 その他	0. 0 +4. 0
(9) 指定基準地	່ງ ກ	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正	3桿	<u>-</u> 標準化 排正	④ 地	地域要 (図の比	⑤個別 要因 比較	の	の出	東基準 上準価 円/m	格一内	標準化補	街路 交通 環境	} i	地域要因	街路 交通 環境	
準 村地 言	対	前年指定基	፟≛準地の値	価格 円/n	n ¹	100	[100	[100	[]				Œ	画地 行政 その他	Ţ		行政 その他	
(10) 全様準値材等が	年標準画格等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価析 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 が共通地 場合の検 地 □	66, 点(代 討 □ 標準 [‡]	地	等と同 - 円/㎡	一地	安田	[地域	设的要因] 或要因]	鷺牽		川武地	区と	上地価格					こいる。	一一
	ļ	②変動率 :	年間	0 0 %	半年間	Ħ	%		l												

別記	B様式第 6			鑑定評	呼価書	(令和	6 年	地価詞	周査)			令和 岐阜(県	n 6年 7月 19日 提出 ♣) — 12 宅地-1
	基準地番	番号		提出先	所	属分科会名	業者名	不動産鑑	蓝定士 :	丸山事	務所		*
	岐阜(県)		-12	岐阜県	岐阜	第2分科会	氏名	不動産銀	監定士	丸	山 正樹		
鑑定	已評価額				18,	, 500, 000 F	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5	定評価日	令	和 6年 7	月 12日	(6) 路 線	[令和 6年		42,000 円∕m³
(2)	実地調査日	2	 合和 6年	6月 24日	(5) 価格	各の種類	正常	価格		線価	路線価又		倍
					(-/ 11-11	H - 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1				Щ	倍率租	捌	
_ ` ` `	鑑定評価の条件			鑑定評価									
	鑑定評価額の決定			colubrate to pro-						@ 1:1	7+		@ _
(1) 基	①所在及び地番: 「住居表示」:		岐阜市村	卯津町丸野	2 丁目 5 ;	3 番				②地 (m		345	⑨法令上の規制等
基準地	③形状	④ 敷地	の利用の)現況 (5 状		地の利用の	⑥接面道路	の状況	⑦供給 処理施 設状況	_	要な交通が 近の状況	西設との	1 住居 (60, 200)
	1:2.5	住宅 W2			般住宅のが見られん		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)	①範囲	東	20 m、	5 0 m	ı、南	60 m、北	40 m	②標準	的使用	低層	主宅地		
近隣	③標準的画地の	形状等	間口:	約 12.	0 m.	奥行 約	20.0 r		莫	2	40 ㎡程度 .	、形状	長方形
地		#± =□	特にな	:11	-	基	準方位北、	5.	素 柳津	駅西ナ		:+4	1住居(60,200)

4)地域的特性 特記 **太**节 域 3m市道 义迪 都市機能誘導区域 900m 事項 施設 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 (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 (5) 鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 53,500 円/m² 比準価格 収益価格 15,900 円/m² 収益還元法 円/mi 原価法 積算価格 開発法による価格 開発法 円/mឺ 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1,000万円~1,500万円程度、新築戸建分譲で2,500万~3,000万円程度が需要の中心になっている。 (6)市場の特性 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 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。 自己 ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 2時 点 ③標準化 4地域要 ⑤個別的 標準 街路 0.0 地 街路 +2.1 ⑦内訳 域 標準地番号 要因の 交通 交通 修正 補正 因の比 0.0 -3.8 化補 岐南 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 因 環境 - 2 +5.0 正 0.0 画地 +3.0 行政 [100.9] 100 100 101.0] 公示価格 行政 その他 0.0 0.0 53, 500 55,700 円/m² 100 [103.0] [103.1] 100 その他 0.0 (9) ③標準化 ⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 標準化補 街路 街路 指定基準地からの検討 域 要因の 修 正 補正 因の比 内訳 交通 交通 要因 環境 環境 較 比較 (円/m³) 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 行政 その他 円/m^d 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [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。 新規 継続 (10) 3 対象基準地の前、年標準価格等か 前年標準価格 53,500 円/㎡ 変動状況 価格形成要 っ の 検 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 特段の変動要因は見られず、現状維持で推移している。 [地域要因] 代表標準地 標準地 標準地番号 因

[個別的要因]

ത

%

円/m³

0.0% 半年間

公示価格

年間

②変動率

個別的要因に変動はない。

		基準地番	:号		提出	出先	所.	属分科	会名	業者		株式	会社	:不動産銀	監定非]][]	事務所				
	Д	皮阜(県)		- 13	岐阜	阜県	ı	皮阜第	2	氏	名	不動	声 鍾	監定士	片	Щ	恵津子				
鑑足	定評価	額					7	710,0	000 円] 1	m³当	たりの	の価権	各						50, 700	円/mឺ
1	基本的	的事項		'						,											
(1)	価格問	寺点		令和 6年	5 7月 1	日	(4)鑑定	と評価!	B		令和	口 6年	三 7月	10日	(6)路線	_	令和 6年 8線価又は			40, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日		令和 6年	6月 27	日	(5) 価格	各の種類	類		正常值	晒格			猫		倍率種類	;ij			
(3)	鑑定記	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価									u .						
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基		在及び地番 住居表示」等		岐阜市村	卯津町非	上塚 2 ¯	丁目 1:	9番							②址 (m		(52	95	き令上の	規制等
基準地	③形	状	4敷地	也の利用 <i>の</i>)現況	⑤周: 状況	辺の土地	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況			な交通施 の状況	没との	(7	1住 (60, 20 の他)	
		1:1	住宅 W2				住宅のは 等も散 地域			東5.5m	m市道			水道 ガス 下水	柳津 500m						導区域
(2)	① 範	进	東	180 m、	5 10	00 m,	南	100 m	、北	10	00 m	2	票準的	的使用	低層	住宅	三地				
近隣	3標	準的画地の飛	形状等	間口	約	13. 0	m,	奥行			0 m		規模	į	1	50	㎡程度、	形状	ほぼ	E方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:V)			往		準方位 m市道		5.	交通	柳津 500m	駅北西	5		法令		注居(60 i機能誘	
~			事項					路	}				施討					規制	Bly	, 1921101199	40.2
		域要因の 来予測	柳津地	域事務所	に近い	既成住	宅地域	である	5。地均	域要因	に特別	ひ 変	変動に	は認めら	れない	ハガ	、需要は	概ね安	定的に	推移し	ている。
(3) l	最有効	使用の判定	低層住	宅地									(4)対象基 個別的	. –	Q	方位				+1.0
	鑑定評 の適用	価の手法 		事例比較法		準価格				50, 70				E377113	20						
			収益還			益価格						∕ mੈ									
			原価法			算価格						∕ m [*]									
(6) т	市場の	特性	る。取	給圏は岐 住宅地域	卓 市南 で、周 となる	部の茜辺では	部、鶉が規模は、土	地区、開発に	柳津! こよる? メで 8	<u>/</u> 地区及 宅地分 0 0 万	び羽島譲等も	/㎡ - -	と松町 記され	丁等を中 1る。需 5円前後	心と 要者に 、新	する市	住宅地域 うけスは周 う建住宅で	である。 辺市町 250	。駅へ の勤労 0万円	の接近M 者等が ~32	生が良好 中心であ O O 万円
į	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	基準地の快適	lの画地規 i性を重視	模で経 する住	済合理 宅地域	!性に見 !で、取	.合うま :引価格	は同住? 各の水3	宅を想 準を指	定する 標に値	ること 町格カ	: はま š決え	₹現実的 どされる	であれ	るた がー	自己使用 め、収益 般的と認 り決定し	還元法められ	取引が は非適 るため	支配的 [*] 用としる 、市場付	である。 た。居住 生を反映
(8) 公示価格	規準とした	① ■代表標標準地番号		□ 標準 ± 支南 -)時 点 修 正		標準化 開正	_	地域要 図の比 校	⑤個! 要! 比!	因の		対象基準 の規準値 (円/r	格	⑦内訳	準 化補 環	通 境	0.0 地域要因	交i 環 ¹	重 -5.3 竟 +13.0
	し た	公示価格	55, 700	円/m	_	100. 9 100	- 1 -	100 03.0]		100 08.6]	[10]	00		50,	700			政	3. 0 0. 0 0. 0	行i そのf	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	_		時 点修 正		標準化 前正	_	域要 の比	⑤個! 要[比	因の		対象基準 の比準値 (円/r	≝地 5格 ㎡)	⑦内訳	準化補 環	路 通 境	地域要因		竟
準地	討	前年指定基	基準地 <i>σ</i>)価格 円/m	[_ i	100] [100	[100	[<u>]</u>						地 政 他		行i そのf	
(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 継続 前年標準価で ①-2基準のが 点)である標準 標準地番号 公示価格 ②変動率	□新規格 格が共通均場合の相 もませ	現 50, [*] 也点(代表		等と同 - 円/n		③ 価格形成要因の変動状況	[地域	的要因] 要因] 的要因	 封	训便性 也域要	生が E を因に	良好な駅	徒歩	圏の動は	あるが、 地域にお 認められ	ける需	は県平	均よりが	小さい。 る。

別記	様式	第6			鑑定	評価	曲書	(令和	□ 6	年:	地位	山調	(査			崪	令和 (皇 (県)		7月 19日 - 14 - !	□ 提出 宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所属统	分科会名	3 業	者名	端元	不動產	産鑑定	事務所			. 1 (210)			
	ļ	岐阜(県)		-14	岐	阜県	第二	分科会	В	E 名	不動	産鑑	定士	端元	常真	-				
鑑定	2評価	額					5, 00	00,000	円 1	1 ㎡当:	たりの)価格	i					2	4,900 F	∄∕m²
1	基本	的事項												(2)						
(1)	価格	侍点	4	令和 6年	7月 1	. 日	(4) 鑑定評	価日		令和	1 6年	7月	10日	路	令和 3線価 :		· · ·		1.1	円╱㎡ ☆
(2)	実地記	調査日	4	介和 6年	6月 20	日	(5) 価格の	種類		正常值	西格			線。		☑種別			1.1]	
<u> </u>		評価の条件		としての	鑑定評	価														
(1)	①那	評価額の決定 f在及び地番	並びに	岐阜市加										②地積		20	1	9法	令上の規	制等
基準地	3形	「住居表示」 〔 が状	-	「加野] の利用の			ョ」 辺の土地の	の利用の	0 ⑥接页	面道路	の状況	A	⑦供給 処理施	(㎡) ⑧主要 接近	く な交通 の状況		との		1 低専 (50, 80)	
		1:1	住宅 W 2			中規村宅団地	莫住宅が ② 也(加野団	多い住 団地)	南5mī	市道		スフ	没状況 水道 ガス 下水	岐阜 12km					の他) :災害警刑	找区域
(2)	①範	5 	東 1	00 m、 🛚	F (30 m,	由 10	0 m、 i	II-	30 m	②# <u></u>	標準的	(市田	戸建住年	₹.₩					
近隣		ューニー 標準的画地の !		間口:		14. 0		行約		1.0 m		規模	ЛУЛ		m 程』	度、	形状	ほぼコ	上 方形	
隣地域	-	域的特性	特記	特にな					基準方位 市道			交通		駅北東			法令	1 1	氐専(50, 災害警戒	80)
133			事項					路	117.2			施設	12km				規制	1.4 <i>y</i>	火百言以	、区域
	⑤ 地 将	地域要因の 子来予測	岐阜市 都心回	上東部郊 品等によ	外の既 り地価	成住宅 水準は	団地に位 下落基調	置する。で推移	 。今後に すると子	こついる	 ても櫻 る。	れ現	状維持	にて推利	多する	と予測	則するが	、居	主者の高	齢化、
(3) 揖		使用の判定	戸建住等											準地の	方位					+5.0
(5) 銀	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			24, 9	00 F.]/m²] 1	個別的	要因						
"	り適用	1	収益還	元法	収	益価格			/	F.]/m²									
			原価法			算価格				-]/m²									
(6) =	15世の		開発法	公国ル			よる価格 郊外の丘		/ たナスA]∕m [*]	(国2万	の仕字	: Hhtd: 75 t	- Z	士担乡	ichn 耂 /-i	- +th ś	まんり3配<i>も</i>で	州な方
(0) 1	1-290.	/付注	する個が	人を中心 や売物件	とする が散見	。団地 される	対外の正 全体にお 。土地総 殆ど見ら	いて、 額50	開発時期 0万円〜	肌が古い	ハため)、居	住者の	高齢化が	`淮行	すると	レ共に、	交通	训便性が	劣るた
Į.	検証	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	の想定しの水準を	は妥当性 を指標に	を欠く 意思決	ことか 定を行	る規範性 ら、非適 うことか 地との検	用とした	た。本件 場実態を	‡では、 ∶反映〕	、自己 した比	L居住 L準価	目的の 格の規	取引が- 範性は高	-般的	公法」であり	上の規制 0、需要 される。	から1 者は 以上0	賃貸用共 周辺の取 のことか	同住宅 引価格 ら、比
(8) 公示価格を	見価格と	① ■代表標標準地番号	準地 岐	□標準 均)時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 較		因の	0	け象基準 ○規準値 (円/r	格内	標準化補正	街趾 交通 環境	通 0. 竟 0.	0	街路 交通環境	+4. 1 -1. 6 +15. (
	11.1	公示価格	27, 800	円/mi	. -	98. 6 100	100	.	100		5. 0] 00		24,	200		画均 行政 その他	- 女 0.	0	行政その他	0. (
(9) 指定基準地) O	① 指定基準	地番号	-		時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	0	象基準 比準値 (円/	格内	標準化補正	街路 交通環境	竟	地域要因	街路 交通環境	
地記	兴 讨	前年指定基	 基準地の	価格 円/m		100] 100] [100	[]	00					画 ^均 行政 そのff	汝		行政 その他	
(10) 対 4	事ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	□新規 格	25, 4	100円/		3)	般的要因					改善する向けた動	下で、	、緩や	さかな回		売くこと	が期待
対象基準地の前	票の 集団 格計	①-2基準地点)である。	易合の検			も等と同	可一地 格形成要因	変 動 [地 : 沢	域要因]		皮阜市ない。	北東	部郊外	の既成住	宅団:	地では	あり、特	段の変	変動は認	められ
前が)\ !	標準地番号	么			- 四/m		[個	別的要因	因] (固別的	要因	に変動	はない。						

公示価格

②変動率 年間 -2.0% 半年間

円/㎡

%

公示価格

②変動率 年間 +1.6% 半年間

円/mឺ

%

鑑定評価書(令和6年地価調査)

ום נינ/	3作来 工人	. , אי ∪			у М	_ [] [ішц Б	=	(l)	1'H	0 –		5 јш	1 []	」旦 /			Д	皮阜 (県)	_	15	宅地-
		基準地番	:号		提	出先		所属分	}科会	:名	業者名	3 株	式会	€社]	IR綜	合鑑定							
	ı	岐阜(県)		- 15	岐	阜県	屿	支阜第	2分和	斗会	氏名	7	下動產	産鑑賞	定士	小	池	育生					
鑑5	它評価	i額						9, 50	0, 000	円	1 m²	当た	りの	価格	i						84	, 800	円/m
1	基本	的事項														(4)							
(1)	価格明	诗点	-	令和 6年	三 7月 :	1日	(4) 釗	監定評	価日		4	令和	6年	7月	10日	(6)路	_	令和 6年 線価又は			6	7, 000	円/n
(2)	実地記	調査日	4	命和 6年	6月 26	6日	(5) fi	西格の	種類		正	常価枠	各			線価	岭	保率種別					倍
(3)	鑑定記	 評価の条件	更地人	としての	鑑定評	価												10 1 1 2 7	ניו				
		評価額の決定			<u> </u>	<u></u>																	
(1)		f在及び地番		岐阜市銀				2 2 夕								②地		1	12	(9法	产上の	規制等
基準	_	「住居表示」			有1一6	1					14				S 111 4A	(m	•	()		1住	足
地	3形	状	(4)敷地	の利用の)現況	⑤周 状況		土地の)利用	တ ⑥	接面道	路の	状況	1 -	⑦供給 処理施			な交通施記 の状況	没との			1年) (60, 20 準防	00)
															设状况	134		77/7/			(その		J
			住宅					のほか		1	5m市道	ĺ			水道	西岐	阜				居住		区域内
		1:2	W 2			もみ	られ	る住宅	三地 政	1					ガス 下水	900m						(10, 20	00)
(0)							_						@ I=		<i>-</i>	×	`	- 1-1					
(2) 近	① 缸	連囲 標準的画地の 別		50 m、i		50 m,		7 	0 m、 行 #		70 1		-	達的 見模	使用	低層信		^地 ㎡程度、	IIV 11	. 長	十匹		
近隣地	_			特にな		9. 0	m,	火1		基準	16.0 方位北		m		西岐	 :阜駅‡				i		居(70	, 200)
域	(4) JU	地域的特性	特記						街	市道				交通	900n		υ —		法令			準防 主誘導	
			事項						路				ħ	施設	1				規制				
		地域要因の 子来予測	JR西山 げらくに	皮阜駅を は地価は	最寄駅上昇傾	とする	岐阜	市郊	外の信予測で	主宅地場	或であ	る。〕	近年、	、小	規模宅	地分割	譲が	増加して	おり、	宅地	需要	も堅調	調で、し
(2) E						(1") (1)	E19 7	.a) C	, נאו נ	, .o.				(4)	お色甘	淮地石		方位					0.
		が使用の判定	低層住宅		- 11	:# ITT +/	·			0	4 000		2		对多型 個別的	達地 <i>0</i> Ⅰ要因	,						
(5) 1	監定計 の適用	F価の手法 B	収益環	例比較法 モニ		,準価格 .益価格				84	4, 800	円/											
			原価法	Льд		算価格					/	円/											
			開発法			発法に	-	· 価格			/	円/											
(6) ī	市場の) 特性	同一需約	合圏は、	JR西	岐阜駅	で最	寄り	駅とす	トる住宅	宅地域`	であり	D . 4	特に	価格牽	連性が	が認	められる	のは、	鏡島	学区	内の作	主宅地場
			鏡島地區		の周辺	での小	丶規模	[分譲	開発が	ド多くる								0代の1価格帯は					
		T格の調整 E及び鑑定	自用のア	三建住宅	のほか	、周辺	には	ナアパ	一卜等	等の賃貸	資用物	件もみ	みられ	れる	が、対	象基準	售地	の画地規価に際し	模を戡	案し	、 ・ ・ ナ、 ラ	独でに	は賃貸用
1		原の決定の	格を標準	性とし、	代表標	準地と	つるこ : の検	. こか (討を)	踏まえ	で、鑑定	定評価	額を」	上記(の如	対応して決定	こした。	+ 5+	に し	(1411	物 注	:ŒIX	.吹し/	(二)七二年(1)
(8)		① ■代表標	 準地	標準	地 ②)時 点	(3	3)標準	化	4)地域	要 ⑤	個別	的	⑥対	象基達	基地		標街	路	0.0	地	街路	路 +3.
公共	現集とした	標準地番号				修正		補正		因の	比	要因(の	0	規準値	西格 (⑦ 内 訳	16	通	0.0	域 要	交	
価格	<u>ا</u> ا		岐	阜 -	1					較		比較			(円/	m [*])	儿	補環正画	境 地	0. 0 +2. 0	因	環 [±] 行i	
を力	-	公示価格	.=		_	100	_]	100		100		100]		8/1	500			政	0.0		その	
(9)			.05, 000	円/m		100		102.		[121.	-	100		@				その		0.0			
	51	1 指定基準	地番号		(2)時 点 修 正		3 標準 補正		④地域: 因の.		個別! 要因(象基準 比準値	Ĕ地 西格 │	⑦ 内	注	路 通		地域	街道交流	
指定基準地	D D			-						較		比較			(円/		訳	化 環	之 境		要因	環均	境
準地	英 討	前年指定基	と 基準地の	価格	[]	100		100) []						地政			行i そのf	
				円/m	ז [*]	100	_ [_]	[_] _	100	_					その				(0)	
(10)		①−1対象基準継続	集地の検 新規							一般的	要因]							土地需要向が認め			移し	てい	ることか
(10) 対 ⁴	軍ら	前年標準価		_	500円/	∕ m [‡]		③ 価	亦			- •			. = 101	→ 6				-			
対象基準地の前	票の集検	①-2基準地が点) である ⁵	が共通地	点(代表	長標準均	也等と「	司一地	也格形	動[:	地域要	因]	周辺	刀でに	は複	数の小	規模領	已地	開発がみ	られる) ₀			
準付地	西 討	一代表標準		 標準均	<u>t</u>			成要因	淣														
の â 前 <i>f</i>	等 か	標準地番号	夂			- □ /r	- n²	包の	[1	固別的	要因]	個別	別的	要因	に変動	はない	١,						

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

傑宁証価書 (今和 6 年地価調本)

別記	様式	第6			竝	- 6十1	四 昔	(T	小口	б	平,	吧们	山記	111			Į	т J. ф J. ф			16 16	□ Œ□ 宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所原	《分科	会名	業	者名	不動	産鑑	定士 [丸山事	務層	听					
	Ц	皮阜(県)		-16	岐	阜県	岐阜	第2分	科会	氏	:名	不動	産鑑	定士	丸	Ц	正樹					
鑑定	2評価	額					15,	800, 0	00 円	1	m³当	たりの	の価格	<u>\$</u>						74,	800	円/㎡
1	基本的	的事項	I																1			
(1)	価格問	寺点	4	令和 6年	5 7月 1	. 日	(4)鑑定	評価日	3		令和	口 6年	- 7月	12日	(6)路		令和 6年 <mark>線価又は</mark>			60	, 000	円/m [*]
(2)	実地記	周査日	4	和 6年	6月 24	ł 🗏	(5) 価格	の種類	領		正常信	西格			線価	岭	保率種類					倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価													1			
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1)		f在及び地番s 住居表示」等		岐阜市針 「鎌阜市	竟島西 2 西 2 - 1			6							②地 (mi		(211) @	法令	注の	規制等
基準地	3形			の利用の		1	辺の土地	也の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	兄	⑦供給			」、 よ交通施	設との	,		1 住鳥	Ē,
						状況							:	処理施 設状況	接		の状況			(60, 20 準防	
		1:2.5	住宅 W 2			パー	関 一般自 ト等が涯	E宅、 昆在す	/	西5mi	方道			水道、ガス、	西岐- 1.5kr							<u>《</u> 域内
						住宅	地攻							下水							10, 20	0)
(2)	①範	囲	東	50 m、	西 8	80 m,	南	60 m	、北	(50 m	2村	票準的	的使用	低層值	主宅	地					
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口特にな		12. 0	m, J	奥行	約世	20. 準方位	.0 m		規模				m ² 程度、	形状	長		7/50	200)
域	4地	域的特性	特記	141/⊂√3	. v ·			街	需		-16,	J III	交通	也 也 1.5k	を E E E E E E E E E E E E E E E E E E E	上西)	万	法令			居(70, 準防 誘導[
			事項					路	+				施設					規制		/LI L	- HV 7 7* F	
		!域要因の !来予測		- 更施設へ みで推移					E成住 ^s	宅地域	である	るが、	県道	以南の	鏡島均	也区	南部と比	較する	と土	地需	要は引	引く、や
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住物	宅地										対象基)	方位					0.
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	÷			74, 80	00 円]/m²		個別的	一要因							
"	ノ心ハ	1	収益還	元法	収	益価格	i			/	円]/m²										
			原価法			算価格				/]/mੈ										
			開発法				よる価格]/m²										
(6) 市	市場の	特性	するサラスに隣れ	ラリーマ	ン層で 島地区	ある。 南部と	商業施設を	設や小 ると住	\学校! 宇奈霊!	こ近く 要は弱	、生活い。電	舌利便 需要の	€性は ○中心	比較的]良好~	であ	者の中心 るが、街 、土地は	路等が	未整	備の	旧「釒	急島」地
1	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	自己所有	有地に建	てられ じ鏡島	たアパ 地区の	ートな。 住宅地の	どが散	は見さま	れるが	、収益	监物码	⊧の取	引は稀	にである	5 た	ほとんど め、収益 し、代表	:環元法	は非	適用	とした	こ。従っ
(8)		①■代表標		標準地		時点	3標	準化	4地	1域要	5個	別的	⑥ 対	対象基準	隼地		標街	·路	0.0	地	街路	3 +3.
公示価格を	見価	標準地番号		at.		修 正	補	正		の比		因の	0)規準値		⑦ 内	15		0.0	域 要	交通	§ 0.
価と			岐	早 -	1				較	ξ	比	較		(円/	m)	訳	_		0.0	因	環境 行政	
を †	Ė	公示価格	05 000	П /	.	100		00		100		00]		75	100		行	政	0.0		その化	
(9)			105, 000	円/m				2.0]	-	37.1]			@±				その		0.0	116	4+- D/	7
指力)\	① 指定基準	□心留写		(2) 時 点 修 正	③標 補		④地: 因·	奥安 の比	⑤個! 要l	別的因の		対象基準 D比準値	田格 (⑦ 内	維	路 通		地域悪	街路 交通	
指定基準地))			-					較		比	較		(円/		訳	_	境		要 因	環境	
地言	欠 寸	前年指定基	基準地の		[] 1	00	_1	100	[]]					<u> </u>	i地 ·政			行政 その他	
		0		円/m	î	100]]	[<u> </u>		00					その					
(10)		①-1対象基注 ■継続	^{集地の検} □新規					<u> </u>	L一般	的要因				、増加 傾向に		こあ	るが、建	樂看工	件数	及び	マンシ	/ョン立
対発	F S	前年標準価	格	74,	800円/			③ 価 変														
	た 検 計	①-2基準地 点) である ⁵			長標準 地	地等と同	引一地	価格形式	[地域	要因]	华	寺段の	変動	要因は	見られ	ゖ゙	、現状維	持で推	移し	てい	る。	
(10) 全株当 仮木等が	山 引 各 车	代表標準	基地	標準均	<u>t</u>			成 況要因														
前力	j\	標準地番号 公示価格	各			円/m	- 1	めの	[個別	的要因	a) (固別的	更因	に変動	はない	,°						
	ľ																					

②変動率

年間

-1.2% 半年間

-0.5 %

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)	— 17	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鍵	監定			
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									

34,000 円/㎡ 「令和 6年 1月] (1) 価格時点 会和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 6年 7月 16日 路線価 路線価又は倍率 倍 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 岐阜市日野南1丁目16番9 ②地積 ⑨法令上の規制等 154 「住居表示」等 「日野南1-16-6」 (m²) 2中専 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 地区計画等 北6m市道 一般住宅が多い区画 整理済みの新興住宅 水道ガス 住宅 W2 岐阜 1:2.5 6.1km 並域 下水 (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 糸 15.0 m, 規模 150 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 基準方位北、6 m 2中専(60,200) 岐阜駅北東 交诵 法令 ④ 地域的特性 特記 徘 市省 地区計画等 5.9km 事項 路 施設 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 0. 0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 41,800 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 円/m² 原価法 看 質 価 格 開発法 開発法による価格 円/mi 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。 (6)市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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 評価額の決定の 定した ① 代表標準地 標準地 ②時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 待路 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 **交通** 下化補 較 H較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格] 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 ②時 点 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 域 次内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [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。 継続 ___新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 42,300 円/m² 価格形成 変動状況 らの ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 [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。 である場合の検討 成要因 標準地 代表標準地 標準地番号 岐阜 - 37 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 42,000 円/㎡ 公示価格

②変動率 年間 +4.5% 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) - 18 **字地-1**

					1947	10	י טיים
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所			
岐阜(県) -18	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一	-郎		

1	基本的														
		4. 市で			35, 900, 0	00 円	1 m ³ 当たり)の価格	ř				117, 0	00 F.]/m²
(1)		り争 垻													
	価格問	寺点	令和 6年	7月 1日	(4)鑑定評価日	∃	令和 6	5年 7月	10日	路 _:	令和 6年 8線価又は		89, (000 円 倍	∃∕m [*]
(2)	実地訓	周査日	令和 6年	7月 1日	(5)価格の種類	頁	正常価格	f		線路	倍率種別			114	1
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地としての	監定評価											
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の要旨												
(1) 基		在及び地番並 住居表示」等		〜嶺2丁目1 -1-3」	番4					②地積 (㎡)	3	307	⑨法令」	上の規制	制等
基準地	3形	状	④敷地の利用の	現況 ⑤周 状況]辺の土地の利	用の ⑥排	接面道路の	5	⑦供給 処理施 設状況	_	ー な交通施 の状況	設との		住居 (, 200)	
		1:1.5	住宅 W2	等の	は住宅、アパー)ほか農地も介 はで地域	1.	.6m市道	7	水道 ガス 下水	西岐阜 600m			居住誘	導区均	成内
(2)	①範	进	東 0 m、西	150 m.	南 200 m	、北	50 m	2標準的	使用	低層住宅	三地				
近隣地域	_	準的画地の刑	駅に近	内 15.0 い住宅地域		其淮ナ	20.0 m、	規模	無社	300 阜駅南西	㎡程度、		長方形 1 住居	(60-20	00)
域	(4)地	!域的特性	特記		街	. 011	市道	交通	600m	牛冰(田)	l	法令	居住誘		
			事項		路			施設				規制			
		域要因の 来予測	JR西岐阜駅徒が増加しており、								いる。	賃貸共同	信宅向け	の更地	地需要
(3) 聶	是有効	使用の判定	低層住宅地						対象基準	. –	方位				+2.0
		価の手法	取引事例比較法	比準価格	各	117,	000 円/	m [*]	個別的	要因					
0	り適用		収益還元法	収益価格	各	58,	200 円/	m [*]							
			原価法	積算価格	各	/	一円/	m [‡]							
			開発法	開発法に	こよる価格	/	一 円/	m [*]							
(6) †	市場の		市橋小校区の他 層による需要が 愛知県一宮駅徒 相場を牽引。徒	高く、代替性 歩圏の住宅地	生が高いのは西 也等と類似の価	i岐阜駅徒 i格形成を	歩圏の市橋 している。	計校区 ハウス	及び本 ^注 メーカ	荘小校区 一による	五方と解 住宅分譲	する。広 ・賃貸却	「域的にみ	れば、	近年、
·	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	賃貸用共同住宅で されておらず、「 本件では、市場 定評価額を上記	生を反映し、	実証的な比準	る低利回 た。比準 価格を標	りの用地耶 価格は、学 準として、	7得であ 区の類 収益価	り、や 似性を 格を参	や高騰気 勘案して 考に留め	(味。土地 、試算調)、代表標	価格に見整してま 準地との	L合う賃料 3り、信頼 3均衡に留	水準が 性が高 意の上	形成。鑑
(8) 公示価格を	見価を	① ■代表標標準地番号	準地 □標準地 岐阜 -:	修正		④地域 因の 較		1	対象基準 対規準価 (円/n	i格 内	準 化	通 0	. 0 域要	街路 交通 環境	+1. 0 -8. 5 +6. 0
格 し を <i>t</i> :	.:.	公示価格 1	13,000 円/㎡	[100	_] <u>_ 100</u>]	100 [98. 0] [102. 0]	118, 0	000	正画	政 0	. 0	行政 の他	0. 0 0. 0
(9) 指定基準地),),	① 指定基準	地番号 -	②時 点 修 正		④地域要 因の比 較	_	σ	力象基準 分比準価 (円/n	i格 7 内	^準 交	路 通 境	域要	街路 交通 環境	
準材地言	矣 寸	前年指定基	基準地の価格 円/㎡	[] 100	100] []			正画	地 政 他		行政 の他	
(10) 対象基準地の前	丰票集団各等い らの検討	①-1対象基準 耐年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 ○代表標準地番号 公示価格	■新規 格 112, 0 が共通地点(代表 場合の検討 述 □標準地		③ 価格形成要因6	[一般的要	低金]] 岐阜	利。J	R主要! 新庁舎;	駅勢圏に が昨年1	└─── ŧしたもの	の、諸外 住宅需要	- ト国との比 足が安定し	較では ている	t依然 。

		基準地番	 		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	(株	:) ギ	フカン	テイ		大子 ()	117	10 626	
	Į	岐阜(県)		-19	岐	阜県	岐阜	単第2分	科会	氏	名	不重	加産鑑	定士	塩田	英明				
鑑定	2評価	額					6	, 880, 0	00 F	リ 1	m³当	たり	の価枠	各				2	7,400 円/r	πÎ
1	基本的	的事項																		
(1)	価格	寺点	2	令和 6年	- 7月 1	. 日	(4)鑑足	定評価の	3		令和	和 6年	F 7月	12日	路 _	令和 6年			円/1	mÎ
(2)	実地詞	調査日	令	和 6年	6月 20)日	(5) 価村	各の種類	頁		正常	西格			線。	各線価又に 倍率種			1.1 倍	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価														
	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		岐阜市三 「三田》				6							②地積 (㎡)	i (251	9法	令上の規制等	F
华地	③形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(7)	1 低専 (50,80) の他)	
		1:1	住宅 LS2					住宅が 宅地域		北東71	m市道	Ī		水道 ガス 下水	岐阜 10km				》 災害警戒区域	足
(2)	① 範	通	東	50 m、 置	5 10	00 m,	南	50 m	、北	10	00 m	2	標準的	内使用	戸建住写	宅地				
近咪	3標	薬的画地の 那	杉状等	間口 ;	約	15. 0	m,	奥行	約	16.	. 0 n	n.	規模	:	240	㎡程度、	形状	長方形	<i>(</i>	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基市	準方位 道	:北	7 m	交通	i 岐阜 10km	駅北東		法令	11	氐専(50,80) 災害警戒区域	;
~			事項					路		- ~=			施設	- 1	Į.		規制		火日音 灰色 	
		2域要因の 子来予測	岐阜市ダ 行してい	『外にあ いること	る旧来 から、	の住宅 地価は	団地で	で、今後 記き下落	も概	ね現状 で推移	維持する	しなた	バら推 ヒ 予 浿	上 移して 引する。	いくもの	つと思われ	いるが、	人口減少	しと高齢化が え	進
(3)	是有效	使用の判定	戸建住宅										(4)	対象基	準地の	方位			+1	1.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格	 i			27, 40)0 F]/m	î	個別的	要因					
	の適用		収益還	元法	収	益価格	 i				F	- ∃∕m ⁱ	î							
			原価法		積	算価格	i			/	Р]/m	î Î							
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	Р	∃⁄m [†]	î							
(6) ਜੋ	市場の)特性	同一需約 る。主が、 あるが、 00~8	こる需要 生活利	者は、 便性が	当該圏 劣るた	域に地 め需要	E成住宅 記縁性を 受は弱く	:地域 : 有す 、人	で、特 る個人 口減少	に代えが中ル が中ル や高値	替・競 心。 ≧ 齢化な	競争関 当地場 が進行	関係が認 は一般 丁してい	められる 住宅が る。 需要	るのは岩野 建ち並ぶ 要の中心 &	予田地区 区画整然 こなる価	の旧来の とした 格帯は、	D住宅団地でる 死成住宅地域 土地のみで	あ で 3
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	用目的で	での取引 引一需給	が中心	で、画	i地規模	から見	しても	収益想	定は	合理的	生にケ	こけるた	め、収益	た環元法の	り適用を	断念しカ	はなく、自己利 た。よって、ス 価額を上記ので	本
(8) 公示価	見価格と	① 【代表標標準地番号	準地	標準b 	也 ②)時 点 修 正		票準化 捕正	[地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の		対象基準の規準値 (円/I	格内	準化補 現		地域要因	街路 交通 環境	
格 し を <i>†</i>) : :	公示価格		円/mi	Î_	100	_] [_	100	[100	[1	00]			正 	画地 テ政 D他		行政 その他	
(9) 指定基準地	בי ה	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正	-	票準化	_	地域要 図の比 校	⑤個 要 比	因の		対象基準 の比準値 (円/)	格 内	準 化	野路 で通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
準札	美 寸	前年指定基	基準地の(西格 円/mi	[_	100] [-	100	[100	[1	00]			正頂	画地 テ政 D他		行政 その他	
(10) 차 #	Ŧ È	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規		300円/	∕ m³	,	3	[一舟	设的要因	-								売き堅調を維持 下落が続いてい	
7.象基準地の1.株当何料等	丰票集団各等い らの検討	①-2基準地点)である ^は 代表標準	が共通地 場合の検	点(代表 討 □標準地	長標準地	地等と同		価格形成要因 変動状況	[地垣	域要因]					変動は認 進行して		ないが、	旧来の信	主宅団地では	人
前力	יי	標準地番号 公示価格 ②変動率		岐阜 -3. 2 %	27, 800 半年間	円/n	· 24 1 · 4 %	めの	[個別	小的要 因	1] 1	固別自	勺要 因	に変動	はない。					
		シ 久 到 干	-L161	0. 4 70	+==	ı, 1	. 70													

		基準地番	号		提出	出先	Ē	所属分	科会名	3 第	者名	三星	不動	産鑑定				~	()()			
	Д	皮阜(県)		-20	岐	阜県		岐阜	単第2		氏名	不重	力産鑑	定士	西木	寸	隆					
鑑5	と評価	額						5, 240	0,000	円	1 m² ≝	当たりの	の価村	各						29	9,600 P	∃∕m [*]
1	基本的	的事項													(0)							
(1)	価格問	寺点	4	令和 6年	5 7月 1	. 日	(4) 鑑	监定評	価日		令	和 6年	三 7月	14日	(6) 路		う和 6年 線価又は				1.1 倍	¶∕m [*] ≿
(2)	実地記	周査日	ż	令和 6年	5 7月 3	3日	(5) 個	断格の	種類		正常	価格			線価	ΨЦΙ	倍率種別				1.1][1
(3)	鑑定記	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		岐阜市紀 「岩田場				1 1							②地 (m)		1	77)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	· 辺の <u>:</u>	土地の)利用(0 6接	面道記	烙の状		⑦供給 処理施 設状況	接		」 は交通施記 D状況	ひとの		(その	1 中専(60, 200)	
		1:2	住宅 W2					生宅が な住宅		北西	4m市i	道		水道 ガス 下水	岐阜 8.3km	I					住誘導区 (60, 160)	
(2)	1	囲	東	40 m, E	5 (60 m.	南	70	m 、 ;	比	25 m	2	標準的	的使用	低層住	E宅	地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等		約	9.0	m,	奥行	方 約		0.0	m,	規模		18	0 1	m²程度、	形	伏 ほ	ぼ長	方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11				街	基準方 [/] 市道	立北	4 m	交通	岐阜 8.3k	-駅北東 cm	Ī		法令	Ì		専(60, 10 主誘導区	
			事項						路				施設	ž				規制	i]			
		域要因の 来予測	近隣地域	- 或の北西 今後も当	側背後 分の間	には大は地価	倉山が下	等をは落基記	よじめ 周で推	とするれ 移する	木地地	域がある	あり、 ける。	これら	の圧迫	感	から近年	は人気	気がな	く常	要が低き	性して
(3) 指			低層住?		24 - 114			11	., .,,,,,	,, ,				対象基	準地の	,	方位					0.0
(5) 🕯	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	ζ			29,	600	円/mi	2	個別的	要因							
	の適用		収益還	元法	収	益価格	<u>.</u>					円/mi	-									
			原価法		積	算価格	Š			/		円/mi	2									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/		円/㎡	2									
(6) ī	市場の	特性	算の住宅	給圏は岐 宅を需要 各帯は土	するエ	ンドコ	ーザ	である	5。元	来よりき	喜要σ)程度に	は弱い	ヽがコロ	け禍を	·経`	当市及び, て以前の 度。	周辺ī 状態ん	市に居に戻り	住すっつつ	⁻ る比較的 ある。耳	り低予 対引の
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	したもの	ひが大半	である	、よっ	て収	益性、	投資	目的の額	見点カ	4らの語	いく マママ	は少な	いと判	断	これらはし収益還え鑑定評	元法に	は滴用	した	こかった。	本件
(8) 公示価格を	現価格とし	① ■代表標 標準地番号	準地 岐	□標準 ♯ 阜 -	也 37)時 点 修 正	-	標準作 補正	íl @	〕地域要 因の比 較	; 星	固別的 要因の 比較	65	対象基準の規準値 (円/)	集地 西格 m³)	力力沢	標準交化補環正	通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域要因	街路 交通 環境	+6. 0 +1. 0 +32. 0
) }-	公示価格	42, 000	円/m	-	99. 5 100	_] [100	_] [100 141. 3		100	l	29,	600		止 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	からの命	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正	_	標準(補正	(L 4	地域要 因の比 較	3	固別的 要因の 比較		対象基準の比準値 (円/)	西格	力力沢	標 準 化 補 環 画	通 境		地域要因	街路 交 環 境 行 政	
地	計	前年指定基		円/m	î [100	_] [100	_] [100		100					一 個 行 その	政 他			その他	
(10) 対象基準地の前	年票隼面各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地が点)で表標準 標準地番号	新規格 が共通地 場合の検 単地] 30, 点(代表			_	③ 価格形成要因の	変 動 [地 沢	般的要 域要因 別的要]	いて る。 比較 な く 信	的徐々 内市往 主宅需	に取引	が活発 fいもの g然とし	化ので	活動が回ったいかい でもり やや人気 い。	優良物	物件は	比地位	が反転し	してい
	-		**	-1. 3 %	半年間		··· %	<u>.</u>														

②変動率 年間 +1.2% 半年間

%

					-X-T (717)	 ٠. ٠.
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR綜合鑑定		
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		

	μ	坟早 (-21	哎早乐	哎」	2月2万	付云	氏名	小男	川座塩ルエ	71.4	n E	土					
	定評価					12	2, 400, 00	00 円	1 m² ≝	1たり0	 の価格						93, 400	円	∕ m ^r
1	基本的	的事項	1																
(1)	価格問	寺点	4	令和 6年 7	7月 1日	(4)鑑:	定評価日	1	令	和 6年	三 7月 10日	(6) 路 線 価		和 6年 価又は			71, 00	0 円 倍	
(2)	実地記	周査日	令	和 6年 6	月 26日	(5) 価	格の種類	Į	正常	価格		価		音率種類				10	
(3)	鑑定訓	 平価の条件	更地人	こしての鑑	定評価	I								_ , 122/.		1			
		- 価のポー 評価額の決定			P														
(1)		在及び地番		岐阜市大県	県町3丁目	2番						②地	積	1	33	9	法令上の	の規制	訓等
基準地	Г	住居表示」等	等								,	(m²) (()			
华地	③形	状	4 敷地	の利用の現			地の利用	用の ⑥	接面道距	各の状況			要なる	交通施詞	設との		2住 (60, 2		
					状況	L					処理が 設状5		近の	伏況			準		
			13-1 2-		ń.	n A de o) T . 2 . ET &	.4 陸	j6.4m市i	<u></u>							その他) 居住誘導	区域	内
		1:3	住宅 W2		等も		ほか店舗 る住宅は	illi	, zmija,	_	水道ガス	岐阜 2.2km	ı			"	(70, 2)		,
					域						下水								
(2)	①範	 i.囲	東	30 m、西	50 m .	 、南	20 m.	、北	70 m	2 t	票準的使用	低層信	E宅地	<u>.</u>					
	3標	 準的画地の用		間口約	7. 0	m.	奥行		20. 0		規模			程度、	形状	長力	形		
近隣地域	④地	.域的特性	特記	特にない	١		街	基準	方位北、 市道	6.	交通 岐	阜駅東			法令	2	住居(7		0)
以								4 III	中地		2. 2	Km					準防 居住誘導		戉
			事項	 			路	1 1 1 1			施設				規制				
	⑤地 将	域要因の 来予測	中心部は	こ近い既成	住宅地域、	であり、	名鉄駅	徒歩圏	内でもあ	ること	こから、当己	面、宅地	需要	は堅調	に推移	するも	のと思	料す	る。
(3) 指	最有効	使用の判定	低層住宅	产地							(4) 対象	基準地σ)	位					+5.0
		価の手法			比準価	 格		Q	3, 400	円/m [*]	個別的	勺要因							
	の適用		収益還:		収益価														
			原価法	* *	積算価														
			開発法		開発法		 西格			 円∕㎡									
(6) ī	市場の	特性	同一需約	合圏は、岐	皇市中心	古街地の)住宅地	域であ	り. 特に	価格達	を連性が認る	かられる	のは	、名鉄	各務原	線沿線	泉の住宅	地域	であ
			ると判定であり、	ビした。中 - 需給バラ	心となる	需要者層	層は、名	古屋市	若しくは	:岐阜市	で通勤する 必額の価格を	る給与剤	i得者	等と思	料され	る。万	戈熟 した	住宅	地域
/=\ -	. p	·16 a =m+'	される。																
		格の調整 及び鑑定	し、単独	虫では賃貸	用不動産	の建築た	見定が困	難であ	ることが	ら収益	学の賃貸用物 公還元法にご	ついては	適用	るが、 を断念	対象基 した。	準地の 本評価)画地規 5に際し	模を ては	勘案 比準
	評価額 理由	iの決定の	価格を標	標準とし、	代表標準	地との権	検討を踏	まえ、	鑑定評価	i額を」	上記の如く	央定した	-0						
(8)		①■代表標	摩準地	標準地	2時 点	ā 3t	標準化	④ 地填	支 要 ⑤ 個	別的	⑥対象基	準地 /	標	街	路	0.0	也 街	路	-0.4
公示価格を	規 価準 格	標準地番号		±-	修□	E ł	補正	因の		因の	の規準	価格 [7万人沢 標準化補	交	通	0. 0 ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ±	或 交	通	+5.5
価格	<u>د</u> ا		岐.	阜 -1				較	E	比較	(円/	m)	lt 補 正	-		0. 0 -2. 0		境 政	+10. 0 0. 0
を力	<i>t</i> =	公示価格			[100	_ -	100	10		05.0]	0.9	3, 500			政	0. 0	その		0.0
(0)		1	.05, 000	円/m ^²	100		102.0]	[115	_	100				その		0.0			
(9) 指 <i>1</i>	ρν	① 指定基準	地番号		2時点		標準化	4地域	_	別的	⑥対象基 の比準	準地 価格	7 標準	街	路	t t	也 街 或 六	路	
指定基準地	らの			-	修工	- f	補正	因の 較		更の 比較	(円/	(m²)	アカス 標準化補	, 父 · 環	通境	5	安	通境	
準相) 検 計	34 J- 11 1	+ :# + to ! !	π+6	г	7	100					-	ΪË	画	i地		行	政	
ء ت-	43	前年指定基	を华地の代	曲格 円╱㎡	100	_]	100		_	100 100				行 その	政		その	他	
		①-1対象基準	集地の検			-		⁻ [一般的		低金和	 環境の継約	売等によ	り土	地需要	が堅調	に推利	多してい	るこ	とか
(10)		継続	新規		· · · ·		3			ら、 [†]	元は引き	売き回復	傾向	が認め	られる	0	-	-	
対象基準地の前	年ら標の	前年標準価格 ①-2基準地力			①円/㎡ ■進地笙レ	同一世	価 変	┌╫┼╬┯	· 🖽 T	파소나시나	日田)ァ赤針,	++=1 \							
基準	標検証	<u>点</u>) である [‡]	易合の検	討	*半地守と	山一地	格形成要因	[地域要	·[A]	地ッ多	更因に変動!	T\T							
地材の	格 第	代表標準	≛地	標準地			双 况												
前	が	標準地番号	t o		т /	- m²	数	[個別的	要因]	個別的	的要因に変動	動はない	١,						

別記	已様式第6			鑑定	宫秤	価書	(令利] 6 年	F地(西調]査)		I	令和 皮阜(県	和 6年 7月 19日 4) — 22 年 :	提出 地-1
	基準地番	·号		提出	出先	所属:	分科会名	業者名	3 端元	不動產	産鑑定	事務所				
	岐阜 (県)		-22	岐阜	阜県	第二	.分科会	氏名	不重	助産鑑:	定士	端元	常真			
鑑5	Z評価額					22, 4	00,000	円 1 ㎡	当たり	の価格	ł				113,000 円.	∕ m ^²
1	基本的事項		•					·				•				
(1)	価格時点		令和 6年	三 7月 1	日	(4)鑑定詞	平価日		令和 6 ^左	F 7月	10日	松	[令和 6年		89,000 円	
(2)	実地調査日	ŕ	介和 6年	6月 20	日	(5)価格の	D種類	正	常価格			線通	路線価又は 倍率種5		倍	
(3)	鑑定評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価			l .							-	
2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨													
(1) 基 準	①所在及び地番並 「住居表示」等		岐阜市力	加納堀日	1町1	丁目194	番3					②地積 (m)	1 (.98	9法令上の規制	削等
地	③形状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の土地	の利用の	⑥接面道	[路の状	5	⑦供給 処理施 設状況		を交通施 で で で で で で で で で で で の 状況	設との	1住居 (60,200) 準防 (その他)	
	1:1.5	住宅 LS2				模の一般に既成住宅		西7.6m市	i道	7	水道 ガス 下水	岐阜 1.5km			(70, 200)	
(2)	1範囲	東 1	00 m, E	西 10	00 m,	南 5	50 m、北	70	m 2	標準的	使用	低層住	宅地			
近隣	③標準的画地の肝	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	
地域	④地域的特性	特記	特にな	27,				基準方位北 3 m市道	, 7.	交通	岐阜 1.5k	駅南西		法令	1 住居 (70, 200 準防))
		事項					路			施設	1	AIII		規制	居住誘導区域	ķ
	⑤地域要因の 将来予測							生及び閑静 安定的に推						要が認	められる。今後に	つい.
(3) 指	」 最有効使用の判定	低層住:	宅地									準地の	方位			0.0
	監定評価の手法	取引事	例比較法	生 比	準価格	各		113,000	円/m	i '	個別的	要因				
	の適用	収益還	元法	収	益価格	各		72, 600	円/m	ຳ						
		原価法		積	算価格	各		/	円/m	î						
L		開発法		開	発法に	こよる価格	i _	/	円/m	î						
(6) ਜ	市場の特性	である。	,市場参	加者はで、当	、高額 該地域	質所得層の	個人を「	中心とする	。人気の	の加納	地区に	:所在し、	一定の底	堅い需	市街地周辺の住宅 要が存する。土地 譲住宅は4000	取引

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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① □代表標準地 □標準地 ③標準化 標準 地 域 2時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 ⑦内訳 標準地番号 因の比 修正 補正 要因の 交通 交通 化補 (円/m²) 環境 環境 較 比較 正 画地 行政 公示価格] 100 100 その他 行政 100 円/mឺ 100 その他 (9) ⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ②時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 標準化補 街路 指定基準地からの検討 域要因 要因の 内訳 交通 修 正 補正 因の比 交通 (円/m²) 環境 環境 較 比較 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他 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。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 新規 継続 (10)3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 112,000 **円**/㎡ らの検討 変動状況 価格形成要

[地域要因]

[個別的要因]

対の

- 34

0.0%

113,000 円/㎡

ある。

個別的要因に変動はない。

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

①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討

標準地

岐阜

+0.9% 半年間

代表標準地

公示価格

年間

標準地番号

②変動率

		基準地番	号		提出	出先	Ē.	「属分科	会名	業	者名	三星	不動	産鑑定			щ	又字(月	17/	- 43	七地一
	Ц	皮阜(県)		- 23	岐阜	阜県		岐阜第	第 2	氏	名	不重	力産鑑	定士	西村	†	<u>隆</u>				
鑑定	評価	額					2	1, 300,	000 F	円 1	l m ^² 当	たりの	の価格	3					8	3, 200	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点		令和 6年	7月 1	日	(4) 鑑	定評価	日		令	和 6年	三 7月	14日	(6) 路 線		î和 6年 <mark>泉価又は</mark>			1,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日		令和 6年	7月 3	日	(5) 価	i格の種	類		正常	価格			価		倍率種別	IJ			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価															
	_	評価額の決定													0.11						
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市县	長良若葉	寒町 2 7	丁目 4	:番							②地和 (㎡)		(42	9法)	令上の	規制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の土	上地の利	川用の	⑥接面	面道路	ろの状:	:	⑦供給 処理施 設状況			交通施設 状況	ひとの	(その	2中 ¹ (60, 20 準防	00)
		1:1.5	住宅 W2			一般が開	住宅等静な信	等が建た 主宅地域	並	北5.5	in市道	1	:	水道 ガス 下水	岐阜 5.5km					住誘導 (70, 20	
(2)	① 範	进	東	100 m、 E	5 15	50 m,	南	50 n	n、北		70 m	2	漂準的	的使用	低層住	宅均	也				
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:		10.0	m,	奥行			.0 r	n,	規模		200	0 n	n²程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	(V)			往		医準方位 加市道		5.	交通	岐阜 5.5k	.駅北東 m			法令	- '	専(70	, = /
			事項					B	各				施設					規制	石	主誘導	△ 및
	⑤地 将	域要因の 来予測	旧来かている。	らの居住 。今後は	環境良 現状維	好な住 持から	宅地発展	域で熟足 傾向に打	成度が 生移し	高い。 てゆく	ここ	数年にと予測	は需要	の低下	が認め	らオ	1たが、	現在は	徐々に国]復基詞	周となっ
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基	準地の	7	方位				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	í			88, 20	00 F	¶∕m [°]	2	個別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格	ř			/	F	¶∕m [*]	t								
			原価法		積	算価格	ř			/	F	¶∕m [*]	t								
			開発法	1	開	発法に	よる	価格		/	F	¶∕m [*]	1								
(6) ਜ	市場の	特性	古くか	給圏は長 らの住宅 200㎡	地域で	底堅い	需要:	が認めり	oh.	コロナ	'禍を	経てオ	をび周 下動産	辺市町	に居住以前の	する状態	るエンド: 態に戻り・	ユーザ	ーである る。市場	。長月	良地区は 心価格帯
E	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	たもの	域は自己 が大半で は市場の	ある。	よって	収益	性、投資	資目的	Jの観点	から	の需要	要者は	少ない	と判断	LH	いらは土土 又益還元	地所有法は適	者が節利用しなが	目的で	で建築し本件に
(8) 対対 とした	見価準格	① 【代表標標準地番号	準地	標準地	_ _	時 点修 正	-	標準化補正	[地域要 因の比 較	要	別的 (因の :較		対象基準 の規準値 (円/	格	から 可 で れ	票 街 集 交: 北 環:	通	地域要因	街 交 環 環	<u> </u>
	:	公示価格		円/m	. [_	100	_] [100] [100	[00				J	E 画: 行: その ^c	政		その他	
(9) 指定基準地)\ D	① 指定基準	地番号	_	_)時 点 修 正	_	標準化 補正	_	地域要 図の比 交	要	別的 因の 対	⑥文 <i>0</i>	対象基準 D比準値 (円/	西格 仏	为 有 有 者	票 集 文 環 環 正 画	通 境	地域要因	街 交 環 場	<u>甬</u> 竞
地言	寸	前年指定基		円/m	[_	100	_] [100] [-	100		00					石: その:	政 他		その他	也
(10) 全様当個本等が	F票 基面各等い らの検討	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基準地点 一点)で表標準 標準地震等	新規格 が共通地 場合の検 地	88, 4 2点(代表 討 □標準地 岐阜		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	- 2	③ 価格形成要因の変動状況	[地域	设的要因 或要因] 则的要因		いても 近年に 賃貸 <i>の</i>	は不動き	に取引 産市況 合いも	が活発の回復	化しが見	舌動が回っておりた。 しておりた。 見られる。 込まれる。	優良物 。本来	件は地位	が反軸	対引につ 云してい 或で分譲、
		公示価格	午問	-0 2 %	88, 500 坐在 問		ก้ เจ %														

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) 宅地-1 **-** 24 基進地番号 有限会社水野不動産鑑定所 提出先 所属分科会名 **坐** 名 夕

-24岐阜(県) 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 鑑定評価額 1 ㎡当たりの価格 40,000 円/m² 8,400,000 円

1 基本的事項 32,000 円/m² 「令和 6年 1月] (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 路線価 路線価又は倍率 倍 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 岐阜市大字折立字屋敷129番 ②地積 ⑨法令上の規制等 210 「住居表示」等 (m²) 2中専 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 一般住宅、アパート 等が混在する住宅地 域 居住誘導区域内 西4m市道 住宅 LS2 水道 岐阜 (60, 160)1:1 下水 6.8km ①範囲 東 15 m、西 45 m、南 30 m、北 ②標準的使用 低層住宅地 $45 \, \mathrm{m}$ 14.0 m, ③標準的画地の形状等 間口 約 14.0 m, 奥行 솼 規模 200 ㎡程度、 形状 正方形 基準方位:北、 特にない 4 2中専(60,160) 岐阜駅北西 交通 4. 地域的特性 特記 徘 法令 m市道 居住誘導区域 6.8km 施設 事項 路 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 積算価格 円/m² 原価法 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 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2,500万円代前半の需要が多い。 (6)市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① ■代表標準地 標準地 2 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 街路 +7 0 地 ⑦内訳 の規準価格 域 標準地番号 要因の 交诵 交诵 修正 補正 因の比 0.0 -3.7下化補 - 24 較 比較 環境 0.0 環境 岐阜 (円/m²) 因 -13.0īΕ 画地 +1.0 行政 -3.0[98.6] 100 100 公示価格 100 その他 -20.0 行政 0.0 39,000 円/m^{*} [101.0] [69.6] 27,800 100 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 標準化補 街路 街路 指定基準地 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 交通 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他

(10); 対象基準地の前 年標準価格等か らの

(1)-1対象基準地の検討 継続 ___新規

前年標準価格 40,500 円/㎡

①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 (代表標準地等と同一地

円/m²

100

代表標準地 標準地

標準地番号 円/m² 公示価格 ②変動率 年間 -1.2% 半年間

[一般的要因]

3

格形:

成要因(

ത

%

変動状況 価

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

その他

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 [地域要因] かは、地域要因に特段の変動はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

100

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) - 25 **字地-1**

						۴	又十 (外)	20	יייי
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)	- 25	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 10,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 61,200 円/㎡

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2)実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	曲	倍率種別	
(0) chul-m+n	A.E. a.E. a.E. a.e.	/E/ /正址 の任料		線	路線価又は倍率	倍
(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	[令和 6年 1月]	46,000 円/㎡

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨											n	-					
(1)	①所	f在及び地番i	並びに	岐阜市」	:土居2	2丁目	13番	: 4							②地積	i	17	72	9	法令上の規	制等
基	Γ	住居表示」等		「上土月	号2-1	$1 \ 3 - 3$	3]								(m³)	()			
基準地	③形	状	4)敷地	の利用の	現況	⑤周:	辺の土	地の利	用の	⑥接面	i道路0)状沉	?.	⑦供給	8主要	な交	通施討	⊕との		1低専	
ن-د	•		· ///		2002	状況			713	9.2	A			⊕ 処理施		の状		~		(60, 100)	
														之 設状況			,,,				
	<u> </u>		,							南6m市	· '쑴								(~	その他)	
		1:2	住宅 W 2					:中心と :宅、空		判り皿口	旭			水道 ガス	岐阜 5.5km						
		1.4	VV △			も見	られる	住宅地	域					ア水	O. OKIII						
(2)	①範	i囲	東 1	00 m, Z	5 15	50 m,	南	100 m	1、北	10	0 m	②標	準的	り使用	低層住宅	2地					
近隣	③楞	 準的画地の	※状等	間口:	——— 約	10.0	m.	奥行			0 m,	ŧ	見模		200	m²程	度、	形状	長方	ī形	
僻地	- 17			特にな		101.			#	進方位		m				,_		i		低専(60,1	00)
地域	(4)地	域的特性	特記	1	,			往		道	.10	:	交通	· 岐早 5.5k				法令	-	EX-7 (00) =	00)
			事項					路	ζ			1	施設	,				規制			
			サス	<u> </u>				14	1				// C	1				ניווי זעל			
		域要因の	一般住	老を中心	として	農地等	も見	られる信	主宅地	域。周	辺では	農地	を利	用した	- 宅地開発	とが見	られ	るなど、	徐々	マに住宅地域	或とし
	将	来予測	て熟成	していく	ものと	思料さ	れ、	今後、均	也価は	安定的	に推移	する	と子	測する	0 0						
(3)	是有效	使用の判定	低層住?	宅地									(4)	対象基	準地の	方位	<u>.</u>				+5.0
					- 114	·# /# +b				21 00	· m	, ,2	1	個別的							
	監定計 D適用	福の手法		例比較法		準価格				61, 20	0 円/	/ m									
	·~	, 	収益還	元法	収	益価格	ř			/	円	∕m [*]									
			原価法		積	算価格	i			/	円/	∕mื									
			開発法		開	発法に	よる	西格		/	円/	∕ mื									
(6) F	方場の)特性	同一需	 給圏は、	岐阜市	北部を	中心。	レする信	宇宅地	域。主	たる需	要者	は市	i 内及び	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	」 Tに居	(中す	ろ一次]			である。
(5)		1312	当地域	は主要地	方道岐	阜環状	:線背1	後に位置	置する	土地区间	画整理	済み	の住	:宅地域	で、居信	Ŀ環境	や生	活利便的	生がり	比較的良好フ	よ地域
			であるが万円程が	が、長艮 度、土地	地区と. 建物一	比戦し 体で2	た割z . 8 (安感까と 0 0 万~)、女 ~3,	定したi 200	需要か 万円程	見られ	れる思料	。取り	の甲心1	山 格市	は、	土地で	9 U C)万~1,	400
(7) ∄	お質価	i格の調整													コ民住日	前の	15日	が大坐	で値	1地規模かり	に目で
	・検証	[及び鑑定	も収益	想定は合	理性に	欠ける	ため、	収益遺	置元法	:の適用:	を断念	した。	。よ	って、	本件では	は同一	·需給	圏内の	類似地	也域に存する	5規範
	平価額 里由	[の決定の	性の高い	ハ取引事	例より	算出し	た比	準価格を	と重視	し、代	表標準	地と	の検	討も路	まえて、	鑑定	評価	額を上	記のと	こおり決定	<i>った</i> 。
(8)		4. ± +#	:# 1th	標準比	w 6	\n± ±	a	無法ル		표 4-4 쇼1		166	@±	14 # #	± 11h	+##	4±=	D#	2 0 4	山 41:0万	1.5
	复価	① ■代表標標準地番号	华地	惊华』	- -	時点	_	標準化	_	地域要 因の比	り 個 万 要 医			対象基準 D規準値		標準	街	的 译	0.0 均	也 街路	-1. 5
示	基格	信 华地俄万	ıl-l-	- 白		修正		補正	1							準化補	交:	地	0.0 9.0 更	ッ 交通 要 で通	+1. 3
体	規格として		贮	草 -	2				-	較	比較	ζ		(円/	m) D/C	補正	環: 画:		0. 0 2	五 環境 行政	+47. 0
をす	É	公示価格]	100]	100		100	[105.	0]					行		0. 0	その他	0. 0
			88, 200	円/mi	<u>.</u>	100	[100]	[]	151.2	100)		61,	300		その		0. 0	(0)	0.0
(9)		① 化中甘淮			<u> </u>	\r F	2	価准ル	(A) #4	h tat 西	(EVIELD)	11 6/5	©±	+ 色 甘 治	± +Jh	+==				め 往記 を	
指力	j۱	① 指定基準	地番写			時点 修正		標準化 補正	_	也域要 図の比	⑤個別 要因		(b) X	対象基準 D比準値	mが が が が が が が が が が が が が が	標準化補	街 交:		均均	也 街路 或 交通 要 環境	
定				_		S III		THILL	車		比較	-		(円/	m) 囚	化描	環		夏	要 環境	
指定基準地	負								+5	×	レレキン			(1.1)	1117	正	画			A 块筑 行政	
地言	র	前年指定基	基準地の	価格]]	100		100	[]					行			その他	
				円/㎡	I	100	[]	[]	100)					その			(17 1	
		①-1対象基準	集地の検	 記討					[一舟	设的要因] 利	便性	や住	環境に	優れた均	也域で	の住	宅需要	は引き	き続き堅調	と維持
(10)		継続	新規	₹				3			する	る一	方、	人口減	沙や高齢	令化が	進む	地域の	也価に	ま下落が続い	いてい
対名	ξò	前年標準価権	挌	61, 5	200 円/	∕ m [‡]		価 変			ବ	0									
象柱	票の	①-2基準地点			長標準 地	也等と同	司一地		[地垣	或要因]	周	辺で	は小	規模宅	地開発等	争によ	り新	興住宅:	が増え	えつつある。	
準備	集 検 西 討	点)である場		-	_			形状成況													
地の	各	一代表標準	地	標準地	3			格形成要因													
(10) 名材を保持を),	標準地番号	6			— — /	2	めの	[個別	削的要因] 個	別的	要因	に変動	はない。						
		公示価格	-			円/n		-													
		②変動率	年間	0.0%	半年間	1	%														

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出

						哎早 (– 26	七地一
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)	-26	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 14,000,000 円 1㎡当たりの価格 54, 500 円/m^{*} 基本的事項 42,000 円/m² 「令和 6年 1月] (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 路 路線価又は倍率 線価 倍 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 岐阜市蔵前6丁目5番34 ②地積 ⑨法令上の規制等 257 「住居表示」等 「蔵前6-5-19」 (m²) 1住居 ③形状 ⑤周辺の土地の利用の ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南4m市道 水道、ガス、 住宅 W2 般住宅の中に農地 岐阜 居住誘導区域内 等が見られる住宅地域 1:2 5 5km (70, 160)下水 ②標準的使用 低層住宅地 ①範囲 東 100 m、西 90 m、南 60 m、北 $100 \, \text{m}$ 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 地 特にない 基準方位北、4 m 1住居(70,160) 岐阜駅南東方 ④地域的特性 交通 特記 徘 法令 市道 5km 居住誘導区域 事項 路 施設 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 (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 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 54,500 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 看复価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/mឺ 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1,000万円~1,500万円程度、新築戸建分譲で2,500万~3,000万円程度が需要の中心になっている。 (6)市場の特性 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 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 収益価格を試算しなかった。よって、「長森」地区のB の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 ②時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 0.0 街路 待路 抽 +6.4 (7) 準 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 力訳 -39化補 環境 岐阜. 較 比較 (円/m²) 0.0 音野 -23.0 -37因 ΤĒ 行政 画地 0.0 0.0 公示価格 [99.5] 100 100 103.0] 行政 その他 0.0 0.054,700 ⊞/m² 100 F 78.7 1 100 42, 000 100 その他 0.0(9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 ② 時 点 標準化補 街路 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內訳 要因 較 比較 (円/m³) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^d 100 100 その他

(10)対象基準地の前、年標準価格等か ŏ ①-1対象基準地の検討 継続 ___新規

前年標準価格 54,600 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 ②変動率 年間 -0.2% 半年間 -般的要因]

(3)

価格形成要

因

ത

%

円/m²

増加傾向にあるが、建築着工件数及びマンション立 取引件数は、 地は、減少傾向にある。

変動状況 特段の地域要因の変動は認められない。 [地域要因]

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

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) - 27 **宅地-1**

					火平 (水)	21	
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 真明	J.		

鑑定評価額 14,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 68,500 円/㎡

(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	[令和 6年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 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)		「在及び地番1		岐阜市則武			7						②地積		213	,	9法	令上の規	制等
基準地		「住居表示」等	争	「則武中1-	<u>-20-</u>	15]							(m²)	()			
地	③形	/ 状	4敷地0	の利用の現況	兄 ⑤周 状況	辺の土地	の利用	月の一⑥	接面道	道路の状況		⑦供給		な交通		の		2中専 (60, 200))
					V 100-							処理施 設状況	按近	の状況				準防	
	\vdash		住宅			住宅等が	ショウチ	。 。 北	6m市道	首		水道	岐阜				(その	り他) 機能誘導	区域
		1:2.5	世七 W 2		る区	画整理浴		U	·	_	7	ガス	咬早 4km					(70, 200)	
					地域							下水							
(2)	①範	·····································	東 4	40 m、西	300 m,	南 1	120 m,	. 北	70	m ②標	票準的	使用	低層住宅	 包地					
	3桴	標準的画地の飛	杉状等	間口 約	10.0	m, §	奥行 糸	 約			規模		200	m程度	<u> </u>	≤状 -	長方形	:	
近隣地域	4 #	也域的特性	特記	区画整理浴	その新興信	È宅地域	街	基準 市道	方位北	と 6 m	交通	岐阜	駅北		法	令	2中	専(70, 20	00)
以				1 1 1 1				II VE				4km				į	都市村	準防 幾能誘導	区域
			事項				路	 			施設				炾	制			
	⑤ 地 将	地域要因の 好来予測		以北に位置す らのと思料さ		経理済の新	新興住學	宅地域で	であり	土地需要	は安	定的に	推移して	こいる。	引き網	たき住	宅地域	ほとして乳	熟成し
(3) 1	最有效	か使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	低層住宅	5地								対象基 個別的	. –	方位					0.0
	鑑定評 の適用	平価の手法 B	取引事例	列比較法	比準価格	š		68	3, 500	円/mi		心のパロッ	安凸						
-	· / / /	,	収益還え	元法	収益価格	3			/	円/m [*]									
			原価法		積算価格	-			/	円/m [*]	-								
			開発法		開発法に				/	円/m [*]									
(6) ī	市場の		要者は市の良好な	合圏は岐阜市 市内に居住す は住宅地域で 1,200~	「る一次耶 『、生活利	対得者が「 リ便施設/	中心でる への接込	あるが、 近性も良	市外 き好で	トからの転 ごあるため	云入者)、需	・需要も :給は概	見込まれ ね安定的	ιる。≝ 勺に推移	当地域に 多してい	は区画	整然と	こした居住	住環境
		T格の調整	沂隣地域	成は一般住宅	を主体と	・する住宅	宅地域。	。周辺は	こは賃	賃貸アパー	- 卜等	の収益	物件も見	見られる	が、自	1己居	住目的]が大半*	で、画
1		E及び鑑定 Mの決定の	地規模が地域に存	いら見ても収 字する規範性 快定した。	7益想定に	こは合理性	性に欠り	けるため	め、収	7益還元法	この適	i用を断	念した。	よって	こ、本件	半では	:同一需	幕給圏内の	の類似
(8)	+= /==	①■代表標	準地	標準地	②時 点	3標	準化	④地域	要 ⑤	5個別的		才象基準	地	標準	街路	0.	0 地	街路	-1.5
公示	見 個	標準地番号	dele 1	<u></u> − .9	修 正	補:	正	因の 較	比	要因の	U.)規準価 (四 /r	囚	標準化補	交通	0.	0 域要 0 0	交通	-1.3
価格	規準とした		岐阜	阜 -2		_	\longrightarrow	牧		比較	+	(円/r	n) = N	補正	環境 画地	0.		環境 行政	+32. 5 0. 0
を 1	た			—	[100		00	100		100]		68,	500		行政	0.		その他	0. 0
(0)			88, 200	円/㎡	100	-	00]	[128.		100	<u></u>				の他	0.			
(9) 指 <i>1</i>	か	① 指定基準	地番号		②時 点 修 正			④地域 因の」		5個別的 要因の	⑥文 <i>(</i>)	才象基準)比準価	地 ②	標準化補正	街路 交通		地域要因	街路 交通	
定基	ອ			_	ᆙᆯᄔ	Tm.	т	較	ىلە	安囚の 比較		(円/r	囚	化補	環境		要因	環境	
指定基準地) (美)	並左比中 1	+ 海州の/			7 1/	00	100	, r	1	+			芷	画地		-	行政	
. ن	13	前年指定基	5年地の11	皿倍 円╱㎡	L100	_	00	[<u>'</u>	100				7	行政			その他	
	——	①-1対象基準	集地の検]		要因]	生活利	」 J便性	が良好	な住宅地			上昇傾	<u> </u> 向にあ	らるが、丿	人口減
(10)	, [■継続	新規		_ , 2	1	3						郊外では						
対象	年標準価格等からの検討	前年標準価格 ①-2基準地力		67,900 l 占 (代表標)		=-#	価 変 柊 動 「	·₩+##⊞[⊏ 1	五七十二	÷⊞)~	ついて	ハ ユ キ ナ	、亦動に	ኒዘናኔ	~ 4 51 5			
基準	準 検価 討	点)である場			⊭地寺⊂Ⅰ	n — 10 1	形状	地域要	즤」	地域安	:囚(C	2)(1)(は大きな	よ変動に	・兄 られ	いない、	0		
地を	[A 答		≛地	標準地			格 動 [: 水												
前力	5	標準地番号 公示価格	各		- 円/r	. /	の [-	個別的	要因]	個別的	J要因	に変動	はない。						
				+0 9 % 半年		%													

		基準地番	号		提出	出先	j	所属分	科会名	業	者名	三星	不動	産鑑定			.,	X-T-	()1()			
	Ц	皮阜(県)		-28	岐	阜県		岐阜	.第2	氏	名	不重	b)產鑑		西朴	† F	隆					
鑑足	と評価	額						19, 200	, 000	円 1	l ㎡当	たり	の価村	各						8	5,800 P	¶∕m [*]
1	基本的	的事項													(0)							2
(1)	価格問	寺点	4	令和 6年	7月 1	. 日	(4) 銷	監定評値	西日		令	和 6年	F 7月	14日	(6)		和 6年 泉価又は 作		-	(9,000 F 行	
(2)	実地記	周査日	4	令和 6年	5 7月 3	3日	(5) 個	西格の和	重類		正常	価格			線価		倍率種別		+		11	=
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨											ı							
(1) 基		在及び地番 住居表示」等		岐阜市ス	5代町 1	L丁目	9番								②地 (㎡)		22	24)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周 状況		土地の	利用の	6接面	面道路	好の状:		⑦供給 処理施 設状況			交通施記 状況	设と σ		(その	2 中専 (60, 200) 準防)
		1:3	住宅 W2			中規ち並	模一点	般住宅成住宅	が建 地域	北5.5	im市道	Ī		水道 ガス 下水	岐阜 5.1km					都市	機能誘導 (70, 200)	
(2)	① 範	进	東	40 m,	5 12	20 m.	南	80	m、 i	Ľ	30 m	2	標準的	的使用	低層住	宅均	也					
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等		約	9.0	m,	奥行	f 約		.0 r		規模	[23	0 n	n ¹ 程度、	形	状 長	方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:V)					基準方位 5 m市道		5.	交通	岐 阜 5.1k	.駅北 m			法令	1		専(70,2 準防 幾能誘導	
			事項						路				施設					規制	刮			
		!域要因の 来予測	区画整然回復基誌	然とした 周となっ	居住環ている	境良好。今後	子な住食は徐	宅地場	はで熟成で熟成で熟成 は状維持	戈度が高 寺から発	い。 展傾	ここ数	数年に 能移し	はコロナ レてゆく	·禍等に ものと	予測	りする。	低下7	が認 <i>め</i>	りられ	たが、野	
(3) }	是有 效	使用の判定	低層住宅	它地									(4)	対象基		7	方位					0.0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	<u>\$</u>			85, 8	00 F	9/m	i	個別的	要因							
	ク心元	1	収益還:	元法	収	益価格	<u>\$</u>			/	P	9/m	Î									
			原価法		積	算価格	<u>\$</u>			/		9/m	_									
			開発法			発法に						¶∕mُ										
(6) ī	市場の	特性	からの信	給圏は長 主宅地域 万円前後	で底堅	い需要	ほが認	ぬられ	し、コロ	ュナ禍を	・経て	及び周 以前の	ヨ辺市 の状態	が町に居 態に戻り	住する つつあ	エンる。	ノドユー 市場の	ザー [・] 中心(である 価格帯	う。近 詩は土	・ は は は は は り り の り の り り り り り り り り り り	は古く O m ² で
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	たものだ	が大半で	ある。	よって	【収益	性、哲	と資 目白	内の観点	から	の需要	要者に	は少ない	・と判断	· L 47	又益還元	法はi	適用し	<i>、</i> なカ	担目的で疑いった。 ス いった。 ス いり決定し	本件に
(8) 公示価格を	現価とい	① ■代表標標準地番号	準地 岐	□標準 ↓ 阜 -)時 点 修 正	_	③標準(補正	Ł 4	地域要 因の比 較	要	別的 因の 験	©\$	対象基準の規準値 (円/	西格 2	対りて	票 街 交 環 環	通	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	0. 0 +8. 2 -5. 0
	7-11	公示価格	88, 200	円/m	. -	100	_] [100	_] [100 102.8		00]]	85,	800	1	上 画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0	,	行政その他	0. 0
(9) 指定基準地	かったの余	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正	_	③標準(補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/	西格 [7]	対りを	票 街 集 交: 第 環: E 兩	通 境		地域要因	街路 交通 環境	
地	i i	前年指定基	基準地の(価格 円/m	i [100	_] [100] [100	[00]				上 画: 行: その:	政			行政その他	
(10) 対象基準地の前	丰票隼両各名	①-1対象基準 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である場	□新規 格 が共通地 場合の検	 85, 点 (代表			司一均	③ 価格形成要因	変	般的要团 域要因]		いても る。 旧来 <i>が</i>	ら徐々 いらの	に取引	が活発の高い	化 l	ンており 1	優良4	物件に	は地位	動産取引 が反転り 1復基調り	してい
が育り	育 か	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	0.0%	半年問	- 円/r	- ni %	<u>の</u>	[個	別的要因	₫]	個別的	内要因	国に変動	はない	0						

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

								. , .					- 1-1	. — .			屿	支阜(県	류)	- 29		宅地-1
		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	株式	会社で	不動産銀	監定北	川事	事務所					
	Į	皮阜(県)		- 29	岐阜	具具		岐阜第	2	氏	名	不動	産鑑	定士	片	Ц	恵津子					
鑑定	評価	額					12	2, 400, 0	000 P	9 1	m³当	たりの)価格	Š.						59, 70	0	円/m [*]
1	基本的	的事項	T			1				1									1			
(1)	価格明	寺点	令	介和 6年	7月 1	日	(4) 鑑	定評価	Ħ		令和	1 6年	7月	10日	(6) 路	-	令和6年			48, 0		円/m [*]
(2) 5	実地記	周査日	令	和 6年	6月 27	日	(5) 価	格の種類	類		正常	西格			線価	路	線価又は 倍率種別					倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	要旨													_		,			
(1)	_	在及び地番		岐阜市則 「別学				1 5							②地		20	08	(9法令上	.の <u>規</u>	見制等
基準地		住居表示」等		「則武西				ユルクモリ	Шα	⊘ +#.⊐	ᄄᄼᆇᇝ	ОТ :	п	⋑₩ ₩	(m ^t		\ \. \ \& \tau =	љ L ক	,	2	中専	
地	③形	沃	4敷地0	り利用の	'現况	状況	യാ	:地の利	用の	⑥接面	11担路	の状況	9	⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施記 の状況	などの		(60,		
			住宅			— 約3	住宅な	主体と	す	北6mF	 方道			水道	岐阜					(その他) 地区		等
		1:2	LS 2			る区に	画整然 宅地域	ミとした	新				;	ガス下水	5. 4km	n						
(2)	(1)範	i.囲	東 5	0 m、西	5 5	50 m,	南	50 m	、北		50 m	②棋	悪準的	使用	低層色	主字:	·抽					
		 準的画地の刑				10. 0					.0 n		規模				m ² m²程度、	形状	ほ	ぼ長方用	Ý,	
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にな	(V)			往	基市	準方位 道	北	6 m	交通	岐阜 5. 4k	駅北西 m	Ē		法令		2 中専(地区記		
			事項					路	i				施設					規制				
		域要因の 来予測	長良川以 予測する		画整理	済の住	宅地址	或で、翁	々に	熟成を	深め	つつ推	移す	るもの	と予測	則す	る。地価	は下落	傾向	で推移	する	ものと
(3) 最	人有效	使用の判定	低層住宅	:地										対象基)	方位					0.0
		価の手法	取引事例	列比較法	比	準価格	÷			59, 70	00 F]∕m³		個別的	要因							
0.)適用		収益還え	元法	収	益価格	i			/	F]∕m³										
			原価法		積	算価格	i			/	F	∃∕m³										
			開発法		開	発法に	よる(西格		/	F	∃∕mឺ										
(6) 市	場の	特性	比較的良	↓好な、∫ ┃の中心	農地も	介在す	る区園	5整理浴	チみの	住宅地	域で、	、需要	者は	市内及	び周辺	2市	住宅地域 町の勤労 で260	者等の・	一次	取得者?	が中	心であ
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	基準地の目的の取)画地規模引が支証	信頼性)	が高い	性に の快i 。従	見合うま 適性や系って、市	共同住 川便性 万場性	宅を想 が重視 を反映	定す。 され。 した	ること る住宅 比準価	は困 三地域 5格を	難であ である 採用し	るため 。 比当 て、 f	が、	収益還元 格は周辺 標準地と	法は非 類似地 の検討	適用域と	とした。 の事例 まえ、	自を採	己使用 用して 評価額
(8)		①■代表標		標準地	也 ②	時 点	_	標準化	_	也域要	5個			対象基準)規準価	F. t女 (7	標街		0.0	地 1	封路	
公示価格をした	推 格 :	標準地番号	岐阜	⊉ -:		修正		補正	1	対の比較		因の 較		(円/r	- I	內訳	標準化補正	境	0.0	安	交通 環境	
を f:	É	公示価格	88, 200	円/㎡	. -	100	.] [100		100 47. 2]	I	00]		59,	900		止 画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0		庁政 の他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準化	④ 地	域要	5個	別的		才象基準		7					封路	
指定基準地)			-		修正	;	補正	医]の比 [因の 較	0.)比準価 (円/r	II作 ni)	为訳	標準化補正			安	交通 環境	
準形地言	村	前年指定基	基準地の 個	画格 円/㎡	. [_	100] _	100	г-	100	[00					行	政			テ政 の他	
		①-1対象基準				100	L	L	[一般	」 と的要因]] µ	岐阜市					その あるが、 地域にお	減少率				
(10)	ΕÀ	■継続 前年標準価 ²	─ <u></u> ∬新規 格	60. 0	000 円 ⁄	∕ m [‡]		3			1	四尺目	_//- 尺	メ」 ・ よ 河八	、此少臣	ョッノ.	というないこれつ	い 'シ而:	父は	土田川(איני איני	0
象基準	票の権	①-2基準地力	が共通地は	点(代表	標準地		司一地	価変動	[地域	【要因]	f	地域要	因に	目立っ	た変重	力は	認められ	ない。				
準備地	計	点)である 大表標準	_	討 標準地	1			格形成要														
対象基準地の前	<u>-</u>	標準地番号				-		岁の	[個別	的要因	3]	固別的]要因	に変動	はない	١,						
		公示価格		0.56:		円/m					- '			J- 294		3						
		②変動率	年間 -	0.5 %	半年間]	%															

		基準地番	 ·号		提出	 出先	Ē.	所属分	科会	名	業者名	株式	会社	 土不動産	鑑定北]]][又字(月	IN/	30 4	七地一
	Ц	皮阜 (県)		-30	岐」	阜県		岐阜	第 2		氏名	不真	助産	鑑定士	片	Щ	恵津子				
鑑力	2評価	 額					2	0, 700	, 000	円	1 m ² :	当たり	の価	 i格					105	5,000 P	¶∕m [°]
1	基本的	内事項																			
(1)	価格問	寺点		令和 6年	三 7月 1	L日	(4) 鑑	定評値	西日		ŕ	今和 6 ²	丰 7.	月 10日	(6)路		令和 6年		8	2,000 F	
(2)	実地記	周査日	ŕ	今和 6年	6月 27	7日	(5) 価	格の種	重類		正常	常価格			線価	路	線価又は 倍率種別			f t	
(3)	鑑定言	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価											ローエル				
2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1)	①所	在及び地番	世びに	岐阜市	八ツ梅田	「1丁目	15番	Ē							②地		19	97	9法	令上の規	制等
基準地	Γ	住居表示」等	等			T									(m	ຳ)	()	- 0 =	
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周证 状況	辺の土	上地の	利用	の ⑥接	面道	路の状	況	⑦供給	_		な交通施語	没との		2住居 (60,300))
						,,,,,								処理施 設状況		近(の状況			準防	
			住宅			的几个	÷字.α	つほか	重致	東61	n市道			水道	岐阜				」(そ <i>0</i> 都市)他) 機能誘導	享区域
		2:1	W 2			所等	5見6	られる	住宅					ガス	以早 1. 7k					(70, 240))
						地域								下水							
(2)	①範		東 1	.00 m. ī	西 :	30 m.	南	50	m,	北	100 r	n 2	標準	≝的使用	低層位	住宅	地				
近隣	3標	準的画地の肝	杉状等	間口	約	20.0	m,	奥行	約		10.0	m,	規	摸	20	00	㎡程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	211				街	基準方 市道	位北、	6 m	交	通 岐阜	駅北			法令	2 住	居(70,2 準防	40)
- 74			事項						路				施		ZIII			規制	都市村	機能誘導	区域
	_			<u> </u>						 											
		域要因の 来予測	利便性	が比較的	良好な	熟成し	た既	成住宅	E地域	である	。現壮	犬を維持	持し	つつ推利	するこ	もの	と予測す	る。			
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住:	宅地									((4) 対象基		D	方位				+2. (
(5) 釗	監定評	価の手法	取引事	例比較法	违	,準価格				105,	000	円/n	า้	個別的	要因						
0	の適用		収益還	元法	収	益価格				62,	300	円/n	i								
			原価法		積	算価格				/	•	円/n	i								
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	,	円/n	า้								
(6) ī	市場の	特性	取得者	層が中心	である	。市役	所等:	への接	近性	:が良好	な比輔	竣的利1	更性	が高い影	城した	と既	、市内又 成住宅地 700万	域であ	る。取引	の中心	の一次 価格帯
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	地価格して試	に見合う	賃料水 り、市	準が形場の実	成され	れてい 反映し	ない	ため、	収益値	西格は	氏め	に試算さ	いれた。	比	自己使用 準価格は を標準に	周辺類	似地域内	の事例を	を採用
(8)		① □代表標	製準地	標準	地 ②	時点	3	標準化	Ł	4地域星	更 ⑤	個別的	6	対象基		7	標街	路	地	街路	
公示価格を	見価権格	標準地番号				修 正		補正		因のは		要因の		の規準化		内	標 準 化 補 環		域 要	交通	
価は格し	<u>-</u>									較		比較		(円/	m)	訳	補環正 画		因	環境 行政	
を丿	2	公示価格			_ 1] [100	_	100	_1]				行	_		その他	
(0)				円/m	î	100	L		J		J	100					その	他			
(9) 指 <i>t</i>	יול	① 指定基準	地番号		2	時点		標準化	Ł (4	地域要	_	個別的	6)対象基準 の比準(而格	7	標質		地域	街路	
定其	ה ה			-		修正		補正		因の比 較		要因の 比較		(円/		内訳	標準化補正		要因	交通 環境	
指定基準地) 食 :						_				-				,		正画			行政	
ᄪ	ניו	前年指定基	基準地の	·価格 円/m	្សំ L	100]	100	-,	100	1 L	100	_				行			その他	
		①-1対象基準	生地の栓		'	100			, l .	- -般的要	(田)		ŧσ	人口/汁德	がは何に	句はて	その あるが、		け但亚州	1 + 0 //>	さい
(10)		■継続	新規					3		12472							地域にお				
対象	まら 票の	前年標準価			000円/			価	変												
<u> 多基准</u>	集検 芸検	①-2基準地が 点) である ^は			長標準 地	也等と同	一地	· 格 · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	動 [划 状 況	也域要因]]	地域	要因	に目立っ	た変動	助は	認められ	ない。			
华地(山 討 各	■代表標準		標準均	<u>t</u>			格形成要因	況												
対象基準地の前	j\ j\	標準地番号	夂	岐阜	05 000		1	因の	[個	固別的要	因]	個別的	的要	因に変動	かはない	۰,					
	÷	公示価村 ②変動率	⁶ 年間	0.0%)円/mi st の	ı .0 %	-													

別記	様式	第6			鑑定	評価	書(2	令和	6	年:	地個	調	査)			岐	令 ()		年 7月 1 - 31		提出 宅地-1
		基準地番	:号		提出名	先	所属分科	4会名	業	者名	有限:	会社寺	宇村不動	動産鑑定	官所						
	į	岐阜(県)		- 31	岐阜県	県	岐阜第	<u>5</u> _	氏	名	不動	産鑑定	定士	寺村	建	一郎					
鑑定	2評価	額				<u> </u>	13, 700,	000 F	3 1	m³当	たりσ)価格							86, 700) P	9∕m i
1	基本區	的事項																			
(1)	価格田	侍点		令和 6年	7月 1日	(4) \$	濫定評価	i日		令和	印 6年	7月	10日	(6) 路		ロ 6年 西 又は 何			69, 00		┦∕㎡ -
(2)	実地詞	調査日		令和 6年	7月 1日	(5) fi	価格の種	類		正常值	西格			線価	- 1- 1-1-1	₩又は1 5率種別				任	<u> </u>
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評価											1 1 1 1 2 7 3 .					
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		岐阜市は	比野町32	2番								②地科 (㎡)		15	58) (9	法令上	の規	制等
準地	3形			の利用の		5周辺の 犬況	土地の和	川用の	⑥接面	道路	の状況	Ą	7)供給 処理施		要な交近の状	を通施設 状況	との		2년 (60, 準		1
		1:1.2	住宅 W 2		V	中小規模 まか共同 れる住宅	住宅も見		北6m市	道		プ ブ	没状況 水道 ガス 下水	岐阜 2.3km				(〔その他〕 居住誘導 (70,		
(2)	①範	5囲	東	80 m、2	5 60	m、南	60 r	n、北	10	00 m	2桿	票準的	使用	低層住	宅地						
近隣	3標	薬準的画地の	形状等	間口:	約 11	1.0 m,	奥行	約	14.	0 m	า. :	規模	ļ	150	m²	程度、	形状	さ ほ!	ぼ長方形		
地域	4地	域的特性	特記	特にな	(V)		1	封 市	準方位 道	北	6 m	交通	岐阜 2.3k	駅北			法令		2住居(7 準	方	
			事項				B	各				施設					規制		居住誘導	算区:	域
		域要因の	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	見供給に	ま少な	: 100	岐阜小杉	区夕	
		来予測			え、優良	字区の任	三毛地で	あり、:	地価は	女疋日	的に推	1			する。 一方						0.0
-		使用の判定	低層住宅										対象基 個別的	準地の 要因		1					•••
	監定評 D適用	『価の手法]		例比較法		価格			86, 70			'									
			収益還			価格			44, 00			-									
			原価法開発法			価格 法による	7 / 工 + 夕]∕m [*]]∕m [*]	-									
(6) 市	市場の)特性	中心市行	新地周辺	の既成住学区の外帯の把握	宅地域を	中心と	した同り、小街地近		圏を判	判定し	た。 	中心部 。収集 等の住	への接 した取 宅地の	 近性に 引は、 市場に	に優れ、 画地対 価格はは	居住 規模に 平30	E環境 ニバラ ・~ 3	も概ねら ツキがあ 5万円前	好ない	よ住宅 土地 上解す
部	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	メディ 集し、第に試算には益価	アコスモ 実証性の された。 恪につい	スの開設 高い比準 近年増加 ては参考	〜岐阜市 価格を討 している 程度、代	万役所の 大算でき 法人に 法表標準	移転に た。 せ と る よ る め と の	より、 方、対 同住宅 価格均	周基資	の住環 準地は も低利 も留意	境は 画地	向上。 規模が で 鑑定	隣接学 狭く、 。本件 評価額	区まれています。	で広げ、 利用に限 規範性の 整決定し	信頼 限度が ひ高い した。	質性の があり い比準	ある取引 、収益値 価格を標	事例 あ格に 悪準と	列を収 は低位 とし、
(8) 公示価格を	見価準格	① ■代表標標準地番号		□ 標準 ± :阜 -	修	京点	3標準化 補正	B	地域要 因の比 竣	⑤個 要 比	因の	の	象基準 規準値 (円/	は	標準化補正	街道 交过 環 ^址 画 ^址	通 竞	0. 0 0. 0 0. 0 +2. 0	域 要 因 環	路通境政	0. 0 +7. 6 +12. 0 0. 0
	Š	公示価格	105, 000	円/mi	[1 1		100 102.0		100 20. 5		00]		85,	400		画 行i その(攺	0. 0	-1. その		0. 0
(9) 指定基準地	からり食	① 指定基準	地番号	-	② 6	F 点 ③	③標準化 補正	_	域要 の比 	⑤個 要 比	因の	の	象基準 比準値 (円/		標準化補正	街道 交过 環 ^址 画 ^址	通 竞		域 要 因 環	路通境政	
地 部 	र्ग	前年指定基	基準地の	価格 円/m	[00 [100] [100	[00					ー 行i その(攺		その		
(10)	Į S	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	1	000 円/n	'n	③ 価 黎		战的要因	1] [日銀が氏金利	マイ` 。 J :	ナス金 R主要	利を解駅勢圏	トレア につい	たものの	の、諸	が 野が	との比較 安定して	さでに	 ま依然 る。
対象基準地の前	は 標の (1)-2基準地が共通地点 (1) である場合の検討 (1)・格性 (1)・保護・(1					手と同一5	価格形成要因6) [地域	(要因)		土地利る。	用の	熟成し	た既成	住宅地	地域と	して概	{ね安	定的に推	移し	してい
の 領 前 カ	手)\	標準地番号 公示価格	各		Д	- ∃∕m³	図の	[個別]的要因	1] (固別的	要因	に変動	はない	o						

公示価格

②変動率 年間 +2.0% 半年間

円/㎡

%

②変動率 年間 +0.8% 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	哎早 (<u> </u>	七地一
	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	Ħ		
ĺ	多 中亚压药			04 000 000 111	1 502 11/	+ U A (##)	•	100 000	III ∠ 'ma²

							>IV = >V	111		_		,,,,							
	評価					24	, 200, 00	00 P	9 1	㎡当 <i>†</i>	こりの	D価格					12	0,000 F	¶∕m [†]
1 :	基本国	内事項												1 1			1		
(1)	価格明	寺点	4	令和 6年 7)	月 1日	(4) 鑑5	と評価日	1		令和	1 6年	7月	12日	122	令和 6年 8線価又は		Ć	91,000 F	
(2)	実地記	間査日	全	7和 6年 6月	20日	(5) 価格	各の種類	Į	j	正常低	柩			備	倍率種類	别			-
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての鑑定	≧評価														
2	鑑定	平価額の決定	の理由の)要旨															
(1) 基		在及び地番 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
基準地	③形	状	④敷地	の利用の現	兄 ⑤周 状況	辺の土地	地の利用	用の	⑥接面	道路(の状況	処)供給 1理施 2状況		な交通施の状況	設との		2住居 (60, 200) 準防)
		1:2	住宅 W2			住宅が? 住宅地	建ち並ん域	Š	南6m市	道 道		オス	く道 ブス ボ水	岐阜 2.4km				り他) 機能誘導 (70, 200)	
(2)	1)範	囲	東	30 m、西	80 m,	南	50 m	、北	2	0 m	②棋	票準的	使用	低層住宅	三地				
	3標	準的画地の刑	└──── 肜状等	間口 約	10.0	m,	奥行	約	20.	0 m		規模			㎡程度、	形状	長方形	<u> </u>	
近隣地域	(4) t#:	域的特性	特記	特にない			街	基	準方位:	北 (3 m	交通	岐阜	駅北		法令	2 住	居(70, 2	00)
域	•••		事項				路	П	i道			施設	2. 4k	m		規制	都市	準防 機能誘導	区域
		域要因の 来予測	一般住宅	とが建ち並る 今後は現状約	が既成住宅	地域で	、市役が大学に	所や的に	図書館(推移す)	こ近く ろもの		住環は	- 竟も良 ろ	好である	らことから	、宅地	需要は雪	区調に推利	多して
(3) 聶		使用の判定	低層住名		, 0	(- C.)	11037/2		11117		,	(4)	対象基	準地の	方位				+5.0
(5) 銀	监定評	価の手法	取引事	例比較法	比準価格	ζ.			120, 00	0 円	∕ m ^t	1	固別的	要因					
0.)適用		収益還:	元法	収益価格	ξ.			73, 30	0 円	∕ m ^t								
			原価法		積算価格	Z I			/	円	∕ m ^t								
			開発法		開発法に	よる価	i格		/	円	∕ m ⁱ	1							
(6) 市	「場の	特性	者による	合圏は、岐阜 る需要も認め を設にも近接 度の土地で2	りられる。 妄している	当地域 ことか	は、一 ら、宅	般住 地需	宅が建せ	ち並え	、足住	:環暗の	ひ良好	か住字#	カはで 近	在 移転	1.た 由名	言図の名前が	生能等
E	·検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	目的ではする規範	或は、一般信 の取引が中心 危性の高い彡 又益価格は彡	いで賃貸市 多数の取引	ī場が未 事例を	·成熟で ·基に算	ある出し	ため、した比準化	収益値 価格σ	5格の つ信頼)信頼(]性は?	生は相 高い。	対的にタ よって、	うる。一方 市場の実	、同一 態を反	需給圏⊄ 映した♭)類似地は	或に存
(8) 公示価格を	見価	① ■代表標標準地番号	準地 岐	□標準地 阜 -1	②時 点 修 正		標準化 輔正	[地域要 因の比 竣	⑤個5 要區 比輔	因の	の	象基準 規準価 (円/r	格内	準 交補 環	:通 {}境	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	0. 0 +4. 8 -14. 0
		公示価格	.05, 000	円/mi	100	-	100 02. 0]	_	100 90. 1	[105 10			120,	000	行 その	r政)他	2. 0 0. 0 0. 0	その他	0. 0
(9) 指定基準地)\ O A	① 指定基準	地番号	-	②時点修正	_	標準化 排正	_	の比	⑤個5 要 助 比 車	因の	の	象基準 比準価 (円/r	格内	準 交補 環]路 [通 [遺	地域要因	街路 交通 環境	
华的	夫 寸	前年指定基		円/mឺ	100	_] [100	[100	[行 その			行政その他	
(10) 対象基準地の前	F票 重 国 各等 い	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地点)であるが 一代表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検 ^{≛地} □	119,000 点(代表標:	準地等と -	-	③ 価格形成要因	[地域	战的要因 战要因] 引的要因	す る お	「るー)。 し	方、シ	人口減	少や高齢	地域での住 合化が進む 日は見られ	・地域の:	は引き組地価は「	売き堅調? 下落が続い	を維持いてい
ל נינו	'	公示価格	各		⊞/r	ก๋	の	니쁘기	ич∡сы	그 11년	1/1/1H;	ノ女凶(一处到	10,44,0					

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出

| 鑑定評価額 | 56,800,000 円 | 1 m 当たりの価格 | 178,000 円/m |

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 11日	(6) 路線	[令和 6年 1月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

0 4	## === 1±+==	カキロ	の理士で	一番に												
2 (1)	鑑定評価額の ①所在及び				本町3丁目	7番1外					②地積	i l	319	9法	令上の規	制等
	「住居表										(m²)	()		
基準地	③形状		④敷地(の利用の現	兄 ⑤周辺の状況	の土地の利月	用の ⑥接	面道路の∜	沈	⑦供給 処理施 設状況		な交通が の状況	徳設との	(その	商業 (80, 400) 準防	
-	1:3.5	5	住宅 W3		低層住 、店舗 住宅地	宅、アパー 等が混在する 或		市道		水道 ガス 下水	岐阜 600m				機能誘導 (90, 360)	区域
(2)	①範囲		東	50 m、西	60 m、南	40 m.	、北	70 m 2	標準	的使用	低層住名	宅地				
近隣	③標準的画	一地の形	/状等	間口 約	15.0 m	、 奥行		0.0 m,	規模	ŧ	300	m²程度	、形状	長方形		
近隣地域	④地域的特	性	特記	特にない。		街路	基準方	位北、6m	交通施調	600m			法令規制		業 (90, 360 準防 幾能誘導[
-	⑤地域要因 将来予測		JR岐阜 ある。俳	阜駅徒歩圏に 共給が少なく	こあり、住環 、地価は若干	境も良好な の上昇傾向	ことから記と予測する	需要は旺盛 る。	で、i	 市内でも	環境、名	3声とも.	上位で、	高価格力	く準の住宅	地で
(3) 最	もまた とうない とうしゅう とうしゅう とうしゅう とうしゅう とうしゅう とうしゅう とうしゅう とうしゅう しゅう とうしゅう とうしゅう しゅうしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	判定	低層住宅	芒地					(4)対象基		方位				+5.0
(5)鑑	ニューニュー 注定評価の手 ご適用	法	取引事件	列比較法	比準価格		178,	000 円/r	'n	個別的	要因					
0,) 週用		収益還	元法	収益価格		137,	000 円/r	n							
			原価法		積算価格		/	円/r	'n							
			開発法		開発法によ	•	/	円/r								
(6) 市	ī場の特性		の中心に	ナー市内にた	F道本線以南 E住する個人 A声、住環境 面地条件に大	で 喜額所	得 者 届 かっ	らの雲要が	喜いせ	#1はでお	スの駅を	ま歩圏に	位置上利	便性が1	・く 古く	から
· 評 理	∜算価格の調 検証及び鑑 呼価額の決定 閏由	定 の	元本に見 宅地では	見合った賃料 あり比準価枠	/ョン等の収 水準になく な、この市 3留意して鑑	、収益価格 場性を十分	は低く試算 に反映し	算された。 ている。本	一方、 件でに	土地の有 近隣地 は比準価	効活用が 域は、和 格を採用	が主流で、 利便性、 月し、収	ある。こ 快適性を 益価格は	のため、 重視した 参考に 旨	土地を含 品等の良 引める。更	めた い住 に半
(8) 公示価格を	① □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □		準地 岐	標準地 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		対象基準 の規準値 (円/I	格内	準 化 補一		0.0 0.0 域要 0.0 0.0		0. 0 -1. 4 -17. 0
をた	- 公示	· 価格 1	37, 000	円/mឺ	[100.7]	[100]	100 [81.8] [105.0]	177,	000		画地 行政 の他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	① 指:	定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因 <i>の</i> 比較		対象基準 の比準値 (円/।	格 内	準化補工	街路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
华 付 計	前年	指定基	準地の何	価格 円╱㎡	[]	[100]	[100] []				画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 年標準価格等が	「日本 日本 日	続標準 地がまる標準 表番号	が共通地 場合の検 地 [176,000 点(代表標 討 標準地 岐阜	準地等と同一 - 6	③ 価格形成要因	一般的要 地域要因 個別的要	需要] 利便 動は	の減; 性、(認め)	退と南部 主宅地と うれない	の人口地 して品等	曽の二極	化の傾向	がみられ	だ。北部 れる。	
	73	示価格	ĭ	111,	000 円/㎡											

②変動率 年間 +1.1% 半年間 +0.6%

公示価格

②変動率 年間 -1.6% 半年間

鑑定証価書(今和6年地価調査)

別記	、秣式	弗 O		垇	ᄪᄯ	т ІЩ		(T) 1	ц О	+	וו טיי	四可]且/			Ц	皮阜(県	県)	- 3	· 4 写	≥地-1
		基準地番	号		提出先	Ē	所属统	分科会名	業	者名	株式	会社	不動産	鑑定北	川事	事務所					
	Į	岐阜(県)		-34	岐阜県	Į	岐阜	津第2	E	氏名	不動	力産鑑	定士	片。	Ц	恵津子					
鑑定	評価	額					4, 63	30,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格	\$						18, 9	00 F	∃∕m²
1 :	基本的	的事項												1 1							
(1)	価格田	寺点	2	令和 6年 7	月 1日	(4)	鑑定評	価日		令	和 6年	5 7月	10日	(6) 路 線		合和 6年					Ŋ <u>/</u> m²
(2)	実地記	調査日	令	和 6年 6月	1 27日	(5)	価格の	種類		正常	価格			線価	岭	線価又は 倍率種類				1.1 倍	<u> </u>
(3)	態定言	評価の条件	更地人	としての鑑	定評価											口午性	נינ				
		 評価額の決定			~_ пт іш																
(1)	-	「在及び地番s		岐阜市大学	安食字	志良古	526番	≨ 162						②地		. 2	45	9	法令_	上の規	制等
基準地		住居表示」等	-	0 THE 0 TO	·		- 1 11	- TI III -	@1±:	- \-		_	@ /// AA	(m²		()	Г	周区	
地	③形	状	4) 敷地(の利用の現)周辺(の土地の	の利用の	(6)接(面道路	が状況		⑦供給 処理施			び交通施 D状況	設との			, 100)	
													設状況		_			(その他)	
		1.1	住宅 W 2				宅を主体 内の中規		東6m	市道			水道	岐阜					C +> E	.,	
		1:1	W Z				(安食						ガス 下水	11km							
(2)	①範	· IIII	東(60 m、西	50.			0 m、 il	, ,	00 m	@+	西淮 仏	り使用	低層信	h- /	Tip.					
近隣		:四 『準的画地の刑		間口約		m、南 .0 m		∪ m、al 行 約		5.0 m	1 .	規模	- 12 - 1 - 1			^业 ㎡程度、	形状	l£1	ぎ正方	形	
隣 地 域		域的特性	特記	特にない				/4- ¹ / ₂	基準方信 市道			交通	11.0	駅北西			法令		調区」		100)
攻	·	3-80 14 IT							山垣				llkn	1							
			事項	i ! !				路				施設	1				規制				
	⑤地 将	!域要因の i来予測	岐阜市4 対する過	比西部郊外 選好性は弱	の中規権 く、地位	莫住宅 西は引	団地で き続き	、現状を 下落傾向	と維持し 可で推利	っつつ 多する	静態的 ものと	りに推 : 予測	移する する。	ものと	子;	測する。	利便性	で劣	る郊外	の住宅	包地に
(3) 聶	是有效	使用の判定	低層住宅	 宅地								(4)	対象基	準地 σ)	方位					+2. (
		価の手法	取引事	————— 例比較法	比準位	西格			18, 9	900 P	g∕m²	:	個別的	要因							
	適用		収益還	元法	収益	西格				P											
			原価法		積算值	西格			/	P	9/m²										
			開発法		開発	法によ	る価格		/	P	9/m²										
(6) 市	場の)特性	同一需約	給圏は、岐 要者は地縁	阜市のi 性を有っ	†街化	調整区人が中	域を中心	いとする	合住宅	地域で入者に	で、特	に価格	 本連性 心由神	三が 〒抽	認められから距離	るのはがある	北西河郊外	部の住の住宅	宅地域	或であ ナ 本 诵
			利便性等	等で劣り、 るが、土地	居住者の	の高齢	化等も	あり、帬	言要は 引	弱含み	である	5。 取	詞が少	なく、	需	要の中心	価格帯	を見	出すの	は困難	誰な状
		格の調整	居住の情	央適性が重	視されん	る、戸	建住宅	を中心と	こした即	死成の	住宅団	団地で	、取引	価格の)水	準を指標	として	価格	が決定	される	ること
部	平価額	E及び鑑定 [の決定の	収益環5	内と認めら 元法は非適 を踏まえ、	用として	た。 以	トより	. 市場性	‡を反照	丸し. ・	賃貸用 信頼性	担建物性が高	を想定い比準	するこ 価格を	.と(:採,	は現実的 用して、	妥当性 公示価	か認め格を	められ 規準と	ないがした信	こめ、 西格と
(8)	曲	① 代表標		整標準地	②時		3標準		地域要	1	別的	€)\$	対象基準	≜ + ₩		煙 往	·路	0.0	₩	街路	-5.4
公规	見価	標準地番号	+->0			正	補正		因の比	_ ·	因の		D規準信	略	力力沢	淮		0.0	1=1:	交通	+3.3
公示価格を	- 14		岐.	阜 - 69					較	比	較		(円/	m³)	沢	補環正面		0.0		環境 行政	+55. (
を f	É	公示価格				.8]	100	_	100		2.0]		10	900			_	0.0		の他	0. (
(9)			28, 400	円/m [*]		00	[101.	- -	151.5	-	00	0.				その	-	0.0			
指力	N	① 指定基準	地番号		②時 修	点 正	③標準補正		地域要 因の比	_	別的		対象基準 D比準値	Ĕ地 価格 │	7) 内	維	路通		地 域	街路 交通	
指定基準地				-	15	_	110.22		· 較		較		(円/		沢	補尿	境		安 因	環境	
準度地言	戶 寸	前年指定基	基準地の個	価格	Е]	100)	100	[]					_	地 政			行政 の他	
				円/mឺ	10	00	[] [] 1	00					その				•>	
(10)		①-1対象基準継続	集地の検 ■ 新規				_		般的要[岐阜市 利便性	Tの人 Eが良	.口は微 :好な駅	減傾向]に]の:	あるが、 地域にお	減少率ける需	は県要は	平均よ 堅調で	り小さある。	žΛ."
	Εb	前年標準価) 円/m	ຳ	③ 価	亦				- `		_						- 0	
対象基準地の前	景の	①-2基準地が 点)である ^は	が共通地場合の給	点(代表標 討	準地等	と同一	-地 格形	- 状	域要因]				目立っ			認められ	ないが	、郊	外の住	宅団均	也に対
準備	計計	代表標準	_	標準地			\J.	. 沅.) · ∾ m	ムグロ	·30 □ °]	(W) 'a	0						
前が	Ŧ N	標準地番号		ш	− ∕m³	要因の	[個:	別的要因	因]	個別的	的要因	に変動	はない	١.							

別訂	尼様式	第6		Î	監定	:評価	書	(令	和 6	年	地值	Б調	(査			令和 岐阜(県		7月 19日 - 35 :	□ 提出 宅地-1
基準地番号						3先	所属	分科会	名 :	業者名	端元	不動産	産鑑定	事務所		7,4 ()	<u> </u>		<u> </u>
	ļ	岐阜(県)	岐阜	具	第二	二分科会		氏名	不動	産鑑定	定士	端元	常真						
鑑定評価額							9, 7	80, 000) 円	1 m² ≝	áたり0	の価格					2	26,000 	刊/mឺ
1	基本	的事項	I														ı		
(1)	価格	侍点		令和 6年	7月 1	日 (4	1)鑑定	评価日		令	和 6年	- 7月	10日	路	令和 6年 8線価又に				円/m [*]
(2)	(2) 実地調査日 令和 64			分和 6年 6	月 20	日 (5	5)価格(の種類		正常	価格			線	倍率種			1.1	古
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての鑑	定評	西													
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨															
(1)		f在及び地番s 「住居表示」		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
基準地	③形			の利用の現	100	⑤周辺	の 十 抽	の利田	மிக்	妾面道路	<u></u> ጀのታዩ	·	7)供給		な交通施	:設との	,	「調区」	
地	3 /12	77	⊕ <i>5</i> ,5,2,5	024-1711025	16776	状況	· • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	0241111	107	уш.е.	.g • > • } < /	久	処理施		の状況	5 EX C 07		(60, 200)
										. 1.0	ν.	ā	设状況				(そ	の他)	
		1:1.2	住宅 LS2				が広がる中に 宅が散在する			東4.6m市道		7.	水道 下水	西岐阜 3.6km					
						宅地域													
(2)	①範	節囲東		00 m、西	20	0 m、博	T 2	00 m.	北	250 m	② 村	票準的	使用	戸建住宅					
近隣	3標	標準的画地の かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんし	形状等 間口 約			15.0 m	n、	1行 糸	5	20.0	m,	規模		300	m²程度、 形物		₹ 長方形		
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にない	, ,			街	基準力	が位北、 対道	4.	交通	西岐 3.6k	阜駅南西	í	法令	「調	区」(60,	200)
			事項				路					施設	0.01			規制			
	⑤ 地	地域要因の	岐阜市i	南西部郊 夕	に位け	置する市	 	整区域	ず内の既	存集落	である	。農	地を中	心に一般		ぶ点在す	る地域	であり、	地域内
	将	来予測	に格別の	の変動要因	は見	受けられない。地価は			mは今後も下落基調で推			養孝	ると予	・測する。	方位				0.0
(3) ±	最有效	使用の判定	戸建住?	宅地	T								対象基 個別的	準地の	73.11				0.0
	濫定評 の適用	F価の手法 B	取引事	例比較法	比	比準価格				26,000 円/m			凹加口	MH1XKM					
		•	収益還元法			収益価格			/ 円/m²			-							
						積算価格			/ 円/㎡			-							
(6) 7	市場σ)				開発法による価格 ま内の表练ル調敷区域は			グログライ				1. 羽鳥市北		なが肝電さ	 公町西部を含む		会加考/け	抽绿
(0)	11-9102	, 14 IT	的選好し		個人活常に	を中心と 小さい。	: するか 取引の	3、纏き 0中心と	§まった画地規模を有する場合 ∆となる価格帯は取引規模にも										
		断格の調整	比進価	格は、岐阜	・ ・ 市のi	市街化訓	轉区垣	な内にな	 字する規	範性を	有する	取引	事例を	選択して	試算した	こ。収益	価格は	、賃貸市	場が未
Ī		E及び鑑定 頁の決定の	を指標し	相対的な診 に意思決定 して、鑑定	を行	うことか	ら、朮	ī場実!	息を反映	、自己・した比	と居住 と 準価格	目的の.	取引が 範性は	(一般的で 高いと半	ごあり、記 別断される	需要者は る。以上	周辺の. のこと:	取引価格 から、比	の水準 準価格
(8)	生四	① □代表標		標準地		時点	3)標達		E U/こ。 ④ 地域:	要 ⑤ 個	別的	⑥対	象基準	土地	標 往	計路	0.0 地	街路	-0.6
公示価格を	規 価 準 格	標準地番号				修正	補正		因の」	比 要	医因の	の	規準個	西格 公	準 3	を通	0.0 域 0.0 因	交通	-6.2
価格	規準とし.		岐	草 - 6	7				較	比	北 較		(円/۱	m [*]) 訳	補理		0.0 因 0.0	環境 行政	+38. (
ق :	t ₌	公示価格				99.4			100	- 1	100]		25	700	_		0. 0	その他	0. (
(9)		@ #:++#	33,300 円/m [*]			100	[10		128.7	-	100	@±1					0.0	/+- nb	
指;	か	① 指定基準	地番号			時点 修正	3標準補正		④地域要 因の日		国別的 E因の		象基準 比準個	m枚 (7)	標 後	財路 ≿通	地域	街路 交通	
指定基準地	りの			-		–			較	_	比較		(円/I	m) 内	補	環境	域要因	環境	
地	使 討	前年指定基	基準地の	価格	[]	10	0	100	[]					画地 亍政		行政 その他	
		0		円/m ^²		100	[]	[] 100					その他					
(10)		①-1対象基準 ■継続	準地の検 □ 新規						一般的要	段因]					う下で、約 かきに一月				が期待
対:	年ら	前年標準価			0円/	′m [‡]	佰	3) 西 変											
 	年標準価格等からの検討	①-2基準地流 (1) である			票準地	等と同	一地 桁	西変 [5 動 [5 状況	地域要因	3]	市街化ない。	△調整	区域内	域内の住宅地で、地域要因に特段の変化は認められ					
学り	山 訶 格 室	代表標準		標準地			一地構用	5 況			. 0								
前	が	標準地番号 公示価格				- 円/㎡	0	5 [1	固別的要	[因]	個別的	要因	に変動	はない。					

公示価格

②変動率 年間 -1.5% 半年間

円/mឺ

%

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) - 36 **宅地-1**

						PX —	(クト)	50	י טיים
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)	- 36	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
 11,100,000 円
 1 m³当たりの価格
 23,200 円/m³

(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	[令和 6年 1月]	円/mi
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率 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	1	1			

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																						
(1) 基		所在及び地番並 「住居表示」等		岐阜市岩	滝東 2	2丁目2	4 4 番	香外							②地積 (m³)	i (4	77	9);	法令上の規	,制等	
基準地	3形	狀	④敷地の利用の現況			⑤周辺 状況	の土±	也の利	用の	用の ⑥接面道路の状況 ⑦供 処理 設状							な交通施設との の状況			「調区」 (60, 200) (その他)		
		台形 1:1	住宅 W 1			農家住一般住地域				北西4m	北西4m市道			水道	岐阜 12km				(60		1	
(2)	①範	ō囲	東 16	60 m、西	<u> </u>	50 m、 南	Ī	80 m	、北	16	60 m	2標	準的	使用	低層住宅地							
近隣	3標	標準的画地の形	杉状等	間口糸	約	15.0 m	١,	奥行	約	20.	.0 m	<u> </u>	規模		300 ㎡程度、			形状	台形			
地域	④ 批	也域的特性	特記	特になり	V)			街	基	连	北 4	4 m	交通	岐阜				法令	门司	周区」(60,	160)	
以			事項					路	1112	1)臣			施設	12km	1			規制				
		也域要因の 将来予測	農家住宅のと思料	上を中心。 ドする。	 とする 周辺で	市街化課 の取引に	整区と	 域内の く、地)集落 也価水		 あり、 や下落	静態 客基調	的な で推	- 地域で 移する	あること	とから 予測す	o、今	後も現	大維持	テにて推移 [・]	するも	
(3) 1	最有效	助使用の判定	低層住宅											準地の	方位	Ĺ			0.0			
(5) 🛊	鑑定評 の適用	平価の手法	取引事例	比	準価格			23, 200 円/㎡				個別的要因										
`	クルショ	,	収益還え	法	収	益価格			/ 円/㎡													
			原価法		積.	算価格				/ 円/m ²												
			開発法		開	開発法による価格 / 円/㎡																
ī (6)	市場の		一一関係者	針等が中4	心であん	る。市往	f化調	整区域	なにお	いては:	公法上	-の規	制等	から宅	ご地取引に	は限定	的且	つ静態的	的とな	機関係を有る の傾向にる は困難な状況	ある。	
}	・検証	正及び鑑定 質の決定の	地域に存 と判断し	数の取り地との	引事例を 比較検訴	·基に も踏	.算出し まえ、	集落地域であり、自己利用 した比準価格の信頼性は 鑑定評価額を上記のと も、収益還元法を適用する				高い。	。した 決定し	こがって、 た。なる	市場 お、本	_ :ある :計の実 :評価	 ことか 態を反じ におい	— ら、同 映した ては、]一需給圏の :比準価格を 公法上の	の類似 を妥当 規制等		
(8) 公示価格	規準とした	① 【代表標標準地番号	渠準地	■標準地 阜 - 6		時 点 修 正		標準化補正	[地域要 因の比 較	要团	⑤個別的 要因の 比較	0	対象基準 D規準値 (円/r	格内	標準化補工	街路 交通 環境	通 境 (). 0 地 り. 0 男 り. 0 医	交通 環境	+0. 6 +3. 0 +17. 0	
			28, 400	円/㎡	-	[99.8]		[100 [101.0]		100 121. 2]				23,	200	正	画: 行: その:	政 (1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0	
(9) 指定基準地	からの検	① 指定基準地番号			②時 点 ③標準化 修 正 補正			地域要 図の比 交	の比要因の		0	対象基準)比準値 (円/r	格 内	標準化補正	街 交 環 画	通 境	地域要因	也就是				
地言	討	前年指定基	፟集準地の値	準地の価格 円/㎡		100 [100		[_	100	[]					行 その	政		その他			
(10) 対象基準地) 年標準価格等からの検討	■継続 前年標準価材 ①-2基準地か 点)である場					一地	③ 価格形成要因		致的要因 或要因]	少市	で高い	齢化調整	が進む区域内	郊外では	は地位 豊家集	あ下	落が継続 静態的	売して	こあるが、) こいる。 こであり、±		
前	か	標準地番号 公示価格 ②変動率 2		-1. 3 %		- 円∕㎡ ∄	%	因の	[個別	削的要因]] 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))	- 37	宅地-	-1
		基準地番	号		提出先	5	所属分	科会名	業者	名	端元	不動産	鑑定事	務所							
	Į	皮阜(県)		- 37	岐阜県	Ĺ	第二分	分科会	氏	名	不動	産鑑定	主士	端元	常夏	真					
鑑定	e評価	額					8, 940),000 円	1	m³当	たりの	価格						į	52,000	円/r	'n
1	基本	的事項																			
(1)	価格田	寺点	4	令和 6年	- 7月 1日	(4)	鑑定評価	洒日		令和	1 6年	7月	10日	松		6年 1	-		42,000	円/r	mi
(2)	実地記	周査日	令	和 6年	6月 20日	(5)	価格の積	種類	j	正常信	西格			線		「又は作				倍	
			= 11.1		ᄷᄼᅼᆖᇎᄺ										倍 ²	率種別					
		平価の条件 評価額の決定			鑑定評価																_
(1)	_	在及び地番			畑塚浦3	9番:	3							②地積	ŧ	17	2	(<u>9</u>);	: 숙	規制等	<u> </u>
		住居表示」等		-X-111/1	шлш-жүгт О	о ш с	,							(m²)	(1.)	©/12	() 0	, ,961,1,1,1	
基準地	③形	 >状	④敷地	の利用の)現況 (5	周辺の	の土地の	利用の	6接面	道路	の状況	₹ 🧷	供給	⑧主要	長な交	通施設	との		準コ		
					り	況						処	理施	接近	近の状	況			(60, 2 準防		
												部	状況					(そ	の他)		
		1:2	住宅 W 2		— #	般住名	芒が多い 芒、農地	中、	北5.3m	市道		水土		岐阜 3km					(70, 2)	00)	
		1.2	VV Z				5住宅地						水	OKIII							
(0)	@#		+ .		T 10			П			© 1≡	E:# 4L	/ + m	K D N							
(2) 近	① 範	!囲 !準的画地の !		30 m、2		n、南		m、北		0 m		準的(使用	低層住:			TV 시스	E +T	%		
近隣地域				間口 特にな		0 m	、 與17	う 約	18. 準方位:	0 m 北。	5	現模	社自	 訳南東	m³稻	EI及、	形状		ジ エ(70,	200)	
域	4)地	域的特性	特記						m市道			交通	以中 3km	八円宋			法令		工 準防 住誘導	i .	
			事項					路				施設	 				規制	户	工办等	心域	
	⑤ 地 将	!域要因の 来予測	岐阜市 需要が記	- 東部の旧 忍められ	中山道背行る地域では	爰に位 ある。	置する信令後につ	主宅地域 ついては	である。 、現状 ²	。J] を維持	R岐阜 寺しな	駅への	か接近 作移し	性につい ていく	いても	、 と は に に に に に に に に に に に に に	炎的良好 する。	子であ	るため	、一定	 の
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地								(4) 🕏	付象基準	隼地の	ない)					
(5) 釗	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比準化	西格			52, 00	0 F]/m²	佢	固別的	要因							
	の適用		収益還:	元法	収益化	西格				F.											
			原価法		積算化	西格				円.]/m²										
			開発法		開発注	去によ	る価格			円.]/m²										
(6) F	市場の)特性	場参加る	考は、 地	 岐阜市東語 縁的選好 ~ 1 2 0	牛を有	する個丿	しが中心	となる	ものの	の、利	便性の	の観点:	から、1	他地垣	なからの	れる住宅 の流入も	E地域 ∆散見	と判断される	した。 i 。土地;	市総
			1810	3 0 /3 1	120	0 /3 1	191267	ÆH. L	TOPULER				0 0 / 5	77王/文	(0)	0					
Ē	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	得力は多意思決定	岩ると判 官を行う	阜市内にで 断し、非 ことから、 との検討	適用と 市場	した。オ実能を反	体件では ₹映した	、自己) 比進価	居住 格の#	目的の 混範性	取引な	が一般□ ハと判Ⅱ	,収益(的で、 新され・	価格に 需要者 る。 じ	は、賃貸 賃は周辺 人上のご	資市場が 辺の取引 ことから	未成 価格 っ、比	熟で相 の水準 準価格	対的な を指標 を採用	説にし
(8)		①■代表標		標準地			3標準1	1		5個.			象基準	地	標	街路	各 0.	. 0 地	街	路 +2	2. 1
公共	見価集格	標準地番号	. –			正	補正	_	因の比		因の		規準価	格 内	準化	交通	重 0.	· 0 域要.0 因	交	通 -3	3.0
公示価格を	- "		岐	阜 -	37			車	交	比	較	((円/m		標準化補正	環境			環:		
で を f	ر ا	公示価格			[99	.5]	100		100	[10	00]				"	画地 行政	_	. 0	行i その ⁴). 0). 0
			42,000	円/m	i 10	00	[100] [8	32.2	10	00		50, 8	300		その作		. 0			
(9)		① 指定基準	地番号		2時	点	③標準(比 ④地	域要	⑤個.	別的		象基準		標	街路	各	地	街		
恒定に))			_	修	正	補正		の比		因の		比準価	'' │内	1	交通		域要因	交:	_	
指定基準地	D 食							較	(比	牧	'	(円/m	1) =/\	補正	環均 画均		占	環: 行:		
地言	讨	前年指定基	基準地の	価格 円/m	f [00	100	_,	100	[00					行政			その	他	
		①-1対象基準	生地の給		. ''		L	[一般	的要因			所得 1	景倍がる	か 基 寸 /	ろ下で	その作	也 >かな回	復が	徳くこ	レが期	待
(10)		■継続	新規				3	צניו ב	ШУС		される	が、国	国復に	句けた	動きに	一服原	成がみら	れる	,	C 1/2 17911	ניו
対分	手ら票の	前年標準価			000円/m		価	変													
対象基準地の前	集検面討	①-2基準地/ 点) である ¹	が共通地 場合の検	点(代表 討	支標 準地等	と同一	-地 格形成要因	動 [地域 状 況	读因]	Щ	皮阜市	東部の	の既成位	主宅地均	或であ	っり、牛	寺段の変	動は	認めら;	れない。)
地点	幽 討│ 各 ☆		単地	標準地	b		成要	况													
前が	ָלָּ לַיל	標準地番号 公示価格	各		円	− ∕mื	因の	[個別	的要因] 1	固別的	要因り	こ変動に	はない。							

標準地番号

②変動率

公示価格

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

						哎早 (景)	- 30	七地「
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)	-38	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹	射		

鑑定評価額 246,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 323,000 円/m^{*} 1 基本的事項 195,000 円/㎡ 「令和 6年 1月] (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 路 路線価又は倍率 線価 倍 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 岐阜市金町6丁目17番1 ②地積 762 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 商業 (80,600) ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 地 状況 処理施 接近の状況 防火 設状況 (その他) 東36m県道、南側道 中高層のマンション 、事務所ビルが混在 水道、ガス、 不整形 共同住宅 岐阜 都市機能誘導区域 1:2 RC15 600m する地域 (100, 600)下水 ①範囲 東 90 m、西 50 m、南 100 m、北 $50 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 高層共同住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 25.0 m. 奥行 30.0 m. 規模 750 **㎡程度、** 形状 長方形 36m県道 地 特にない。 商業(100,600) 岐阜駅北方 街 交通 4 地域的特性 特記 法令 600m 都市機能誘導区域 施設 規制 事項 路 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。 角地 +5.0 (3) 最有効使用の判定 高層共同住宅地 (4) 対象基準地の 形状 0.0 個別的要因 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 324,000 円/m² 比準価格 の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 看复価格 円/m² 開発法による価格 開発法 296,000 円/㎡ 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。 (6)市場の特性 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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 2)時点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 標準 街路 街路 (7) 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交通 交通 補正 力訳 化補 比較 環境 環境 較 (円/m²) ΤĒ 画地 行政] 100 100 **公示価格** その他 行政 円/m^{*} 100 100 その他 (9)① 指定基準地番号 ②時 点 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 の比準価格 街路 街路 標準化補 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內訳 要因 較 比較 (円/m³) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [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 新規 地は、減少傾向にある。 継続 (10)3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 円/m³ ĥ 価格形成要 変動状況 ŏ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 [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 点) である場合の検討 する。 代表標準地 標準地

因

ത

%

円/m²

% 半年間

[個別的要因]

個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出 岐阜(県) 5-1 **字地-1**

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所			
岐阜 (県)	5 - 1	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士端ラ	〒 常真		

 鑑定評価額
 63,800,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 86,800 円/㎡

(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	[令和 6年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

` '					<u> </u>																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番s 在居表示」等		岐阜市	F代田町	丁1丁 Ϝ	3 1	番2外							②地積 (㎡)	(73	5)	93	卡令上の規	制等
基準地	3#	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	ī道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近			との	(7	商業 (80, 400) 準防 の他)	ı
		不整形 2:1	店舗 S 2				店舗等 通商業	が連担 地域	す	東20m	国道、	南側道		水道 ガス 下水	岐阜 4.7km					(100, 400)
(2)	①範	囲	東	50 m, E	5 3	30 m.	南	200 m	、北	10	0 m	②標	準的	使用	低層店舗	献住宅	三併用出	也	ı		
近隣	3標	準的画地の刑	彡状等	間口	約	20.0	m,	奥行	約	25.	0 m	i. ‡	規模		500	m 程	度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	4 #	域的特性	特記事項	特にな	い。			街路	ſ	0 m国	道		交通施設	4.7k	駅北m			法令規制		業(100, 40 準防 i機能誘導	
	-								-					1							
		!域要因の 来予測		中心市街 おいても									。幹	線道路	沿いの足	語舗、	事業別	折等に 変	変化等	は認められ	れない。
(3)	是有效	使用の判定	低層店舗	補住宅併	用地										準地の	角地形状					+7. 0 -5. 0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				90, 00	0 円	∕ m [†]		個別的	要因	712.0	•				0.0
	ソ週H	J	収益還	元法	収	益価格				61, 10	0 円	∕ m [*]									
			原価法		積	算価格				/	F.	∕ m [*]									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	F.	∕ m [*]									
(6) F	市場σ	特性	ある。「場合に	市場参加	者は、 ション	自己の 用地と	業務用 して⊄	引不動産)需要 も	≦とし っ有す	て選好	するロ	中小の	法人	及び個	人が中心	いでお	5ろが.	纏主~	った画	いの商業が 地規模を 性が強いが	有する
	· 検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	的な説得決定を	得力は劣 行うこと	ると判 から、	断した 市場実	。本件 態を反	にでは、 でいした	自己 上比準	の業務。 価格の	用目的 規範性	内の取 生は高	閉がいと	中心で 判断さ	需要表	針は居 人上の	引辺のほ	反引価材	各の水	が未成熟 [*] 準を指標! 格重視し、	こ意思
(8) 公示価	現価格 とここ	① ■代表標標準地番号		□ 標準 5 -)時 点 修 正		票準化 輔正	[地域要 因の比 蛟	⑤個! 要! 比!	因の		対象基準)規準値 (円/r	格内	標準化補	街蹈 交通 環境	<u>1</u>). 0 地域). 0 域). 0 因	街路 交通 環境	-2. 5 +7. 2 -5. 0
格 し を <i>f</i>	7.1	公示価格	73, 200	円/m	. -	99. 9 100	- I -	100	[:	100 84. 4]		00		88,	100	正	画 ^技 行政 その他	_ 女 (). 0). 0). 0	行政 その他	-15. 0 0. 0
(9) 指定基準地	からり命	① 指定基準	地番号	-	_	時 点 修 正	ļ -	票準化 輔正	_	の比	⑤個! 要! 比!	因の	⑥求 <i>の</i>	対象基準)比準値 (円/r	格内	標準化補正	街卸 交说 環均 画均	竟	地域要因	街路 交通 環境 行政	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の	価格 円/m	i [_	100] [-	100]	[100	[]	00					行政その他	攵		その他	
(10)	FÀ	①-1対象基準 継続 前年標準価格	新規	1	800 円 /	⁄ m²		3 -	[一船	设的要因] 原	雇用、 される	所得 が、	環境が 回復に	改善する 向けた動	下で かきに	、緩 ^々 こ一服原	Pかな回 或がみり	回復が られる	続くこと ⁷ 。	が期待
対象基準地の前	- 票集 西々	①-2基準地が点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		可一地	価格形成要因 変動状況	[地垣	艾要因]					舗、事業 められな		をについ	いては新	新規供	給に乏し、	く、特
地の前が	合 手)	標準地番号公示価格	<u>\$</u>			- 円/m		要因の		削的要因] 1	固別的	要因	に変動	はない。						
		②変動率	年間	0.0 %	半年間	1	%														

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) 5-2 **宇地-1**

								学 (小)	0	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株)ギフカンラ	テイ				
岐阜 (県)	5 - 2	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
 20,600,000 円
 1 m³当たりの価格
 194,000 円/m³

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) c hul-m t D	<u> </u>	(厂) /正妆 の 迁 ※	T 25/T 14	線	路線価又は倍率	倍
(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	[令和 6年 1月]	155,000 円/㎡

(3) }	監定評価の条件	更地	としての銀	盖定評価													
2	監定評価額の決定	の理由	の要旨										ı		1		
(1)	①所在及び地番		岐阜市加	納栄町通3	厂目2番	≨1外						②地積		106	9法	令上の規	制等
基準	「住居表示」等	等										(m²)	()		
地	③形状	4 敷地	の利用の	現況 ⑤周: 状況	辺の土地	他の利用	用の⑥	接面道	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通が の状況	色設との	(2)	商業 (80, 400) 準防 の他))
_	1:3	事務所 R C 5	T兼住宅	中低り等の流	層店舗、 混在する 地域	事務所		30m県:	道		水道 ガス 下水	岐阜 300m				が他が i機能誘導 (100, 400	
(2)	①範囲	東	20 m、西	50 m,	南	100 m	、北	100	m ②標	標準的	勺使用	中層店舗	#事務所	兼共同住	宅地		
近隣地	③標準的画地の用	杉状等	間口が	6.0	m、 !	奥行	約	20.0	m, #	規模		120	㎡程度	、形状	: 長方邢	Ý,	
地域	④地域的特性	特記	特にない	()		街		n県道		交通	300m			法令	1 1	業 (100, 40 準防 機能誘導	
		事項				路				施設				規制			
	⑤地域要因の 将来予測			圏の店舗や事 や上昇基調で					つつある	既成	龙商業地	域。南口		り沿いに	位置する	る希少性を	から、
(3) 最	有効使用の判定	中層店	舗事務所兼	東共同住宅地	i						対象基	. –	ない				
(5) 鑑	定評価の手法 適用	取引事	例比較法	比準価格			198	3, 000	円/㎡		個別的	安囚					
"	/UE/11	収益還	記元法	収益価格			139	9, 000	円/m [*]								
		原価法	\	積算価格	•		/	/	円/m [*]								
		開発法	₹	開発法に	よる価	格	/	/	円/m [*]								
(6) 🕇	場の特性	同一需要のない。	給圏は、山 者は当該圏 業地とし 需要者の属	支阜市中心市 圏域に地縁性 ての潜在的需 属性や取引規	街地の を有す 要は弱 模も多	商業地 る地が、 様であ	域で、特 法人や値 まとまっ ることか	特に代 国人事 った。	替・競争 業者が中 地規模の 中心価格	関係で土地の	が認め ある。 につい 把握は	られるの 当地域に てはマン 困難であ)はJRI は店舗や /ション っる。	岐阜駅徒 事務所と 用地とし	歩圏の耐しての新り	商業地域。 新規出店に 要が認めに	主た は少な られる。
部	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	土地にとした	ついてはて地取得る	沢南口に近接 マンション需 シ目的とする 単地及び指定	要を取 需要者	り込むは限定	こともで	が よっ	あるが、 て、市場	全般の実	的に規 態を反	模が小さ映したり	い土地 と準価格	が多く、 を標準と	収益物件	牛の建築る	が前提
(8) 公示(5)	① 二代表標 標準地番号	. –	■標準地 支阜 5-1	修正	0 1.11	準化 正	④地域 因の 較		個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円 <i>/</i> r	格内	準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 因	街路 交通 環境	-0. 5 -17. 5 -4. 0
公示価格をした	公示価格	H-)	(平 0 1	[100] 1	00	100]	100]		(11)	117	Œ	^{读说} 画地 行政	0.0	行政その他	+2. 5 0. 0
	1	56, 000	円/mi	100	[1	00]	[80.8	3]	100		193,	000		の他	0.0	C 47 12	
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号 支阜(県		②時 点 修 正	③標 補	準化 正	④地域 因のJ 較		個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	格内	準化補 二	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	-4. 4 -13. 9 -15. 0
地言)価格 円/㎡	[<u>100</u>		00]	100 [71. 7		100]		192,	000		画地 行政 の他	0. 0 0. 0 0. 0	行政その他	+2. 5 0. 0
(10) 対 年	①-1対象基準 ■継続 ・ う 前年標準価値	──新規 格	見 192, 0	00 円/㎡		③ 価 変	[一般的		心部の	繁華	手街の地	価はほぼ	 ロナ	前の水準	地や人だに回復	流回復がえ している。	進む中
対象基準地の前年標準価格等が	①-2基準地 検 点)である ^は 一代表標準標準地番号	易合の核	也点(代表 食討 □ 標準地	標準地等と同	可一地	形 状 況 要因	[地域要[周辺で	`は賃	貸住宅	の建設が	4増加し	ている。			
前か	ム小画作	各 年間	+1.0%	ー 円/m 半年間	í %	の	[個別的	要因]	個別的	要因	に変動	はない。					
					l.												

標準地番号

公示価格 ②変動率

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 空栅-1

						吹牛 (水)	0	U	
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 − 3	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 28,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 73, 200 円/㎡ 基本的事項 58,000 円/㎡ 「令和 6年 1月] (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 路線価 路線価又は倍率 倍 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 岐阜市早田栄町4丁目20番1 ②地積 ⑨法令上の規制等 390 「住居表示」等 (m²) 商業 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (80, 400)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 居住誘導区域 北西15m市道 中小規模の店舗、 水道ガス 店舗兼共同住宅 岐阜 (90.400)1:1.2 務所等が建ち並ぶ路 線商業地域 RC4 3.6km 下水 ①範囲 東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 ②標準的使用 中層店舗兼共同住宅地 40 m 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 地 特にない 15m市道 商業(90,400) 岐阜駅北 街 法令 4地域的特性 特記 交通 潍防 3.6km 居住誘導区域 事項 施設 規制 路 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。 ⑤地域要因の 将来予測 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 74,800 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 41.700 ⊞/m² 原価法 看 質 価 格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/mi 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、繁華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。 (6)市場の特性 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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① ■代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 街路 0.0抽 -15⑦内訳 の規準価格 域 標準地番号 要因の 交诵 0.0 交诵 修正 因の比 補正 +1.7下化補 岐阜 5-4 較 H 較 環境 0.0 環境 (円/m²) 因 0.0 īΕ 画地 0.0 行政 0.0 [99.9] 100 100 公示価格 100 その他 行政 0.0 0.0 73,000 円/m^² [100.2] 73, 200 100 100 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 標準化補 街路 街路 指定基準地 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 交通 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 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 (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 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。 継続 ___新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 73, 200 円/㎡ らの 変動状況 価 ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。 成要因 代表標準地 標準地

[個別的要因]

ത

%

円/m²

0.0% 半年間

個別的要因に変動はない。

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	出先	所.	属分科	会名	業者	者名	株式	会社	不動産鍋	監定北川	事	务所				
	ļ	岐阜(県)		5 - 4	岐	阜県	ı	岐阜第	2	氏	名	不動	力産鑑	定士	片山	」 恵	津子				
鑑5	と評価	i額					20	, 000, 0	000 P] 1	m³当:	たりの	の価格	3					7	3, 100	円/m ^²
1	基本	的事項																			
(1)	価格	侍点	4	令和 6年	5 7月 1	Lβ	(4) 鑑5	と評価!	日		令和	口 6年	三 7月	10日	(6) 路 線		和 6年 価又は			59, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	令	î和 6年	6月 27	7日	(5) 価村	各の種類	類		正常值	西格			価		音率種別				114
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	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	_	f在及び地番s 「住居表示」		岐阜市島	島栄町 1	1丁目 1	13番								②地和 (㎡)		2	73)	9法	令上の	規制等
华地	③形	状	4敷地	の利用の)現況	⑤周i 状況	辺の土地	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況		要な? 近の ³	交通施詞 伏況	ひとの	(そ)	商業 (80,40 準防 の他))0)
		1:3	店舗兼RC4	共同住宅	Ž.		規模の原 等が混 或			北11mi	市道			水道 ガス 下水	岐阜 3.1km						§導区域)0)
(2)	①範	5囲	東	35 m、 E	5 :	35 m.	南	30 m	1、北		0 m	2	票準的	使用	中層店	舗住	宅併用	地			
近咪	3標	標準的画地の	形状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	25.	0 m	١,	規模		250) m [*]	程度、	形状	ほぼ!	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			往	j 1	1 m市	道		交通	岐阜	駅北西			法令	商	業 (90, 準防	400)
以			事項					路	š				施設	3. 1k	m			規制	都市		導区域
		型域要因の 子来予測	長良川りず、地位	- 以北の商 西は弱含	業地域 みで推	で、近 移する	隣地域 ものと	周辺に	こはス ける。	ーパー	, F:	ラック	ブスト	ア等も	見られ	るが	、地域	要因に特	寺段の変	変動は記	忍められ
(3) 🗜	是有效	使用の判定	中層店舗	浦住宅併	用地									対象基 個別的		な	:11				
(5)	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格	•			74, 70	00 F	l∕mٌ	1	四かい	安囚						
٠	ノルロハ	1	収益還:	元法	収	益価格	•			35, 40	00 F	l∕mٌ	1								
			原価法		積	算価格	•			/	円.	/mឺ	1								
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	円.	l∕m [®]	1								
(6) т	市場の)特性	法人又に	は個 人事	業者、	チェー	ンスト	ア事業	6者等	である。	。店舗	浦のゴ	乙地等	に目立	った変	動は	認めら	れず、‐	土地売り	買の需要	を有する 要は弱含 伏況であ
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	賃貸用の 低いた。 で信頼性	め、収益	価格の 。以上	精度は	相対的	に劣る	5。比	準価格	は、舞	質似坩	划域内	の規節	性が高	い事	例を採	用してヌ	求めた	もので、	成熟度は 実証的 西額を上
(8) 公示価:	規権格	① □代表榜標準地番号	渠 準地	□標準± -	也 ②)時 点 修 正		標準化 補正	<u> </u>	地域要 図の比 饺	⑤個 要 比	因の		対象基準 D規準値 (円/r	格内		街交環	通	地域要因	街道 交记 環 ^址	通
格 を 7	ايدر	公示価格		円/m	ľ.	100] [100		100	[]	00				IE	- 画 行 その	政		行i そのf	
(9) 指定其	からか	① 指定基準	地番号	_	2	時 点 修 正		標準化 排正	_	 域要 の比	⑤個. 要 比:	因の		対象基準 D比準値 (円/r	14 7	標準化補		路 通	地域要因	街 (交) 環 ¹	<u> </u>
準地	· 検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	i [100] [100	-	100	[]]				Ï	画 行 その	地 政		行ぶその付	玫
指定基準地 (1) 対象基準地の前からの検討 らの検討 らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価 ①-2基準地点 点)で表標準 標準地番号 公示価	■新規格 が共通地 場合の検 基地 [73, 5 点(代記 討 標準地 岐阜	b		4	③ 価格形成要因の変動状況	[地均	的要因] [李因]	} 7	みら を 良川 ない。	いる。 川以北	商業地	の需要 商業地	は全域で	般的に	回復傾「	句にある	5.	足踏みが 忍められ	
		②変動率	年間	-0.3 %	半年間	-O.	. 1 %		L												

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 - 5 **字地-1**

						194 (外)	U	U	י טיים
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	7			

 鑑定評価額
 83,800,000 円
 1 m³当たりの価格
 64,900 円/m³

(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	[令和 6年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(-,		1 12 - 7 7 1 7 1 1	~																		
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		在及び地番 住居表示」		岐阜市柳	津町道	重池 2 丁	目 1	1 番外							②地積 (㎡)	(1, 29)1	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	⊒の土:	地の利	用の	⑥接面	面道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況	8主要 接近	な交通 の状況		との	(そ)	近商 (80, 200) 準防 の他))
		1:1.2	店舗 RC2					店舗等線商業		北14m	県道			水道 ガス 下水	柳津 1.1km				都市	機能誘導 (90, 200)	
(2)	①範	囲	東 2	200 m、世	5 15	50 m、 [有	40 m	、北	5	55 m	2標	準的	勺使用	低層店舗	輔地					
近	3標	準的画地の	形状等	間口	——— 約	30.0 r	n,	奥行	約	40.	. 0 m	、 ,	見模		1, 200	m²程原		形状	長方形	<u>;</u>	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	V)			街		4 m県	;道		交通	1. 1k	駅北東 m			法令		商(90, 20 準防 機能誘導	
			事項	 				路					施設	ţ			1	規制			
		!域要因の !来予測		南西部に 昇基調で		る柳津	地区の	路線商	業地	域。地	域要因	記に大	きな	で動は	ないが、	路線	商業地	として	ての繁華	善性は良好	好で地
		使用の判定	低層店										(4)	対象基個別的	準地の 要因	ない					
	監定評 D適用	[፤] 価の手法 I	取引事	例比較法	比	準価格				65, 60	00 円	∕ m [*]		ш,,,,,,							
	- ~	•	収益還	元法	収	益価格				36, 10	00 円	∕ m [†]									
			原価法		積	算価格				/	円	∕ m [*]									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	円	∕m [*]									
(6) F	お場の	特性	全国チ	給圏は岐 ェーンの 需要は安 る。	企業等	も含まれ	hる。	当地域	なは大	:型商業	施設に	こ隣接	する	路線商	i業地域で	i. Hi	跤的繁	(華性を	を有する	5地域で2	あるこ
	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	を目的	域は岐阜 とする需 を比較考	要者は	限定され	れる。	よって	. 類	似地域	におり	ける信	頼性	との高い	・取引事例	『を基』	こ得ら	建築を	を前提 。 北準価村	こした土地 各を重視	地取得し、収
(8)		① ■代表核	標準地	標準均	也 ②	時 点	3棋	標準化	4)t	地域要	⑤個5	别的	6	付象基準	基地	標	街路	F 0). 0 地	街路	+2.0
公示価格	規 権 格	標準地番号	岐	阜 5-		修正	袝	龍正	_	因の比 較	要比較	因の 咬	0	の規準値(円/ロ	시	標準化補正	交通環境	i 0). 0 域要). 0 因	交通 環境	-3. 9 +57. 0
で を ナ	ر د	公示価格	111,000	円/mắ	. -	100		100 03.8]	[]	100 [64. 7]	I	00]		64,	900		画地 行政 その他	τ 0	3. 8). 0). 0	行政 その他	+7. 0 0. 0
(9)		① 指定基準	生 地番号		2	時 点	③ 担	標準化	4)t#	 地域要	⑤個5	訓的	<u>(6)</u>	付象基準	基地		街路			街路	
指定基準地	ה ה ה	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	- од у	-		修正		龍正	_	の比		因の	0	の比準値(円/ロ	西格 少 内	標準化補工	交通 環境	<u>i</u> Į	地域要因	交通 環境	
华 1:	対	前年指定	基準地の	価格 円/㎡	. [_	100] [-	100		100	[]				正	画地 行政 その他	ζ		行政 その他	
(10)		①-1対象基 ■継続	準地の検 一新規					<u> </u>	[一船	设的要因		薬客力		郎の商業	地域では				より地位	mが上昇(こ転じ
対名	ξò	前年標準価	格	64, 7	700円/	⁄ m²		③ 価 変													
象 ᡮ 基 準	票の 集検 面討	①-2基準地点) である	場合の検	討		も等と同	一地		[地垣	域要因]	坩	地域要	因に	こついて	は大きな	変動に	は見ら	れない	,,		
対象基準地の前	各 等)	一代表標達 標準地番号 公示価等		<u> </u> 標準地	1	- 円/㎡		版要 因 の	[個別	刂的要因]] 值	別的	要因	に変動	はない。						
		②変動率	年間	+0.3%	半年間	1	%	1													

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) 5-6 **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)
 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)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	[令和 6年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

	監定評価の条件		としての	延 化計1	Щ													
(1)	鑑定評価額の決定 ①所在及び地番	並びに	ル要百 岐阜市弥	尔八町 2	2.4番								②地積		68	9法	令上の規	制等
基準地	③形状		の利用の	現況	⑤周辺0 状況	の土均	也の利	用の	⑥接面	i道路の状	:況	⑦供給 処理施 設状況		(な交通が の状況	を設との)	商業 (80, 600) 防火	
	1:1.5	店舗兼 RC 5	住宅 F1B		各種店舗 一般住宅 ぶ商業均	名等 2	次食店が建ち	· 並	北6m市	7道		水道 ガス 下水	岐阜 1.4km				の他) 5機能誘導 (100, 360	
(2)	①範囲	東	50 m、 ₺	5 5	50 m、南		50 m	、北	5	50 m 2	標準) 的使用	中層店舗	#地				
近隣	③標準的画地の かっこう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	形状等	間口:	約	8.0 m		奥行	約	12.	0 m,	規模	ŧ	100	㎡程度	、形状	長方刑	%	
近隣地域	④地域的特性	特記事項	特にな	: 1			往路	Г	m市道		交通施証	1. 4k	駅北 m		法令規制		業(100,36 防火 機能誘導	
	⑤地域要因の 将来予測	飲食店含みで	を主体と 、地価は	する既然当面下	成商業地 落基調で	域。 推移	新型 = する t	コロナ	の 5 類	移行によ る。	り人を	たは徐々	に回復し	つつあ	るが、引	き続き	商業地需要	要は弱
(3) 最	も有効使用の判定	中層店	舗地								(4)対象基		ない				
(5) 鑑	 定評価の手法 適用	取引事	例比較法	比	準価格				128, 00	00 円 /n	า้	個別的	要因					
0.	/巡州	収益還	元法	収	益価格				73, 70	00 円/n	า้							
		原価法	!	積	算価格					円/n	า้							
		開発法	:	開	発法によ	る価	格			円/n	า๋							
(6) 市	5場の特性	主たる	需要者は 混在する	当該圏域	域に地縁 であり、	性を 全般	有する	地元 表表表	法人や傾向に	個人事業:	者が「 新型:	中心であ コロナの	る。当地 5 類移行	地域は、 fにより	テナント	ビルのり	辺の商業均まか自用の まか自用の 复しつつと	り飲食
· 評	は算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 計由	前提とり算出	した土地	取得を 価格を	目的とす	る需	要者に	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	節性のi	益物件の発 高い取引 監定評価額	事例 よ
(8) 公示価格をした	① ■代表標 現 価 標準地番号 :		□ 標準 ± 5 -		時 点 修 正		準化	[地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/	格内	準 化 補	交通	0.0 0.0 切.0 切.0 因	街路 交通 環境	+3. 7 +0. 8 +28. 0
		175, 000	円/㎡	.	98.9]	_	00]	_	100 39.8]	[100 100]	124,	000		行政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+4. 5 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号 皮阜(県	.) 5- 1		時 点 修 正	_	準化	_	地域要 図の比 で	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/)	西格 少 内	準化補	交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+3. 7 +0. 6 +2. 0
地			価格 円/mi	. -	100]		00]	_	100	[100 100]	125,	000	_	行政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+3. 5
(10) 対象基準	①-1対象基準 ■継続 前年標準価 の ①-2基準地が 検 点のである。	□新規 格 が共通地	見 126,0 2点(代表	000 円/ 長標準地		-地	③ 価格形 動状		的要因 成要因]	心部新型	の繁調	革街の地 ナ5類移	!価はほほ ;行による	ビコロナ	前の水準	に回復	流回復が近している。 顕客流動が	
対象基準地の前年標準価格等が	点)であるが 点)であるが □代表標準 標準地番号 公示価格	基地	□標準地		- 円/㎡		価格形成要因の 変動状況	[個別	小要 医			つつある 因に変動	はない。					
	②変動率	年間	-0.8 %	半年間	j	%												

②変動率 年間

% 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) 5-7 **宅地-1**

Γ	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所	
	岐阜(県)	5 - 7	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎	
F							

	Д	岐阜 (県)		5 − 7	岐阜	早県	峥	支阜第	<u> </u>	氏	.名	不動	産鑑定	定士	寺村	建一郎					
鑑知	定評価	額					55,	600,0	00 円	1	m³当:	たりσ)価格						75,	800 F]∕mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格	寺点		令和 6年	7月 1	日 (4) 鑑定	?評価日	3		令和	口 6年	7月	10日	路	[令和 6年 各線価又 (61,	000 P 倍	-
(2)	実地記	凋査日		令和 6年	7月 1	.日 (5) 価格	の種類	類	:	正常信	西格			線。	倍率種				1=	1
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価				•											
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	 の要旨																	
(1) 基		i在及び地番並 住居表示」等		岐阜市金	遠園町1	0丁目	6 番外	Ļ							②地積 (m ⁱ)	i (734)	9法令	上の規	制等
基準地	3形	状	④ 敷地	の利用の	9現況	⑤周辺 状況	2の土地	也の利	用の(6接面	道路	の状況	久	7供給 1理施 2状況		ー な交通施 の状況	 記との		(8	近商 0,300) 準防	
		1:1	店舗 S 1			層の共	后舗を主 に同住宅 の商業均	芒等も	T	[比25m]	国道		j	k道 ガス 下水	岐阜 2.7km					型) 秀導区均 00, 300)	
(2)	(1)範	通	東	30 m, ∄	5 18	80 m、[有	30 m	、北	4	15 m	②模	票準的	使用	低層店舗	補用地					
		 関準的画地の用				25.0 r					0 m		* 	•		m ^² 程度、	形物	大 長	 方形		
近隣地域	(4)±#	域的特性	特記	特にな	: ٧١			街	2.5	5 m	国道		交通	岐阜	駅北東		法令			100, 30	0)
攻		3-30H 3 H 3 H 2	事項					路					施設	2. 7k	m		規制			準防 誘導区均	或
		域要因の 注来予測	岐阜市	中心市街 的に推移	地東部・	やや外線レスシ	家に位	置し、	自動車	1販売	店が多	多く見	Lられ <i>・</i>	る国道	沿いの雨	商業地域 [~]	である。	景況	感の回	回復に伴	半い現
(3)			低層店		A 20 1E	- 以 こ 丁 (別りる。	0					(4) 5	対象基	準地の	ない					
(5) (鑑定評	価の手法	取引事	例比較法	<u> </u>	準価格				77, 30	00 円	∠m [*]	1	固別的	要因						
(= / /	の適用]	収益還			益価格				59, 60											
			原価法		積	算価格					F	/ m²									
			開発法		開	発法に	よる価	格			F	/ m ²									
(6)	市場の	特性	の活用:	東寄り~ 人事業 が多く、 周辺は坪	商業地	の取引に	は少な	い。収	ひ集事例 かんしょうかん かんしょう かんしょう かんしょ かんしょ しんしょ しんしょ しんしょ しんしょ しんしょく しんしゃ しんしょく しんしん しんしょく しんしょく しんしょく しんしょく しんしん しんしん	りも動車		 と同一 -ラー	·需給[·等とf (りの]	圏を判解する 取引単	定した。 。幹線i 価が坪:	= 需要者 <i>i</i> 首路沿いの 35万円 i	ま、圏 の土地系 前後であ	内に地 刊用は かった	縁性を事業月のに対	と有する 用定期借 対し、対	が法人 昔地権 『外の
1	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	の水準採用し	販売店が で試算さ ておまえ、 踏まえ、	れたが、均衡性	、対象に優れる	基準地 る。以	自体の 上より)収益性 、比準	上が反り 生価格	映されを重ね	してい	「る。 」	比準価	格は、「	方街地~夕	邓外幹線	泉沿い	よりき	数の事	事例を
8 公示価格	規準とした	① □代表標標準地番号		■標準 ± 5 = 5 =		時 点 修 正		準化 正	④地 因 較	の比	⑤個 要 比	因の	の	象基準 規準価 (円/r	格内	準 化 補 サ	野路 交通 環境	0. 0 0. 0	地 域 要 因	街路 交通 環境	+0. 2 +2. 6 +38. 0
	t:	公示価格 1	11,000	円/㎡	. -	100	T	00]		00 8. 3]		00]		74,	800	1	画地 行政 の他	0. 0 0. 0 0. 0	-	行政	+4. 5 0. 0
(9) 指定基準地	からの給	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正	_	準化 正	④地址 因(較	或要 の比	⑤個 要 比	因の	の	象基準 比準価 (円/r	格 ⑦	準化 補 班	封路 交通 環境		地 域 要 因	街路 交通 環境	
地	討	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[_	100] _1	00	[00	[]				1	画地 行政 の他		-	行政	
(10) 対 象	年標の	①-1対象基準 一継続 前年標準価格 ①-2基準地が	■新規 各	見	円 <i>/</i> 長標準地		一地	③ 価格 変動	[一般的]		1	昇に伴	٤٧١, I	ロード	サイドバ	月より 5 数 店舗の客類 く見られる	足は戻っ	ってい	る。		
基準地の前:	年標準価格等からの検討	点)である場 一代表標準標準地番号 公示価格	場合の検 ■地		<u> </u>	- 円/㎡		価格形成要因の 変動状況	[個別的		,	見模が	いゃゃ	狭く、		店の阻害				, мт	

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 **-** 8 **宅地-1**

		基準地番	亏		提	当先	PJ	「禹分科	会名	美 ²	百名	(休) +	ノカン、	アイ								
	ļ	岐阜(県)	5	5-8	岐	阜県	岐	臭第2分	科会	氏	名	不動	力産鑑	定士	塩日	3 英	明						
鑑5	と評価	額					80	0, 300, 0	000 円	1	m³当	たりの	の価格	<u></u>						153	, 000	円/r	πÎ
		<u> </u>												-									
(1)	価格田	 ÷点	4	令和 6年	- 7月 1	В	(4) 繿'	定評価!	8		- 令和	1 6年	三 7月	12日	(6)	[令和	口 6年	1月]		11	5, 000	円/	m
		····· 周査日		和 6年				格の種類			正常				路線価		西又は					倍	
					ATT											倍	率種別	J					
		平価の条件		しての	鑑定評	価																	
		評価額の決定						11							@ ul :	r+						10 41 66	_
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		岐阜市真	具砂町]]	12]	1 6	番外							②地 (㎡)		52	25)	少法 ²	う上の	規制等	ŧ
华地	③形	状	④敷地(の利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土	:地の利	用の	6接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況		要な交 近の状	₹通施討 弋況	ひとの			商業 (80,50 準防	00)	
		1:1.2	店舗 RC4]	F 1 B		のほれ	ζ, —	所、店 般住宅 i業地域	ŧ.	東27m	市道、	三方		水道 ガス 下水	岐阜 700m							導区均 00)	艾
(2)	①範	 i囲	東	0 m, 2	5 4	40 m,	南	50 m	、北		50 m	2 ‡	票準的	り使用	中層店	舗兼	事務所	地					
近	3標	準的画地の那	·····································	間口:	約	20.0	m,	奥行	約	25.	.0 m	١,	規模		50	0 m ⁴₹	程度、	形状	: ほ	ぼ長	 方形		_
近隣地域	④ 排	.域的特性	特記	特にな	:11			往	2 '	7 m市	i道		交通	岐阜	駅北西			法令	i i	商業	€ (100,	500)	
以			事項	I I I I I				路	i				施設	700m	l			規制	者	『市 核	準防 幾能誘	導区域	1.
	⑤ 地 将		JR岐阜 地価は上	- - 	圏の既 で推移	成商業	地域。 のと ³	商業地	世の潜在	主的な	需要は	は弱い	が、	周辺で	はマン	′ショ:	ン用地	の旺盛	な需	要が	見られ	1、今	後
(3) #	是有効	使用の判定	中層店舗	# 華東 森	正 州								(4)	対象基	進地の	三	方路					+7	7. (
		価の手法		列比較法		準価格				157, 00	nn I	1 / m²	- 1	個別的	. –								
(0)	の適用		収益還え			益価格				106, 00			-										
			原価法			算価格				/]∕mឺ	-										
			開発法			発法に		市格															
(6) т	市場の	特性	同一需解表している。	琴在的需	岐阜市 岐阜本 野は弱	中心市力を有いが、	街地の する事	 D商業地 事業者や ではマン	/ション	/ 用地	代替であり	・競争 る。 当 落な課	・関係 当地域 言要が	見られ	、それ	ルこ見る	合う供	給が少	歩圏 出店は > なく	の商少な需給	業地域	成。主流 新業地 迫して	たとい
Ī	• 検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域の供給が域におけれる価格	5見られ	ろが.	本件で	は. E	見実の+	一批利用	目に鑑	7. 1	占舗϶	宇事科	所ビル	の賃貸	想定	を行って	t- —	- 方.	比進	価格に	1類似:	批
(8) 公示価格を	現価集格	① ■代表標標準地番号	準地	□標準 ± 阜 5-)時 点 修 正		標準化 補正		域要 の比	⑤個 要 比	因の		対象基準 D規準値 (円/r	E地 Ti格 mi)	標準化補正	街 交: 環:	通境		地域要因	街趾 交道 環境	五 — {5 竟 —18	3. (
を	7.1	公示価格 1	11,000	円/mi	. -	100	[]	100		00 5. 4		7.0] 00		152,	000		画: 行: その:	政	+3. 8 0. 0 0. 0		行政その他		2. <i>i</i>
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正	_	標準化補正	④地 ^均 因(較	域要 の比	⑤個 要 比	因の		対象基準 D比準値 (円/i	格	尺 補	街 交: 環:	通		地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>	
準 札	検 討	前年指定基	基準地の 値	西格 円/m	Î.	100] [100	1	00]	[00				正	画: 行: その:	政			行政その代		
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価の ①-2基準地点)で表標準地点)で表標準地点 位表標準地点。 で表標準 で表標準 で表標準	□新規 格 が共通地が 場合の検	150, (点 (代表				③ 価格形成要因の変動状況	[地域]	要因])[心部の 問辺で	繁華	ドを含地 *ンショ に変動	価はほンや賃	ばコロ	コナ前の	の水準	に回	復し	ている		中
		②変動率	年間 -	+2.0 %	半年間	1	%																

別記	様式	第6			鑑力	E評作	曲書	· (7	介札	16	牛片	也価	調:	食)			岐	行 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以		年 7. 5 一	月 19日 9	□ 提仕 宅地-1
		基準地番	号		提	出先	所	属分科	会名	業者	名	クニタ	チ鑑	定事	务所							
	Į	皮阜(県)	(5 - 9	岐	阜県	ı	岐阜第	2	氏:	名	不動產	を鑑 定	全士	山村	寛						
鑑5	E評価	額					29	, 000, 0	00 F	၂ 1	m [*] 当 <i>†</i> :	こりのイ	価格							163	, 000	円/㎡
1	基本的	的事項																				
(1)	価格問	寺点	4	令和 6年	年 7月	1日	(4)鑑品	と評価 ほ	3		令和	1 6年	7月	11日	(6) [路	令和				125		円/㎡
(2)	実地記	周査日	ŕ.	介和 6年	6月 2	8日	(5) 価朴	各の種類	領	ī	E常価	格			路線価	各線価2 倍率	XII1 種別				,	倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての)鑑定評	価																
	_	評価額の決定																				
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		岐阜市	長住町	1丁目	19番			T-					②地積 (㎡)	(17	78) (9	9)法令	き上の規	制等
地	③形	状	④敷地(の利用の	の現況	⑤周: 状況	辺の土:	地の利	用の	⑥接面	道路の	の状況	処	供給 上理施 と状況	⑧主要 接近	な交通 の状況		との		(その	商業 80,400 準防 他))
		1:3	店舗、 住宅 RC7	事務所刻	兼共同		ビル、 建ち並			北15mī			ガ	道 バス 水	岐阜 700m					居住	主誘導[90, 400	
(2)	①範	·····································	東 1	00 m,	西	30 m,	南	40 m	、北		0 m	②標:	準的化	使用	中層店舗	浦事務	所地					
近迷	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	8.0	m,	奥行	約	23.	0 m	、規	模		180	m²程/	芰、	形状	長	方形		
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にオ	ない			街	. 1	5 m市	道	3	を通	岐阜 700m	駅北東			法令		商業	美(90, 40 準防	00)
-24			事項	1				路	+			ħ	 色設	700III				規制		居住	誘導区	域
	⑤ 地 将	 域要因の 来予測	名鉄岐島ある。	阜駅周 辺	辺で、再	開発事	業構想	が発表	きされ	、実施	されれ	ば近隣	粦地 垣	ずにも	その影響	§が及∠	ぶと=	予測さ	れ、:	地価	は上昇	傾向に
(3) 量	· 是有効	使用の判定	中層店舗	浦事務所	 斤地								(4) 対	対象基	準地の	ない						
		価の手法	取引事			:準価格	ζ			168, 00	η	∕ m [†]		別的	. –							
0	の適用		収益還:			、 一価で な 益価格	-			124, 00		∕ m²										
			原価法	70,24		算価格	-			/		∕ m [†]										
			開発法				· よる価					∕ m [†]										
(6) F	市場の	特性	同一需約である。	市街地 とから中	岐阜市	中心部	ス る が 業地で	 岐阜駅 比較的	小小規	R岐阜 関模の中	訳に近	 [い商業 gが多い	ハ地垣	或であ	る。需要 る。テラ 、画地規	トント	需要り	は低層	階が	中心	で、利	便性が
i	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	価格は、	名鉄、	JRσ)岐阜駅	マスティスティスティスティスティスティスティスティスティスティスティスティスティス]に位置	責して	いる場所	听的優	を位性を	を反明	央した	収益価格 市場性を も踏まえ	P的確	こ表	してお	り、	取引	の規範	となる。
(8) 公示価格	現権とした	① □代表標標準地番号	準地 岐	■ 標準 阜 5-	地 ②	》時 点 修 正		票準化 輔正	[地域要 因の比 較	⑤個別 要团 比輔	因の	の	象基準 規準価 (円/r	格内	標準化補正	街道 交流 環境	通	0.0	地域要因	街路 交通 環境	-1. (-1. 8 -3. (
をか) 11	公示価格 1	52, 000	円/r		101. 4	-	100	[100 94. 3	[<u>10</u>			163,	000		画: 行i その(攺	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. (0. (
(9) 指定基準地	לי ה	① 指定基準	地番号 支阜(県) 5-		時 点修 正	_	票準化 輔正	_	地域要 図の比 校	5個別 要团 比輔	因の	の 」	象基準 比準価 (円/r	格内	標準化補正	街i 交i 環 ¹	通 境	0.0	地域要因	街路 交通 環境	
华 1	対	前年指定基	基準地の 38,000			100 100	- -	100 100]	[100 84. 5	[10 10	0]		163,	000		画 行i その作	攺	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	+2. §
(10) 名材を単地の前	丰票集画各等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準 標準地番号	■新規格 格が共通地 場合の検 準地	! 158, 点(代:			-	③ 価格形成要因の変動状況	[地均	设的要因 或要因] 川的要因	迈 名 待]に移っ	って\ 臭駅 る。	いる。	が物販に 既存の配 再開発権	商店街に	は衰〕	退傾向	にあ	る。		

②変動率 年間 +3.2% 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 - 10 **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)	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 m³当たりの価格
 173,000 円/m³

1	基本	的	車	I
	本平	נים	#	

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

(0)		十世の末件	X,100	しての		4											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」		岐阜市柳	ケ瀬通	1丁目4	番							②地積 (㎡)	(84	⑨法令上の規制等
基準地	③形	状	4敷地(の利用の現		⑤周辺の 状況	土地の	利用の	⑥接面	面道路σ	D状況	5	7供給 処理施 设状況	⑧主要# 接近0	な交通施 の状況	設との	商業 (80,600) 防火 (その他)
		1:4	店舗兼信S5F			中低層の が建ち並 業地域	小売店 ごぶ繁華	舗等 な商	南9m市	7道		7	水道 ガス 下水	岐阜 1.4km			都市機能誘導区域 地区計画等 (100,540)
(2)	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	押地	1
近	③標	準的画地の	 形状等	間口約	1	8.0 m,	奥行	ī 約	20.	.0 m,		見模		160	m 程度、	形状	長方形
近隣地域	_	域的特性	特記	岐阜市の ド商店行	の中心的	的なアーク		街	m市道		3	交通	岐阜 1. 4k	駅北		法令	商業 (100, 540) 防火 地区計画等
			事項	 				路			h	施設				規制	都市機能誘導区域
	⑤ 地 将	域要因の 来予測	令和5年 に岐阜高	투3月に 島島屋が閉	「柳ケ瀬 月店する	質グラッス ることかり	スル35 う、地信	5」が開 近は下落	業し、 基調と	周辺人 予測さ	.口増 れる。	加に	よる客	足の回復	が期待さ	れたが、	令和6年7月31日
		使用の判定	中層店舗	甫事務所併	押地								対象基個別的	準地の 要因	ない		
(5) 銀 a	に 注定 記 適 用	^I 価の手法 I	取引事件	例比較法	比準	善 価格			176, 00	00 円/	∕ m [*]		נ א ניני ויייו	ДD			
O.	<i>7</i> ,0 <u>11</u> ,11,	•	収益還	元法	収益	益価格			83, 20	00 円/	∕ m [*]						
			原価法		積算	草価格			/	円/	∕ m [‡]						
			開発法		開発	後法による	る価格		/	円/	∕ mื						
(6) 市	場の	特性	マ 古 E	그 다 다 다 드	7 土土 土土 土土	ᅛᄑᅖᅑᇎ	哲光// / /	- 70 月月光	61 <i>4</i> - 1	七面 人。油石	ガニ	7	1.9 E	1 7.744	ししたハ	、≕茲→フトノご	固人事業者が中心であ ション開発が多数見ら 客足の減少が懸念され
部理	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	近隣地域られるが事例を基	或は柳ケ瀬 が、収益物 基に得た比	預商店街 物件の弱 比準価格	可の飲食原 性築を前抜 各を重視↓	店や小売 是とした し、収益	記店舗を 二土地取 益価格を	主体と 対得目的 対比較衡	する既の需要量して	成商	業地 定的 定評	域であ である 価額を	り、一部 。よって 上記のと	で既存の 、類似地 おり決定	中古ビ <i>)</i> 地域におり した。	ルを活用した出店も見 ける信頼性の高い取引
(8)	a /==	① 【代表標	摩準地	標準地	0.		3標準位	ይ 4	地域要	⑤個別			象基準 規準価	地 (7)	標街	路	地 街路
公示	元 1四 € 格	標準地番号			1	多正	補正		因の比	要因		0,		i格 ⑦ 内 n*) 訳	TL.	通	地 街路 域 交通 医 環境
公示価格を たんしん	-			_					較	比較	Ž.		(円/r	n) ak		i境 ī地	因 環境 行政
をた	5	公示価格			[_]	100	_ _	100	[]]					政	その他
				円/mi		100	[] []	100)				その	他	
(9) 指定基準地))	① 指定基準	地番号	_		寺 点 (多 正	3標準位 補正	E	地域要 図の比 交	⑤個別 要因 比較	の	⑥対 の	象基準 比準値 (円/r	地 i格 nů nů 訳	準 化 補 環	路 通 環境 I地	地 域 要 因 環境 行政
地言	र्ने	前年指定基	基準地の(価格 円/㎡	[_	100	100	_] [_	100	[]					政	その他
		①-1対象基準	準地の検	 討				[—#	设的要因]] 市	街地	の飲	食店が	集積する			 の回復により地価が上
(10)		継続	新規		_	,	3			昇	に転	じて	いる。				
対象	F ら E の	前年標準価			00円/		価	変	n				_				
基準	検討	①-2基準地/ 点)である ¹	か共通地 場合の検	点(代表 討	崇 华地	寺と同一	地 格形成要因	変 動 [地均 状 況	或要因]	令	和6年	年7	月31	日に岐阜	高島屋が	閉店する	5.
地 村	1 司	代表標準	_	標準地			成要	況									
対象基準地の前	₹ N	標準地番号	.k a	岐阜	- 000 -	5-1	包の	[個兒	削的要因]] 個	別的	要因	に変動	はない。			
		公示価格			5, 000 F												
		②変動率	年間 -	-1.7 %	半年間	-1.19	%										

公示価格

②変動率 年間 +1.4% 半年間

円/㎡

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 **-** 11 **宅地-1**

		基準地番	号		提	出先		所属分	分科会	:名 :	業者名	有限	会社:	水野不動	助産鑑定	所					
	Į	岐阜(県)	Ę	5-11	岐	阜県	Į	岐阜第	2分和	斗会	氏名	不重	力産鑑	定士	水野	亨					
鑑定	評価	i額			•			126, 00	00, 000	円	1 m²≝	たりの	の価格	各					3(00,000	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	寺点	4	令和 6年	三 7月 :	1日	(4)	鑑定評	価日		令	和 6年	三 7月	12日	路 _	[令和 路線価			2	40, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	令	和 6年	6月 25	5日	(5)	価格の	種類		正常	価格			線		×種別		-	-	10
(3):	继宁	評価の条件	面 抽 J	としての	4年中証	価										10-	一年力力				
		評価額の決定			温人	іші															
(1)		「在及び地番」 「在及び地番」		岐阜市	申田町 ′	7 丁目	7番	:6外							②地積	Ė	42	20	⑨ Ħ	<u></u> 令上の	規制等
		住居表示」等						- / ,							(m²)	()			
基準地	3形	状	④ 敷地	の利用の)現況			土地の	り利用	の ⑥排	接面道路	各の状況	況	⑦供給	⑧主要	な交通	通施 認	との		商業 (80, 60	() ()
						状沉	2							処理施	接近	iの状況	兄			防火	
										T 0	= = 12			設状況					(そ	の他)	00)
		不整形 1:1.5	店舗 RC6			各種盟等	専門が強	店、金	金融機	2	5m国道			水道 ガス	岐阜 650m					(100, 6	00)
		1.1.0	Res			地域			1117/					下水	OOOM						
(2)	<u>(1)</u>	- -	+	00 =	.	50	_	0.	0	الـ	50	@+	布 維 4	<i>5.1</i> ± ⊞	中国生	◊+ → ₹/	er ut		<u> </u>		
(2) 近	① 範			30 m、[50 m.			0 m、 行 終		50 m				中層店			TL 시스	<u> </u>	r4	
近隣地域	_	標準的画地の刑		間口特にな	• •	20. 0	m,	- 契1		2 5 m	25.0 r 国道	n,	規模			㎡程	及、		長方形	_匹 業(100,	600)
域	4地	域的特性	特記	1310					街				交通	1 岐早 650m				法令		防火機能誘	
			事項						路	 			施設	Ž				規制	4lb ili	17党 日上 日7万	等区域
			近隣地場高まりん	- 或は岐阜 こ応じて	.市の主 地域の	要な草状況で	幹線i お好事	道路で	ある神 兆しを	 田町通 - 見せて	り沿い いる。	に位置	置する	従来か	らの商詞	業地域	である	る。周辺	20商	業地の	繁華性の
/2\ ≡													(4)	対象基	進地の	形状					-2.0
		使用の判定	中層店舗			·# I== 1							_	/ 对							
(5) 對 <i>0</i>	を 正計 の 適用	福の手法 B		例比較沒 - :±		準価村	-				000 F										
			収益還:	兀法	-	益価権					000 F										
			原価法			算価権		7 177.15				<u> </u>									
(0) -	L 10 A	44.14	開発法	A 1797 - 3 - 1 - 1				る価格		/	•	刊/m [*]		6 x X 6 m 6 x x x			61 X	- 11- 4-4-4			
(6) [1场())特性	る需要を	者の属性 通至便を	:として :活かし	は、± た予f	也縁 備校ゝ	生を有` や飲食	する ^坥 店、ォ	也元法人 トテル用	· 個人	事業者	が中	心とな	るが、1	日来の	金融	関連店舗	浦とし゛	ての利用	ハ。主た 用は減少 く、需要
	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	例を基礎	楚と した	医証的	」な価権	各でる	あり、.	比較可	可能性の	高い取	引事例	列より) 求めて	おり規律	節性は	求めば高い。	うれた。 る。比≧ 従っ	想定 単価格 (、比	される記は現実は	需要者も の取引事 を標準に
(8)	里由		規準価格	_											1	した。					
	見価	① ■代表標標準地番号	準地	標準:	地 2)時 点 修 正		③標準 補正	-	④地域 ・ 因の !		別的		対象基準 の規準値		標準化補正	街道 交ù	• •	0.0 地	街 交 :	• •
公示価格を	基格	1水十26田 7	岐	阜 5-	5	ע פו	-	I'm III		較	_	対較		(円/r		│化 │補	環境		j. 0 域要 j. 0 因	環境	
格し を ナ	ر	Λ = Iπ+h			-	101 (2 1	100		100	Γ.0	0 0 1				正	画均	也 +6	5. 7	行	
,	_	公示価格	574, 000	円/m		101.6		100 Γ 106.		100 [208. 4	- 1	8.0] 1 00		302,	000		行〕 その(0. 0	その作	也 +30.0
(9)		① 指定基準				時点		3標準	-	4)地域署	-	別的	ெ	対象基準	E +4h		もの). 0 ##		收
指え)\	① 相足基件	地田万		(2	修正		る 標子 補正		型の以外の比	· -	図の回		の多型なり		標準化補	西 交i		地域	交通交流	• •
基基	0			-						較		:較		(円/r	n [*]) 訳	補	環均		要因	環均	
指定基準地	負 寸	前年指定基	生進地の	価 枚	Г		1	100		100	Г]	1			正	画均	_		行	
		加十11年2	S+1007	™16 円╱n	า้	100	-	[[-	100	'				行〕 その(その作	也
		①-1対象基準	集地の検	討					[-	一般的要	[因]	市内슄	と体の)土地取	引は増加	加傾向	にある	るが、質	 建築は	 資材のi	高騰の影
(10)		継続	新規					3)			響を多	そける	。 中心	部では	開発計	画が精	敗見され	1、郊/	外部は青	静態的で
対象機	手 ら	前年標準価格			000円/			価	亦		_			·4+1			to	L	al and beke	n#1 \	1 ロボハ
対象基準地の前	集 検 面 討	①-2基準地点 点)である ^は			又惊华的	世寺と	D] —	地形1	動 [5] [7] [7] [7]	地域要因		併々に られる	L人の 5。地	ノ仕来も 地域要因	回復しての大勢に	つつあ こは特	り、ス 段の変	バアル語変動は7	†囲等(よい。	の 期さり	も見受け
地の	各	一代表標準	基地	標準均	也			放 要	沉												
前が)/	標準地番号公示価格	各			円/	– mi̇	因の	[1	固別的要	[因]	個別的	勺要因	に変動	はない。						

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(里) 5-19 字抽-1

					PX (九)	U	14	٠ ٥٠٠
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				

14,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 225,000 円/m² 鑑定評価額 基本的事項 190,000 円/㎡ 「令和 6年 1月] (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 路線価 路線価又は倍率 倍 (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 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 岐阜市徹明通2丁目1番4 ②地積 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 商業 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 地 (80,600)処理施 接近の状況 防火 設状況 (その他) 都市機能誘導区域 地区計画等 東8m市道 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 水道ガス 店舗兼住宅 岐阜 1:3 S 5 1km (100, 480)下水 商業地域 ①範囲 東 20 m、西 15 m、南 10 m、北 $50 \, \mathbf{m}$ 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 12.0 m, 規模 60 **㎡程度**、 形状 長方形 令和5年3月に「柳ケ瀬グ ラッスル35」が開業した 地 8m市道 商業(100,480) 岐阜駅北 ④地域的特性 街 交通 法令 特記 防火 1km 都市機能誘導区域 事項 規制 路 施設 地区計画等 ⑤地域要因の 将来予測 令和 5 年 3 月に「柳ケ瀬グラッスル 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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 233,000 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 135,000 円/m^{*} 原価法 **積算価格** ⊢/m² 開発法 開発法による価格 円/mឺ 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。「柳ケ瀬グラッスル35」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31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。 (6)市場の特性 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 近隣地域は柳ケ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、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 評価額の決定の り決定した ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 2 時点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 待路 抽 0.0+0.5は 規準とした 価格 (7) 域 標準地番号 要因の 0.0 交诵 -2.0 因の比 力訳 交通 修正 補正 化 環境 岐阜 5-1 較 比較 (円/m³) 晋谙 0.0 -24.0 補 因 ΤĒ 画地 0.0 行政 +3.0 [98.9] 100 100 100 **公示価格** その他 行政 0.00.0 224,000 175,000 円/㎡ 100 100 [77.1] 100 その他 0.0(9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ②時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 訳 較 比較 (円/m³) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^d 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [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。 継続 新規 (10)3 対象基準は 前年標準価格 236,000 円/㎡ 変動状況 価格形成要因の ŏ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 [地域要因] 令和6年7月31日に岐阜高島屋が閉店する。 点) である場合の検討 中地の前温格等か 代表標準地 標準地 標準地番号

[個別的要因]

円/m²

%

-4.7% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

個別的要因に変動はない。

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 — 12 - **宁州-1**

										_							Щ	支早 (₹) b	— 13	モ地□
		基準地番	·号 		提出	出先	月	T属分	科会名	Z :	業者名	端元	不動	産鑑定	事務所						
	ļ	岐阜(県)	5	5-13	岐』	具具	j	第二分	}科会		氏名	不動	声鑑	定士	端う	元 1	常真				
鑑5	它評価	i額					2	3,000	, 000	円	1 m²≝	たりの	の価格	各					1	12,000	円/㎡
1	基本	的事項													1				ı		
(1)	価格	侍点	4	合和 6年	三 7月 1	日	(4) 鑑	定評	西日		令	和 6年	三 7月	10日	(6) 路		和 6年			89, 00	0 円∕m [*]
(2)	実地記	調査日	令	和 6年	6月 20	日	(5) 価	格の種	重類		正常	価格			線価		泉価又は 倍率種別				倍
(3)	継定	評価の条件	重州 人	こしての	継定証	価											10年性力	ני			
		・ 価の水 i 評価額の決定			· <u>»</u> ш.~ пт	<u> </u>															
(1)		在及び地番		岐阜市	東金宝町	[4丁	目 1 0	番							②地	積	2	05	9%	去 令上(の規制等
基準地	ı	「住居表示」等	等												(m²)	())		
地	③形	/ 状	④敷地 (の利用の	D現況	⑤周 状況	辺の土	地の	利用の	の (6)指	接面道距	各の状況		⑦供給	_		交通施訂	ひとの		商 (80,	
						1人)兀	•							処理施 設状況	接	近の	状況			準	
										나	5m市道								(そ	の他) (100,	400)
		1.5:1	事務所	兼任名		に一	、事務 般住宅	きも見	甲心 られ	162	OIII1117E			水道 ガス	岐阜 1.3km	n				(100,	400)
						る商	業地域	ţ.						下水							
(2)	(1)範	 5用	東	70 m、i	西 19	20 m,	南	20	m, ;	 北.	40 m	(<u>2</u>)‡	悪準的	り使用	中層に	片舗耳	事務所地				
	-	<u>-</u> 標準的画地の刑		間口		18. 0		奥行	•		11.0	1 -	規模				n ² 程度、		長方	形	
近隣地域	<u>(4)</u> †#	地域的特性	特記	特にな	ない。				街	2 5 m	n市道		交通	14- 亡	駅北東	į		法令	商	業(100	
琙	•	2-9/H) [1] [I												1. 3k	m				扂	準修 計住誘導	
			事項						路				施設	į.				規制			
		地域要因の 子来予測	岐阜市中 今後にお	P心市街 おいても	が東部 、現状	に位置 を維持	置する草	幹線道 ハくも	直路沿っのと	いの商 思料す	i業地域 る。	であり)、幹	除道路	沿いの			所等に	変化は	認めら	れない。
(3) }	最有效	か 使用の判定	中層店舗	事務所	市地								(4)	対象基	準地σ)	ない				
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	法 比	準価枠	<u>k</u>			115,	,000	円/mឺ		個別的	要因						
	の適用	1	収益還	元法	収	益価枠	各			86,	400	円/㎡									
			原価法		積	算価枠	各			/	/ I	円/㎡									
			開発法		開	発法に	こよる(西格		/	/ I	円/m²									
(6) ī	市場の)特性	者は、自	自己の業 月地とし	務用不 ての需	動産と 要も有	こして) すする。	選好す	る中	小の法	:人及ひ	個人が	ゞ中心	ヽである	が、總	裏まっ	った画地	規模を	有する	場合に	市場参加には、マンウールの価格
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	比準価格 的な説得 決定を行 価格をよ	格は、岐 身力は劣 子うこと 上較考量	阜市内 るとり いし、鑑	に存った。	トる規範 こ。本位 医態を加 医額を	施性を 牛で味し 上記の	有す自たとお	る取引 己の業 準価格 り決定	事例を 務用目 の規範 した。	選択し 的の取 性は高	ンで試 文引が 弱いと	ぱ算した ド中心で : 判断さ	。収益 、需要 れる。	益価材 要者に 以」	各は、事 は周辺の 上のこと	業用賃賃取引価から、	貸市場 格の水 比準価	が未成 準を指 格重視	熟で相対 5標に意思 し、収益
(8)		① □代表標		標準:		時点		標準化		1 地域		別的	6 対	対象基準	進地		票街		#	. 往	i路
公共	規集とした	標準地番号				修正		補正		因の」	- -	因の	0	り規準値	i格 [7) 1/2 1	集 化		域要		通
価格	 با									較	E	公 較		(円/၊	ท์) โ	訳 神	· 化 環 正 画		因	境	境 ·政
を	t-	公示価格			[_]	100	_	100	[_]					行			その	
(0)				円/m	า้	100	[] [,]	100					その	他			
(9) 指 #	5 \	① 指定基準	地番号		2	時点	_	標準化	Ł 4	地域要	.	別的	⑥対 <i>0</i>	対象基準 D比準値	版 [⑦ 持	票街		地 域		i路 ····································
指定基準地	9 0,1			-		修正		補正		因の比 較	_	更の 比較		(円/)	ที)	为 化	票 化辅 交 環 両		要医		通 境
準 村	検						_				-			(1.37)	,	Ī	置画				政
地声	il	前年指定基	を 準地の (西格 円/m	า์ [100	_]	100	- 1 r	100	- 1 [100					行			その	他
		①-1対象基準	焦地の枠		'	100	L] [—	·般的要	_		配组	理倍が	改美さ	- スコ	その ドで 経		司復が	結く~	とが期待
(10)		■継続	新規	– 1				3	L	NXH J S	([2]]						きに一服				. C 1/1 (5/2) [1]
対分	年声	前年標準価			000円/			価	変												
	景検 集検 計	①-2基準地点 点) である ^は	が共通地 場合の検	点(代ā 討	長標準 地	り等と	同一地	価格形成	動 [地 状	域要因	3]			いの店医は認				いては	新規供	給に乏	しく、特
埋 村	四討	一代表標準	_	標準均	也			格形成要因	況					,, ,,	- 24	5.1	Ü				
が動	年票隼両洛等からの検討	標準地番号	Æ			ш.	- ~²	因の	[個	別的要	[因]	個別的	力要因	に変動	はない	١,					
		公示価料 ②変動率	⁶ 年間	0.0%	半年間	円/I 『	n %	1													
1		シスポー	1 141	V. V /U	- TIP		/0	1	1												

		基準地番	 号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	三星	不動產	産鑑定			щ	又平	(州)	υ -	14	七地一
	Ц	皮阜 (県)		5-14	岐阜	阜県		岐阜第	3 2	氏	.名	不重	力産鑑;	定士	西村	隆						
鑑定	評価	額					9,	, 430, 0	000 F	1	m³当	たりの	の価格	i						82	, 000	円/㎡
1 ;	基本的	的事項																				
(1) {	価格田	寺点		令和 6年	7月 1	日 (4) 鑑力	と評価 E	3		令	和 6年	三 7月	14日	路		〒 6年 価又は			6		円/m [*] 倍
(2)	実地記	周査日		令和 6年	7月 3	日 ((5) 価格	各の種類	領		正常	価格			価		下率種別					ш
(3)	艦定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) ±		f在及び地番s f住居表示」等		岐阜市プ		靜5番 5−12		外							②地積 (m²)	責	1	15)	9法	令上の規	見制等
基準地	3形			の利用の		_		地の利	囲の	6接面	5.首路	か 出 い は い は に に に に に に に に に に に に に に に に	· 记	7供給		りなる	を通施	ひと の	0		近商	
205	© //2		⊕ <i>x</i> x22	,054,1,1103	,9606	状況		250241	71103	@ 1 <u>x</u> E	3,64	100-100	5	心理施 没状況		iの∜		X C V		(その	(80, 30(準防)他.)	
		1:1.2	店舗兼RC3				住宅	所のほ も見ら		北24m	県道			水道 ガス 下水	岐阜 1.8km					居	主誘導[100, 30	
(2)	①範	进	東	20 m, Z	5 15	0 m、 [30 m	、北	:	25 m	2	標準的	使用	低層店	舗地						
近隣	3標	準的画地の飛	沙状等	間口:	約	10.5 r	n,	奥行	約	12	.0 r	n.	規模	I	130	m²	程度、	形	状 長	方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:V)			街	2	4 m 県	人道		交通	岐阜! 1.8ki	駅南西			法令	ò	近商	f(100,3 準防	300)
			事項					路	;				施設	1.00				規制	訓	居住	E誘導 🛭	∑域
-	⑤地 将	 域要因の 来予測	準幹線に発展	- 道路沿い 傾向で推	の商業: 移する	 地域でi ものと ⁻	商業集 予測す	 積の程 る。	度は	やや弱	ا ، در ۱۱	近年に	は新規	店舗の	進出等	もみ	られ発	展が	期待さ	これる	。今後	は徐々
(3) 最	占有效	使用の判定	低層店	舗地									(4)	対象基	進地の	な	V)					
		価の手法		例比較法	E Hr.	準価格				84, 50	00 F		_ ` ,	個別的								
	適用		収益還			益価格						 ∃∕m°	-									
			原価法		積	算価格				/	F		2									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	P	9/m²	2									
(6) 市	場の	特性	の個人	給圏は市 事業主も される。	見られ	る。店舗	捕の集	積の科	庚が	弱いが	沂年	周辺地	地域で	は新規	出店等:	ービ	ス店舗見され	を展	開する とから	事業	者のほは徐々	か地元に発展
· 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	態を反隣地域	より2試映しましま 映し は は な が は が は が は が は が は れ は れ は れ は れ に れ れ れ れ れ れ れ れ れ れ れ	的であ 積、賃	る。収え 貸需要を	益価格 がやや	iは店舗 低調て	事務	所ビル 等によ	の建り低	築を想 く求め	思定し	、これ た。よ	からの! って本f	収入さ	を基礎 おいて	に試	算した 規範性	- \$ O	である	が. 近
(8) 対率とした	見価性格	① ■代表標標準地番号		□標準 ± 5 -		時 点 修 正	-	票準化 排正	Ø	地域要 因の比 蛟	要	別的 因の 較	⑥対 の	け象基準 ○規準価 (円/n	格 内	補	街 交 環	路 通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	+0.5
格しをた	=	公示価格	11, 000	円/mi	. -	100	T	100 03.8]	_	100 30. 7		00]		81,	800	正		地 政 他	+3. 8 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9) 指定基準地	5	① 指定基準	地番号	_	_	時 点修 正		標準化 輔正	_	域要]の比	要	別的 因の 較	σ	象基準 比準価 (円╱n	格 内	1 1/2	街交環	路 通 境		地域要因	街路 交通 環境	
準 技地 討	É †	前年指定基	基準地の	価格 円/m	[_	100		100	-	100	[00				罡	ш	地 政			行政その他	
(10) 対 年	ΕĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	1	000円/	⁄ m [†]	1	③ 価 変		战的要因		コロナいても	ト禍を	経て通に取引	常の経済が活発	済活頭化し	動が回	復し	ている物件に	う。不は地価	動産取が反転	引につ してい
対象基準地の前年標準価格等が	栗検討	①-2基準地点)である ^は	易合の検			等と同	一地	格形成要	[地域	(要因)				程度がる。今							規店舗	の進出
がき	F N	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	0.0%		_ <u>円/㎡</u>]	%	因の	[個別	的要因	3]	個別的	勺要因	に変動	はない。	•						

別記	2様式第6		鑑定評	· · 価書(令和	6 年	地価訓	周査)		ц	令 表阜 (県	和 6年 7月 19日 提出 景) 5 — 15 宅地-1
	基準地番	号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギ	゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚	テイ			
	岐阜 (県)	5 - 15	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑓	监定士	塩田	田 英明		
鑑定	Z評価額			94, 600, 000	1 ㎡当	たりの価権	 各				85, 200 円/m ²
1	基本的事項				-						
(1)	価格時点	令和 6年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令7	和 6年 7月	12日	(6)	[令和 6年		68,000 円/m²
(2)	 実地調査日	令和 6年	6月 20日	(5)価格の種類	正常信	価格		(6) 路 線 価	路線価又は		倍
. , ,				(リ) 血リロマノリ王天尺	ш п	ш1п		ІШ	倍率種別	IJ	
_ ` ` `	鑑定評価の条件	更地としての	鑑定評価								
	鑑定評価額の決定							@ H.			
(1) 車	①所在及び地番並 「住居表示」等		茜部菱野 1 丁	1 1 4 番				②地 (m²)	,	110 \	9法令上の規制等
基準地	③形状	マ ④敷地の利用の		周辺の土地の利用の	⑥接面道路	の生活	⑦供給	,,	/ \ 要な交通施討		, 近商
地	Э π>1∧	(4) 敖八 地 (ノ 介) 「四 (ノ	7現流 (9)店 状況		少 按 即 连応	1071人万	处理施 設状況		要な交通施設 近の状況	又この	(80, 200) 準防 (その他)
	1:1	店舗 S 1		首サービス店舗が ち並ぶ路線商業地	北49m国道		水道 ガス 下水	岐阜 2.6km			都市機能誘導区域 (100, 200)
(2)	①範囲	東 200 m、	西 100 m、	、南 30 m、北	70 m	②標準的	的使用	低層店	舗地		
近隣	③標準的画地の刑) m、 奥行 約	35.0 n	n、規模	Ę	1,00	0 ㎡程度、	形状	長方形
近隣地域	④地域的特性	特記特になる事項	:\\`	街 4 路	9 m国道	交通施設	2. 6k	.駅南 m		法令規制	近商(100, 200) 準防 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の 将来予測	岐阜市南部の国 の立体化事業が		成された路線商業地 おり、今後の地価へ	域で、新規 の影響に留	 出店も見り 意する必引	 っれ、や 要がある	 >・や発展 o。	的に推移す	ると予	測するが、現在、国道

74			事項			路			施設	Z. OKIII			規制		『市機	能誘導	区域
		!域要因の !来予測	岐阜市南 の立体化	育部の国道沿 公事業が進め	沿いに形成さ いられており	れた路線商、今後の地位	業地域で、 価への影響	新規出店も に留意する	見られ必要が	い、やや発力 がある。	展的	に推移す	トると	予測す	るが	、現在、	国道
(3) 最	是有效	使用の判定	低層店舗	i 地						対象基準地(の	ない					
		価の手法	取引事例	列比較法	比準価格		86, 80	0 円/m [*]	12	別的要因							
U.)適用	l	収益還え	元法	収益価格		48, 70	0 円/m [*]									
			原価法		積算価格		/	円/mឺ									
			開発法		開発法によ	る価格	/	円/mឺ									
(6) 市	「場の	特性	1号沿い	いの商業地域 4地域は交通	ばである。主 重量が多く、	市町の幹線 たる需要者は 比較的繁華 心で取引が	は、物販店記 性を有する	舗や飲食店 地域である	を中心	いとする地	元企 安定	:業や全国 :的に推和	を連性を 国規模の 多してい	が認め のロー ハる。	られ ドサ なお	るのは国 イド事業 、周辺で	国道 2 関者で では事
P	·検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	類似地域	はに存する規	見範性の高い	道沿いの路 市場の熟成 取引事例よ おり決定し	り算出した」	。事業用定 め、収益価 比準価格を	期借地 格は低 中心に	也権の活用だ 低位に求め こ、収益価値	が中 られを	心で、 た。よっ 比較考量	上地のI って、ス 遣し、f	取得を 本件で 代表標	含むは同準地	収益物作 一需給圏 との検討	‡への 國内の 寸も踏
(8) 対準とした	見価	① ■代表標標準地番号	達地	標準地 ¹ 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	の す	象基準地 規準価格 「円/㎡)	⑦内訳	準化補工	野路 運境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	-0. +2. +15.
をた	-	公示価格			[100]	100	100	[100]					刨地 〒政	+3.8		行政 その他	+7. 0

3 0 2 85,200111,000 円/㎡ 100 [103.8] [125.5] 100 その他 0.0 (9) ⑥対象基準地 の比準価格 地域要因 ① 指定基準地番号 ②時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 標準化補正 指定基準地からの検討 ⑦ 内 訳 要因の 交通 修 正 補正 因の比 交通 環境 較 比較 (円/m³) 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 行政 その他 円/mឺ 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 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。 [一般的要因] (10) 3 (1) 対象基準地の前 らの検討 変動状 変動状況 変動状況 [地域要因] の [個別的要因 前年標準価格 85, 200 円/㎡ ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 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。 (代表標準地等と同一地 **一**代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

円/㎡

%

0.0% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

別記様式第6		鑑定評	恤 書(令和	6 年	地価調査)			和 6年 7月 19	
			-				岐阜(県	具) 5 − 16	宅地-1
基準地番	号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丼	1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	山 正樹		
鑑定評価額			132,000,000 円	1 m ² 当	たりの価格			148, 000	円/m [*]
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)	[令和 6年 1月]	110, 000	円/㎡
/a>		_				(6) B 線 価	路線価又は倍率		倍
(2) 実地調査日	令和 6年	F 6月 24日	(5)価格の種類	正常	価格	価	倍率種別		

(3) §	 鑑定評価の条件	更地と	としての鑑	上 定評	価										-			
2	<u></u> 鑑定評価額の決定	 の理由σ			<u></u>													
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等		岐阜市江 「江添 1			14外						②地積 (m²)	į (89	91	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	4敷地(の利用の理	見況	⑤周辺(状況	 の土地 <i>0</i>	の利用の	6接面		 カ状況	⑦供約 処理加 設状》	拖 接近	な交 の状		ひとの		商業 (80, 400) 準防	1
	1:1.5	店舗 LS1				ービス 建ち並る 域		西32ml	県道、南	南側道	水道、ガス、下水					(そ) 都市	の他) 5機能誘導 (100, 400	
(2)	①範囲	東	50 m、西	10	」 00 m、南	i 15	0 m、北	t 1	15 m	2標	 準的使用	低層店	補用±	也				
近隣	③標準的画地の開	杉状等	間口 約	-	30.0 m		行 約	35.	.0 m	、	視模	1,000	m和	程度、	形状	長方刑	· ·	
地域	④地域的特性	特記	市内外をの路線で	- を結ぶ 衛業地	、幹線道路 2域	予治い	街 ;	32m県	道			岐阜駅南月 2km	 東方		法令	商	業(100, 40 準防)0)
-24		事項		*42			路			f	1 拖設	ZKIII			規制	都市	機能誘導	区域
	⑤地域要因の 将来予測		ハに各種児 あり、地保						西岐阜	駅へ0	の接近性	が良好で			背後地	5住宅	地として記	需要は
(3)	最有効使用の判定	低層店舗	浦用地									基準地の	角均	也				+5.0
(5) 錫	造定評価の手法	取引事件	例比較法	比	準価格			152, 00	00 円/	∕m ^t	個別	的要因						
U.)適用	収益還え	 元法	収	益価格			86, 50	00 円/	∕m³								
		原価法		積	算価格			/	円	∕m³								
		開発法		開	発法によ	る価格		/		∕m [‡]								
(6) 市	5場の特性	ーツ用品る。なお	給圏は、当 品店、自動 お、周辺で ができなか	助車販 では事	売店、飲 業用定期	沿い等 (食店等) 借地権	の商業均 が建ち虻 による「	也域であ 並び、当 吉舗出店	る。 市で最 が多く	妻者の とも繁重 ・、実際	の中心は 準性の高 際の商業	、ロード い路線商 地取引が	サイト 業地域 少ない	ド型店 或であ いため	舗需要者 り、地位 、中心と	がである 近は堅実 となる	る。大型の 調に推移 価格帯は、	かスポ してい 、求め
部	ば算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 単由	準価格に	或では、事 は、当市中 とし、収益	中心市	街地外縁	い部の路 きゅうしゅう	線商業均	也の事例	を採用	目して記	試算され	ており、簀	実証性	生を有	する。し	したが・	低い。一方って、比望	方、比 準価格
(8) 対準とし	① ■代表標 見 価 標準地番号 よ 格		□標準地 阜 5-1		時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	因の	⑥対象基 の規準 (円 <i>/</i>		11	街 交: 環:	通 0 境 0). 0). 0). 0		
恰た	公示価格	11,000	円/mi		100]	100 [103.		100 75. 3	[105. 100		14	9,000	111	画: 行: その:	政 0	3. 8 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号	_	_)時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	因の	⑥対象基 の比準 (円/	価格 内	標準化補正	街 交: 環:	通 境	地域要因	街路 交境 環政	
地言	前年指定基	基準地の値 	価格 円/㎡	[_	100	[100	[00			<u></u>	画: 行: その:	政		行政 その他	
(10) 対 年 象 標	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 ・ か ①-2基準地が	□新規 格	147, 00			③ 価 一地 格	i 変	般的要因 域要因]	地	也は、海	咸少傾向	加傾向にる にある。 大きな変(
対象基準地の前年標準価格等が	集検点) であるが 点) であるが 一代表標準 標準地番号	場合の検 ^護 地	.無《代教· 計 標準地		_	-地格形成要因の		別的要因				人さな変1 動はない。		5W 9	9 、 5 76.4	人亦在1寸	て任物し	((,2)
	ム水川山		+0.7%		<u>円╱㎡</u> ¶	%												

令和 6年 7月 19日 提出

		基準地番	·号		提出	出先		所属	属分科	会名	業	者名	クニ	タチ	鑑定事				~ 1	(211)					_
	ļ	岐阜(県)	!	5 — 17	岐	阜県		屿	支阜第	2	В	毛名	不動	産鑑	定士	山木	寸	寛							
	定評価	額						16,	800, 0	00 P	ŋ 1	1 ㎡当	たりσ)価格	各						6	8, 500	円	/m	î
1	基本區	的事項	П																						
(1)	価格明	寺点	ė	令和 6年	三 7月 1	日日	(4)	鑑定	評価日	3		令	和 6年	7月	11日	(6) 路 線		合和 6年				55, 00			า้
(2)	実地記	調査日	弇	命和 6年	6月 28	3日	(5)	価格	の種类	頁		正常	価格			線価	岭	線価又は 倍率種別					倍		
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																			
2		評価額の決定					_									0					<u> </u>				_
(1) 基	_	f在及び地番st 住居表示」等		岐阜市/	八代 1 7 1 — 1 6			1 9)							②地 (㎡		(45)	9法	令上(の規制	訓等	
基準地	3形	沙状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況		土地	也の利	用の	⑥接页	面道路	野の状況		⑦供給 処理施	_		な交通施設 D状況	没との	カ		近 (80, 準	200)		_
		1:2.5	店舗兼 S3	住宅			店舗線商		が建ち	並	東11m	国道			設状況 水道 ガス 下水	岐阜 6.5km	l				駐	か他) 車付 機能 (90,	秀導[
(2)	① 範	通	東	50 m、	西 :	30 m,	南		150 m	、北	1	50 m	②標	票準的	勺使用	低層店	言舗	地							
近隣	3標	準的画地の無	杉状等	間口	約	10.0	m,	Ē	奥行	約	25	5.0 r	n, j	規模		25	0 1	が程度、	形	状 長	:方形	;			
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	\$V)				街	1	1 m∃	国道		交通	i 岐阜 6.5k	駅北m			法	令		商(90	与		
			事項						路					施設	t				規制	制		車付護機能			
	⑤ 地 将	!域要因の 来予測	路線商業競争関係	- 業地域と 系にあり	して現 、需要	状維持は停滞	寺にて 帯。 均	て推和	移と子は景気	·測。 (回復	金融機 を反映	関や	飲食店這いに	·等一 :持ち	定の商	業集積いると	お子	見られる 測する。	が、	類似の	路網	泉商業	地域	との)
(3)	最有效]使用の判定	低層店舗	浦地										(4)	対象基	準地σ)	ない							
	鑑定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比比	,準価村	各				70, 6	00 P	9/m²		個別的	要因									
(ル 適片	i	収益還	元法	収	.益価村	各				36, 9	00 P	9/m²												
			原価法		積	算価枠	各				/	P	9∕m²												
			開発法		開	発法に	こよる	る価格	格		/	P	¶∕m [*]												
(6) ī	市場の)特性	く岐阜である。	†内の路	線商業地また	地域。	需要 労協力	要者に	は、岐方式に	阜市よる	内の小 建物賃	売事	業者及 多く、	び全 実際	国展開 の土地	してい取引に	る (少)	幹線街路 ローい。 ないるる。	イド	型店舗	事業	色者等	が中	心て	~
į	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	近隣地域 どなく、 性等が重	或及びそ 商業用 重視され	の周辺 賃貸市 、現実	に出た場の所	ちして 対熱の	ていたり程が	る店舗 度は低 を反映	等は い。 して	自用物 このた いる比	が件まため収	たは、 益価格 格の規	建設は低い	協力金 位に試 は高い	:方式に :算され 。 比準	よた。	る借家で 。一方で 格を重視 価額を決	価格 し、	形成に 収益値	には、	交通	量、	視認	Ŋ
(8) 公示価格を	規 価準格	① ■代表標標準地番号		標準 :)時 点 修 正		3標 補	準化 正	[地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の規準値 (円/1	格	うちれ	準 交化	路通境	0. 0 0. 0 0. 0	域要	交	路通境	0. +0. -1.	. 6
格を	し た	公示価格	73, 200	円/m	. -	99. 8 100	_] [00]	[1	100		00]		68,	300		_ B	地政他	0. 0 0. 0 0. 0		行 その	政 他	+7. 0.	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	2	時 点 修 正		3標 補	準化正	_	地域要 図の比	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/I	西格 「	力	標	路通		地域要因	玄	路通境		_		
準地	検 討	前年指定基	์ [100	_] [00	[100	[00					正 画 行 その	地 政				政				
(10) 対: 象基:	年標準	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である ¹	──新規 格 が共通地	68, ↓点(代ā	500 円/ 長標準地		同一:	地	③ 価格影		设的要团 或要因]	:	辺に移	って	いる。	既存の	商	郊外の路 店街は衰 華性上昇	線商退傾	向にあ	っる。	欠食に	岐阜	.駅居]
準地の前	年標準価格等からの検討	一代表標準標準地番号 公示価格	些地	標準均		円/1			が成要因の	[個別	刂的要团	图]	個別的	要因	旧変動	はない	٥,								
1		②変動率	年間	0.0%	半年間	3)	9	%																	

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 - 18 **字地-1**

						"文十 (717)	U	10	
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 m³当たりの価格
 138,000 円/m³

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		
(2)実地調査日	令和 6年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	曲	倍率種別	
(0) chul-m+ c	A.T. a.E. a.E. a.E.	/E/ /正-b の1手-#E		線	路線価又は倍率	倍
(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	[令和 6年 1月]	110,000 円/㎡

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		岐阜市	5美殿町4	12番									②地積 (㎡)	(15	i5)	9);	去令上の規	制等
基準地	③形	:状	④敷地	 の利用	の現況	⑤周:	 辺の土	地の利	用の	⑥接面	—— 道路σ)状況	処	供給 理施 状況	⑧主要 接近	な交通の状況		との	(?	商業 (80,500) 防火 の他)	
		1:1.5	店舗兼 RC6					店舗等i業地域		北9m市	道		ガ		岐阜 L.3km					(100, 500)
(2)	①範	i m	東	50 m.	西:	50 m.	南	20 m	、北	3	0 m	②標	準的使	東用 「	中層店舗	甫事務	所地				
近	3標	標準的画地の形		間口	約	10.0	m,	奥行	約	15.	0 m.	. 規	模		150	㎡程	度、	形状	長方	形	
近隣地域	(4)批	地域的特性	特記	特に	ない			街	. 9	m市道		3	を通	岐阜縣				法令	商	j業(100, 50)0)
攻			事項					路					施設	1.3km				規制	都市	防火 可機能誘導	区域
		地域要因の F来予測	近隣地域のの、作	或は柳 衣然と	ケ瀬の東して旧来	- 方に位 からの	置し、店舗す	 幹線道 多い。	路背比較	後に店舗 め規模の	==== 舗ビル の小さ	等が遅な店舗	車担す 浦が多	トる商業 多く、 <i>)</i>	美地域で 人気店も	である う多い	。テっ	ナントロ	の入替	が徐々に対	進むも
			中層店舗											村象基準 国別的要		ない	`				
	濫定評 の適用	F価の手法 F	取引事			準価格				141, 00		∕m¹			•—						ļ
		-	収益還			益価格	-			89, 50											
		-	原価法			算価格	-					∕m [*]									
(2) -		* 5.14	開発法			発法に						∕ m [*]					, ,			3.41 x 36.	
(6) п	市場の		たる需要が多く、	要者の原 、閉鎖原	属性とし	ては、 受けら	地縁性	生を有す 建物が取	「る地 対り壊	記法人 された征	・個人 後暫定	事業者	皆が中	中心とた	こるが、	旧来	からの	ひ商業は	也のた	が特に強い め小規模を 。取引件数	な区画
Ī	・検証	E及び鑑定 類の決定の	単体のこ例を基礎	土地のる 礎とした	みで収益	物件を	建築す	よる可能 り、比較	と性は な可能	低いと 性の高い	考えら い取引	れ、中事例』	又益価 より求	価格の対 さめてお	見範性に 3り規軍	t大幅 6性は	に劣る	5。比3	進価格	される需要は現実のE 準価格を根	取引事
(8)	III	①■代表標	準地	標準	重地 ②	時 点		標準化	_		⑤個別	-		象基準:	也 (7)	標準	街路). 0 地	掛路	0.0
公示	見 価 隼 格	標準地番号	ıH	. 	_	修 正	1	補正	-	因の比	要因	-		関準価値	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	標準化補	交通		D. 0 域 D. 0 医	交通	0.0
価も	規 価 準 格 した			阜 5	-1		\perp		#	較	比較	ξ ————————————————————————————————————	(円/m) <u>a</u> ,	補正	環境). 0 医). 0	環境 行政	+12.0
	Ξ.		75, 000	円/	-	98. 9 100	- -	100	_	100 124. 4]	100			139, 0	00		ロ 行政 その(_ 改 (0. 0	その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	. 2)時 点 修 正		標準化 補正		の比	⑤個別要因比較	の	のE	象基準: 比準価: 円/m	格内内	標準化補	街趴 交说 環境	圅	地域要医	街路交通環境	
準地	矣 討	前年指定基	≛準地の		[.	100]	100	-	100	[]]	-			Ï	画 ^妇	也 攺		行政その他	
		↑ 151 5 #3	<u> </u>	円/1	m	100	L	J	L]	100		!: a [Lotome, m	1221844	hart L	その付		- Luke),]	ν ⊢ 1.1. σ → π	" ~ F/
(10) 対 st	年ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	₹	3,000円/	∕ m [*]		③ 価 変		设的要因	響									資材の高脂 外部は静怠	
	年標準価格等か	①-2基準地が点)である場 一代表標準	易合の検			り等と同	司一地	格形成要因 因	[地域	越要因]	印	来から 象がナ	うの商 大きく	新業地で く異なる	である。 6ものの	夜に O、底	.店を開 堅い需	開ける負 需要が見	飲食店 見受け	が多く、 <u>「</u> られる。	圣との
前が), 上	標準地番号 公示価格	各 年間	0.00	6 半年間	- 円/n	n [†]	因の	[個別	削的要因] 個	別的要	要因に	こ変動に	はない。						

別訂	尼様式	第6		超	註定 評	価	書	(令和	6	年	地值	西調	査)			Цг	令和 支阜 (県		7月 19日 · 19 - 5	提出 宅地-1
		基準地番	号		提出先		所属分	}科会名	3 業	者名	株式	会社]	R綜	合鑑定			× 1 (7)	., -		
	ı	岐阜(県)		5-19	岐阜県	屿	支阜第	2分科	会 F	氏名	不重	力産鑑:	定士	小池	育生	Ė				
鑑に	定評価	額				1, 1	30, 00	00,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格						68	5,000 F	∄∕m²
1	基本	的事項				ı												ı		
(1)	価格	寺点		令和 6年 7	月 1日	(4) 銀	監定評	価日		令	和 6年	F 7月	10日	HXX.		6年 5又は		51	0,000 F	
(2)	実地記	調査日	f	3和 6年 6月	26日	(5) fi	西格の	種類		正常	価格			福 一		率種別			17	
<u> </u>		評価の条件		としての鑑り	を評価															
(1)	①所	評価額の決定 f在及び地番3 「住居表示」等	立びに	D要旨 岐阜市吉野	町5丁	1 7 ₹	番外							②地積 (㎡)	į	1,	652	9法·	令上の規	制等
基準地	③形			の利用の現	況 ⑤ 状		土地0	D利用σ	6接	面道路	予の状況	5	力供給 処理施 设状況	⑧主要	を な交 iの状				商業 (80, 600) 防火)
		不整形 3:1	事務所 S12		等	高層のが建ちま	並ぶり	ビル R前の	南傷	R前広! 、三方!	場) 路	7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7	水道 ガス 下水	岐阜 駅前広	場接可	面		都市)他) 地区計画 機能誘導 (100, 800	享区域
(2)	①範		東	35 m、西	35 m	、南		0 m、i	ኒ ኒ	25 m	24	標準的	使用	高層店舗	舗事務	8所地				
近際	3標	準的画地の 那	杉状等	間口 約	65. () m,	奥	行約	2	5.0 r	n.	規模		1, 650	m³稻	度、	形状	長方形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にない				街	駅前広場	揚(県	道)	交通	岐阜	.駅駅前几	広場接	緬	法令		É(100,80 防火	
			事項					路				施設					規制	地 都市村	区計画等 後能誘導	等 :区域
	⑤ 地 将		JR岐	<u>-</u> 阜駅北口に	おける複	数の再	開発	事業()	ツインタ	タワー)) によ	たり、	- 今後も	駅北口の	の相対	け的な:	地位の「	句上が其	持される	る。
(3) 指	最有效	使用の判定	高層店舗	浦事務所地								(4)	対象基	準地の	形状三大					-3. (+10. (
(5)	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比準価	格			710, 0	000 P	9/m²	1	個別的	要因		力哈				+10. (
'	の適用	i	収益還	元法	収益価	格			580, 0	000 P	9/m²	2								
			原価法		積算価	格			/	P	9∕m²	ì								
			開発法		開発法	による	価格		/	P	9/m²	Ì								
(6) ī	市場の)特性	北口に対も想定	給圏は、広 近接した高 だれる。近 であること	度商業地 E、市中	域の範心部に	囲と	判定した て、マン	た。需嬰 ンション	要者は /素地	投資家	気が中	心であ	っり、大翔	見模画	1地に	ついてん	はマンシ	/ョン開き	発業者
	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	近の商業	阜駅北口に 業地に係る 者が投資家 評価額を上	取引事例 である為	に基づ、市場	うくと! 分析	準価格り	は、 当割	亥地域	におり	ける市:	場性を	十分反	央して	いる	、また、	収益価	i格は、st	地型的
(8) 公示価格を	規価 権	① 【【代表標標準地番号	準地	標準地	②時 . 修 :		3標準 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	0	象基準 規準値 (円/	西格 内	標準化補正	街 交 環	通	地域要因	街路 交通 環境	
格をフ	ل الم	公示価格		円/mឺ	[] [100] [100	[00	ļ			IE.	画 行 その	政		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2時 6		3標準 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	0	象基準 比準値 (円/	格 内	標準化補正	街 交 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
地	討	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[] [100		100	[00	<u> </u>			ш.	画 行 その	政		行政 その他	
(10)		①-1対象基準 ■継続 前年標準価準	新規		田 / m²	1	3)	般的要[建設資 不動産 いる。	資材価 養融資	格の高環境が	騰等、5 良好であ	も行き あるこ	:に対 :とか	する不証 ら投資源	透明感も 意欲は庭	みられる 堅く推	るが、 移して
対象基準地の前	年票隼両各等	①-2基準地点 点)である [±] 一代表標準標準地番号	が共通地 場合の検	点(代表標	準地等と	:同一 ± 5- 5	他格形成要因の	変動[地況	域要因]		行して	ている。				再開	発事業	(ツイン	·タワー)	が進
前 7	5 \	保华地留亏 公示価格	各		000円/	-	の	[個	別的要[因]	個別的	勺要因	に変動	はない。						

②変動率 年間

+3.5% 半年間

	基準地番	·号		提出	出先	所属	分科:	会名	業	者名	有限	会社	寺村不	動産	濫定	 所				
	岐阜 (県)		5 - 20	岐阜	阜県	岐	阜第二		氏	名	不動	産鑑	定士	=		建一郎				
濫定	平価額				<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	55, 7	00, 00	00 P	9 1	m³当	たりの	の価格	各					111	,000	円/m
基	本的事項																			
(1) 個	i格時点		令和 6年	7月 1	日 (4	4)鑑定	評価日	l		令和	和 6年	- 7月	10日	IE?] [令和 6年		8	6,000	
(2) 実	地調査日		令和 6年	7月 1	日 (5	5) 価格(の種類	Į		正常信	価格			綿価	1	格線価又は			1	倍
(2) భ	 定評価の条件	重州	としての鉛	2000年111日	(無											倍率種別	IJ			
	定評価のネー			<u> </u>	<u>іш</u>															
	①所在及び地番		岐阜市都	通4丁	1目2番	外								2	地積	į 5	02	9法	令上の規	制等
基 色 (「住居表示」 ③形状		の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土地	の利用	用の		面道路	の状況		⑦供約	合 8		(な交通施言) ひとの		商業 (80, 400	
					扒 流								処理》 設状》		接近	の状況		(その	準防 ()他()	
	不整形 1:1.5	店舗 S 1			店舗、 る幹線 業地域	事務所 道路沿	からな いの商		西27m県道、		、三方日		水道 ガス 下水	岐』 15k					機能誘導 (100, 400	
2) (東 25 m、西			東 25 m、西 50 m、南					60 m ②標			内使用	低層]店舍	浦地				
<u>斤</u> (③標準的画地の形状等 間		間口糸	5	20.0 m	n、 奥	1行	約	25	.0 n	n,	規模			500	㎡程度、	形状	長方形		
丘	④地域的特性 特		特になり	<i>(</i>)			街	2	7 m県	人道		交通		阜駅北 5km	西		法令	商業	美(100, 4 準防	00)
~		事項					路					施設	- 1	OKM			規制	都市村	機能誘導	[区域
(5)地域要因の 将来予測	東側にも比較に	ついては、 的高いこ。	近年	沿道型個 今後も中	5層店舗 中規模以	前の建 人上の	替・ 画地	熟成が につい	進んだ	だ。i 繁華性	f街地 tを維	也西側(生持し)	の通行 ていく	·量の もの	の多い県道 のと予測す	沿いでる る。	あり、背	「後地の」	購買力
) 最	 有効使用の判定	低層店舗) 対象:			三方路				+7.
が が 能定評価の手法		取引事例比較法 比準価格							113, 00	00 F	¶∕m [°]	4		的要因		形状				-3.
<u>ි</u>	適用	収益還								<u> </u>										
		原価法 積算価			責算価格				/ 円/၊				1							
					発法によ	よる価格	<u>\$</u>		/	Р	9∕m²									
) 市:	場の特性	人事業	給圏を中心 者と解する 域は中間所 較で所在5	5。中/ 所得層/	心市街地 以上が見	也の西側 引住する	』を縦	断す 接的	る県道な価格	[沿い 指標	帯と判 にて、 となる	川定し 低層 事例	ンた。 行 層店舗、 削は少さ	需要者 、中層 ないが	は事の事	事務所・店 事務所ビル 南西部県庁	舗として が熟成。 周辺~1	て利用目 車両交 市街地告	的の法 通量は りの取	人、個 多く、 引事例
• 7	算価格の調整 検証及び鑑定 西額の決定の 由	近年法		更地取得	得からの なものの	つ賃貸却	はしまり	宅投 用前	 資が増 提であ	加しる。	ている よって え、鍾	が、 一、 市 監定評	低利[万場の資 平価額	回りで 実態を 調整	採算	算性は低い 快した比準 官した。	。収集 l 価格を重	した取引重視し、	事例は 収益価	 隣地買 格を参
3)	① 【代表標	 準地	標準地	! 2	時 点	3標2	隼化	4)±	也域要	⑤個	別的		対象基		7	標街	路	地	街路	
規準とした	伽 標準地番号 格		_		修 正	補工	E		因の比 ^技		因の 較		の規準 (円/		7内訳	標準化補正街 交 環 画		地域要E	交通 環境	
ع <u>ا</u>										11.			(П/	111)		祖 塚正 画		因	^{環境} 行政	
1:	公示価格		円/㎡	[_	100	Г 10	01	[100	[00					行			その他	
)	① 指定基準		132 111	2	時 点	3標2			」域要		別的	(6) 1	対象基	進地		その 標 街	-	地	街路	
からの検討		- 2 0 A 7	-		修正	補正		_	の比	要	因の		の比準	価格	⑦内訳	準 交 環	通 境	域要因	交通 環境	
計	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[_	100	[0	[100	[00					止 画 行 その	政		行政 その他	
0) + 年	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	1	00 円/	∕ m³		3	[一般	的要因							目より 5 類 店舗の客足			経済活!	- 動の再
対象基準也の前年標準価格等か	の検討 ①-2基準地流 である · ①代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			一地構	せ 況	[地域	【要因]		近隣地 した。	地域南	可側に	隣接し	てク	ブループホ	ームがイ	令和4年	11月	に開戸
)等]か	標準地番号公示価格		- 円/㎡	· 夏 0	Š	[個別	的要因		令和 6 ある。	年6	月	ドミノ	ピサ	げが退去。	現在、負	賃貸募集	中(借	家)7		

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。

円/㎡

%

0.0% 半年間

公示価格

年間

②変動率

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 – 21	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)	5 - 21	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		_	74, 400, 000 円	1 m³当	たりの価格			·	72, 500) 円/m [*]
4 # + 4 + 4 + 4										

1 基本的事項 (6)路線価 57,000 円/m² (1)価格時点 令和 6年 7月 10日 [令和 6年 1月] 令和 6年 7月 1日 (4)鑑定評価日 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 6年 6月 21日 (5)価格の種類 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	_	f在及び地番i 住居表示」等		岐阜市西島 「西島町 3								②地積 (㎡)	(1, 026)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地(の利用の現	況 ⑤周辺状況	の土地の和	削用の	⑥接面	i道路の状	ļ	⑦供給 処理施 設状況		な交通旅 の状況	西設との	(子(近商 (80, 200) 準防 の他)	
		1:2	店舗 S 1		低層の 等が混 業地域	店舗、営業 在する路線	美所 泉商	西23ml	県道、背面	(水道 ガス 下水	岐阜 4.1km			`居(主誘導区域 (100, 200)	
(2)	①範	囲	東	50 m、西	75 m、南	有 50 r	n、北	20	0 m 2	標準的	使用	低層店舗	#住宅併	用地			
近隣	3標	準的画地の刑	沙状等	間口 約	25.0 n	n、 奥行			0 m,	規模		1,000	㎡程度、	、形状	犬 ほぼ長方形		
近隣地域	4 ±	域的特性	特記事項	特にない		街路			道	交通	交通 岐阜駅北西 4.1km 施設		法令規制			朗(100, 20 準防 住誘導区 ⁵	
	(5)±H	!域要因の		西部に付	置し 店舗名				見られる品		1	一一一			低米上	ていろが	暑 奈
		来予測	は回復個	首向のなか	で、地価は核	黄ばい傾向	で推移	するも	のと予測す	する。	線商業地域。商業地として(る。						
(3) 指	最有效	使用の判定	低層店舗	#住宅併用:	也						対象基 個別的	準地の 悪因	間口・ 二方路	奥行の関	係		-3. 0 +6. 0
	濫定評 の適用	[[] 価の手法]		列比較法	比準価格				0 円/m	i	101777 H	ДD					
			収益還5 原価法	元法	収益価格			34, 100 円/㎡									
			積算価格開発法に。	トフ圧物			円/mi 円/mi										
(6) 7	ち坦介	\ \t+\ \	開発法				組治吸	swan!			ナたス	電面老に	トロード・	サイド店4	儲む屏目	国士スク 同	日担増
(0) 1	(6) 市場の特性 同一需給圏は岐阜に の企業や岐阜市内: 型飲食店を中心と 域では事業用定期:				外の法人が「 した店舗の∮	₽心と考え 集積が見ら	られる れたが	。当地 い。 新規	域は長良/ の店舗進出	以北 は少	に位置 なく、	!する主要 地価はや	「幹線道」 「や弱含」	路沿いの みで推移	路線商	帯りる主点 業地域で、 る。路線南	郊外
・検証及び鑑定 │とした±				土地取得を	舗や事業所を 目的とする記 価格を比較る	票要者は限	定され	しる。よ	って、類似	以地域	におけ	る信頼性	[の高い]	取引事例	を基に征	牛の建築を 导られたよ	と前提 比準価
(8)	·	①■代表標	準地	標準地	②時 点 ③標準化		-		⑤個別的		d象基準 D規準個	地	標準		0.0 地	街路	-2.8
公示価格	規権とした	標準地番号	岐阜 5-4		修正	補正	_ ·	因の比 較	D比 要因の 比較		/祝华11 (円/1	内 化 訳 補		環境	0.0 域 9.0 因	交通 環境	+1.5
をす	ال ا	公示価格	73, 200	円/m²	[99.9]	Γ 100 100	1 [-	100 103. 5 1	102.8	ı	72,	600	_ i	行政	0. 0	行政 その他	+7. 0 0. 0
(9)		 1) 指定基準 		1 12 111		3標準化		-		@ \$:	才象基 约	£ t4h	`	の他 (街路	0.0	街路	
指定基準地	からの		20亩 5	-	修正	補正	2	別の比	要因の 比較	$\hat{\sigma}$	が発信の	略 仏内	準化補	交通 環境	地域要因	交通 環境	
準地) 対	前年指定基	基準地の個	価格 円╱㎡	[]	100] [100	[100	l			1	画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 対象 対象 を	年票集	①-1対象基準 ■ 継続 前年標準価格 ①-2基準地点	□新規 格 が共通地	72, 500 点(代表標	円/㎡ 準地等と同	③ 価格系		设的要因 或要因]	が上昇	早に転	じてい	る。	する地域			目復により) 地価
蓮地の前	年票隼西各等からの検討	点)である場 一代表標準標準地番号 公示価格 ②変動率	当地	標準地	円/㎡ ^ツ						因に変動はない。						

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出

O TRACAMONICA		э <u>ш</u> Х С		岐阜 (県)	5 — 22	宅地-1				
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務	务所				
岐阜 (県)	5 - 22	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	山村	寛			
鑑定評価額			15,400,000 円	1 ㎡当	たりの価格				72, 000	円/mឺ
1 基本的事項										

1	基本的	的事項																					
(1)	価格問	 寺点		令和 6年 7月	1日	(4) 鑑	定評価日	∃		令和	6年	- 7月	11日	(6)路	_	令和 6年 線価又は			5	8,000 F			
(2)	実地訓	周査日	令	介和 6年 6月	28日	(5) 価	格の種类	須	Ī	正常価	格			線価	LD.	倍率種別				任	ī		
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	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		f在及び地番i 住居表示」等		岐阜市城東泊	通6丁目	40番	: 2							②地 (m		(14)	9法	令上の規	制等		
基準地	3形	状	④敷地(の利用の現況	兄 ⑤唐 状況		:地の利	用の	⑥接面	道路σ)状炎		⑦供給 処理施 設状況	接		な交通施 の状況	設との		(その	準工 (60,200) 準防)他)			
		1:2.5	工場兼任 W2	主宅	所等		所、作品である。		東15mリ	 表道)	水道 ガス 下水	岐阜 2.7k					居住誘導区 特別用途地 (70, 200)		1区		
(2)	①範	囲	東	40 m、西	30 m,	南	130 m	、北	北 70 m ②標 ²														
近	3標	薬的画地の 用		間口 約	10.0	m,	奥行	約	23.	23.0 m、 規模					230 ㎡程度、 形					状 長方形			
近隣地域	(4)批	!域的特性	特記	特にない			街	1	5 m県	道		交通	岐阜	.駅南月	Į		法令	1	準二	Ľ(70, 200	0)		
刄		-24 F. J. L. J. L. T.		 									2. 7k	cm					準防 特別用途地区				
			事項				路					施設	. !				規制	J	居住	主誘導区	域		
		!域要因の 来予測	準幹線道的な要素	道路沿いの路 素もある。需	線商業均 要も回行	ものと	予測。	業	種が多岐	にわれ	きって	「おり 	、普通商	新業地									
(3)	是有効	使用の判定	浦地								(4)対象基準地の ない 個別的要因												
(5)銀	(5)鑑定評価の手法		取引事件	例比較法	比準価村	各			73, 50	0 円/	∕m [*]		נים נילו 🖆	安凶									
	の適用		収益還差	元法	収益価村	 各			40, 30	0 円/	 /m²												
			原価法		積算価格				/	円/	∕ mื	1											
		1	開発法		開発法による価格					円/	∕m²	1											
(6) 市	市場の	特性	要者は、力金方式	合圏は、JR 岐阜市内の 式による建物 態により規模	業者及で 多く、ほ	び全国展 実際の土	⊌開し □地取り	ているロ	ロードない。	サイ 画地	ド型 b規模	店舗事 が大き	業者等な土地	かした。 とへ	中心であ の需要が	る。『見られ	事業用 れる中	1借批	またける	主設 協			
福田	• 検証評価額 理由		どなく、 性等が重 表標準地	- 商業用賃貸 重視され、現	で市場の原 見実の不動	成熟の和 動産市場	程度は低 易を反映	このたるいる比喩	このため収益価格は低位 いる比準価格の規範性は				建設協力金方式による借家で は低位に試算された。一方で 危性は高い。比準価格を重視 上記のとおり鑑定評価額を決					純粋な賃貸用物件はほとん 価格形成には、交通量、視認 し、収益価格を関連づけ、代 定した。					
(8) 対対 (8) 対対 (8)	LO /T	① ■代表標標準地番号)■代表標準地			時 点 ③標準化 修 正 補正		因	地域要 因の比 竣	~ • 1111111111111111111111111111111111			対象基準 D規準値 (円/r	基地 西格 m [®])		標準化 環境 面地			域要因	街路 交環境 行政	+1. 7 +2. 1 +30. 0 +10. 3		
	11.1	公示価格 1	111,000	円/㎡	[100 100	_	100 103.8]	_	100 48.9]	100			71,	800			i地 政 他	+3. 8 0. 0 0. 0		11以 その他	0.0		
(9) 指定基準地	からの倫	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正		標準化補正	_	の比	⑤個別 要因 比較	の		対象基準 D比準値 (円/r	西格	⑦ 内訳	準 交補 環	路通境地		地域要因	街路 交環境 行政			
地言	ते	前年指定基	≛準地の(価格 円/㎡	100	_] [100		100	100]						政			11以 その他			
(10) 全様性の前		①-1対象基準 ● 継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 が共通地。 場合の検 基地	! 72,000 点(代表標 ²	形状恶	[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、辺に移っている。既存の商店街は衰退傾向にある [地域要因] 出店余地は少なく、大きな要因変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								食は岐阜	之駅周								
1			 年間	0.0% 半年	年間	%																	

別記	様式	第 6		Í	監定	評価	書	(令	ì和	16	年上	也価	調	査)			岐		口 6年 :) 5 -	7月 19日 - 23 - 5	提出 宅地-1
		基準地番	·号		提出	3先	所属	3 分科:	会名	業者	名	クニタ	タチ錐	監定事	務所				.,		
	Į	皮阜(県)		5-23	岐阜	具	岐	定阜第:	2	氏	名	不動	産鑑定	定士	山村	寛					
鑑定	評価	額				<u></u>	21,	000, 00	00 P	9 1	1 ㎡当たりの価格								24	4,000 F	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格	寺点		令和 6年	7月 1	日 (4	1)鑑定	評価日	l		令和	16年	7月	11日	译	令和 6			1	90,000	円/m ^²
(2)	実地記	周査日	수	介和 6年 6	月 28	∃ (5	5) 価格	格の種類 正			正常価	·····································			緑一路線温入は					f	
, ,							,	1270								倍率和	連別				
		平価の条件 平価額の決定		としての鑑り悪い	正計1	ш															
(1)		在及び地番		岐阜市玉'	宮町 2	丁目 9:	番 2								②地積 86				9法	令上の規	制等
基準地	Γ	住居表示」等	等												(m²) ())		
地	3形	状	④敷地	の利用の現	の現況 ⑤周辺の土地の利 状況			の利用						7供給	_					商業 (80,600))
						1770								_{処理施} 设状況					防火		
			店舗			飲食店舗を中心に各				№ 東5.5m市道				水道	岐阜				_ (その他) 都市機能		
		1:4	RC3		種店舗が建ち並ぶ商 業地域				商					ガス 下水	500m					(100, 330))
(2)		①範囲 東 30 m、				0 m、茸		65 m			5 m			使用	低層店舗						
近隣地域	3標	準的画地の語	杉状等	間口 約 市内有数		5.0 m 食店舗 ⁷		製行 :		20.	0 m 击道		見模	.H- Ć		㎡程度		1	ほぼ長	と方形 集(100,3	30)
域	4地	域的特性	特記	する商業	美地域	Z/11 HIII/	/ /KIR	街		. 0111	117.2	3	交通	岐阜 500m			法令	防火 防火 都市機能誘導			
			事項					路				j	施設				:	規制	Hilli	IX H□ IV 5 - 13	· [2-3]
	⑤地	域要因の	岐阜駅7	いら北方に	伸び	る飲食店	舗街	で、近	年若	者を中心	ひにし	た各	種店	舗の集	積が進む)商業地	域で	·ある。	J D 7	ナにより	減少し
		来予測		即進。	4、地位	は、こ	コロナ	期に	下落した	に分を	こ取り		-		ない						
(3) 最有効使用の判定 低層店舗地				浦地										対象基 個別的	準地の 要因						
(5) 釗 (0	監定評 D適用	価の手法 				準価格				253, 00			. '	III 777 H J	Z						
			収益還元法			収益価格 			138,000 円/㎡												
						積算価格 開発法による価格					<u>/ 円/㎡</u> / 円/㎡										
(6) T	方場の	特性	17.3707-	冷圏の箭囲					ケ瀬	瀬地区にかけての中心市街地			街地の	西業 掛垣	l であろ	重	要者(の中心が	士 個人	事業者	
(0) 1	1-9107	1411	及び市内のの、	内で小規模 長準地が有 引件数自体	店舗原 する	展開する 玉宮地▷	う法人 区及びる	等が中 その周	心で辺は	ある。ī 飲食店â	市内中 舗を中	心部	の商業	業地域 が進み	は、全体 繁華性か	x的には i高まっ	繁華	軽性の(&下傾「	句が見られ	れるも
		格の調整 及び鑑定	近隣地域	或は、事業 但し他用	用賃賃	貸市場の	成熟月	度は高	<u> </u>	不動産技	投資市	7場に	おい	て重視	される収金を増	な益価格	につ	いても	っ一定の	の説得力	を有し
青		の決定の	言い難し	でしたが い。よって も留意して	_ [岐]	島駅 周辺	1の商業	糞地の	取引	事例よ	り求め	た比	準価	多く、 格を重	初条物質視し、収	な益価格	を関	連づら	ナ、更に	こ半年間	単とはの地価
(8)		① □代表標		標準地		時点	3標		I		· ⑤個別	训的	⑥対	象基準	圭 地 。	標	街路	ξ.	地	街路	
公示価格を	見価	標準地番号				修正	補.		_	因の比	要团	因の	の	規準促	格内	標準化補	交通	1	域要因	交通	
価格し	-			-					ŧ	珓	比較	交		(円/)	m [*]) 訳	補正	環境画地		因	環境 行政	
を丿	Ė	公示価格		m / ²	[_]	_ 10	00	_	100	[]]					行政	Ż		その他	
(0)		○ Ib + # 1#		円/m [*]		100	L	<u> </u>	L]	10		@ ± 1	. 	- 1.1		の他				
(9) 指定基準地)\	① 指定基準	地番号			時 点 修 正	3標:		_	地域要 図の比	⑤個別 要因			象基準 比準個		標準化補	街路交通		地域	街路 交通	
基準))			-					戟	ξ	比東			(円/I		補	環境	ŧ	域要因	環境	
地 記	中寸	前年指定基	基準地の	価格	[]	10	00		100	[]				正	画地 行政			行政 その他	
				円/m ^²		100	[]	[]	10	0				そ	-の他				
(10)		①-1対象基準	^{集地の検} 新規						[一般	的要因	】 光 産				.件費の高 にある。	馬騰が飲	食店	語師の私	圣営を見	E迫して:	おり倒
対金	ξģ	前年標準価		226, 00	00 円/	′m²		③ 価 変					* **		,						
(10) 名材を単地の前	票の 集検 面討	①-2基準地点)である5			漂準地	等と同・	-地	価 変 格 動 状	[地域	【要因]	コオ	ロナ	渦でi 復がi	遠のい 遅れて	のいた客足も概ね戻ってきたが、二次会三次 れており、業態による優劣が鮮明になってい					次会三次	会利用
準値	ロ 討 各	代表標準		標準地) !	格形成要因				, ~ 	~~ /	,, .	1- / \ A	,, <u>,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</u>	· u/છ	- ショマ が	., >,,,,,,,	J C V "	~ 0
前力)\ I	標準地番号 岐阜 公示価格				5-3 円/㎡	31	因 の	個別	削的要因] 個	別的	要因(に変動	はない。						

②変動率 年間 +8.0% 半年間

+3.8%