別記様式第６

鑑定評価書（令和 ４ 年地価調査）

令和 4年 7月 20日　提出

笠松（県）　－１　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　丸山事務所
笠松（県）	－1	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	9,170,000 円	１㎡当たりの価格	29,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6)路線価	［令和 4年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	羽島郡笠松町門間字村前１７９３番	②地積（㎡）	314 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200)
1:1.5	住宅 Ｗ２	農地の中に一般住宅、農家住宅のほか工場も混在する地域	東5m町道	水道	柳津 1.8km	（その他）

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　300 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、５ｍ町道	交通施設	柳津駅南方 1.8km	法令規制	対象基準地と同じ

⑤地域要因の将来予測	農家住宅を中心とする市街化調整区域内の集落地域であり、今後も現状維持にて静態的に推移すると予測する。地価水準は、やや下落傾向で推移すると予測する。

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、当町及び隣接岐阜市並びに羽島市における市街化調整区域内住宅地域を中心にして、周辺の市街化区域内の住宅地域も含む。主たる需要者は、地縁性を有する個人を中心とする。市街化調整区域における宅地取引は限定的且つ静態的となる傾向にあり、需給は弱含みとなっている。なお、取引が少なく、属性、規模も様々であり、市場の中心となる価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の宅地であり、土地利用上の制限から賃貸用共同住宅の想定は現実的ではないため、収益還元法は非適用とした。よって、実証性を有する比準価格を標準に、さらに公示地標準価格からの検討も踏まえて、周辺の市街化調整区域の基準地価格等とのバランスも考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳
岐阜　－67						
公示価格 34,100 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [115.8]	[101.0] / 100	29,600	

標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0

地域要因	街路 −1.9	交通 −1.6	環境 +20.0	行政 0.0	その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討

① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳
前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		

標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他

地域要因	街路	交通	環境	行政	その他

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　29,500 円／㎡

①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　−1.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　人口は微減傾向で、高齢化率は県全体を下回っている。直近の土地取引件数は前年をやや上回っている。

［地域要因］　地域要因に目立った変動は認められない。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ４ 年地価調査）

令和 4年 7月 20日　提出
笠松（県）　－２　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　丸山事務所
笠松（県）　－2	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	6,100,000 円	１㎡当たりの価格	46,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6)路線価	［令和 4年 1月］路線価又は倍率	37,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	羽島郡笠松町長池字松ケ枝５７２番３				②地積（㎡）	132 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200)
1:2.5	住宅 W２	農地の中に小規模の一般住宅が散在する住宅地域	西5.5m町道	水道、ガス、下水	柳津 1.8km		（その他）

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　0ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 ｍ、奥行　約　18.0 ｍ、規模　140 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、５．５ｍ町道	交通施設	柳津駅南東方 1.8km	法令規制	対象基準地と同じ
⑤地域要因の将来予測	新旧の戸建住宅の他、農地も残る住宅地域で、今後は住宅地として土地利用が漸増しつつ推移すると予測する。地価水準は、ほぼ横ばいにて推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,200 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡		
	原価法	積算価格	／ 円／㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、当町内の住宅地域を中心に周辺市町の住宅地域も含む。主たる需要者は、３０才～４０才代の一次取得者が中心である。基準地周辺で、近年宅地分譲も盛んで、需要も概ね堅調となっている。なお需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額１０００万円前後、新築戸建で同２５００万円～３，０００万円前後の物件が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、画地規模が小さく、収益建物の想定は経済合理性の観点から不適と判断し収益還元法の適用を見送った。従って、当町南方の基準地周辺の住宅地の取引事例より求めた比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 規準とした価格（公示価格を）

①■代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
岐南　－2							街路	0.0		街路	+1.5
公示価格	[100.6]	100	100	[100]			交通	0.0		交通	−0.2
53,800 円／㎡	100	[103.0]	[113.5]	100	46,300		環境	0.0		環境	+12.0
							画地	+3.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9) 指定基準地からの検討

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

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討　■継続　□新規

前年標準価格　46,200 円／㎡

①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討

□代表標準地　□標準地

標準地番号　－

公示価格　円／㎡

②変動率　年間　0.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　人口は微減傾向で、高齢化率は県全体を下回っている。直近の土地取引件数は前年をやや上回っている。

［地域要因］　地域要因に目立った変動は認められない。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ４ 年地価調査）

令和 4年 7月 20日　提出
笠松（県）　５－１　　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　丸山事務所
笠松（県）　５－1		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	36,200,000 円	１㎡当たりの価格	57,800 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6)路線価	［令和 4年 1月］路線価又は倍率	44,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	羽島郡笠松町字美笠通２丁目２１番外	②地積（㎡）	626 （　）	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商（80,200）準防
1:1.2	店舗 Ｓ２	小売店舗、事務所のほか一般住宅も散見される路線商業地域	北西16m県道、南西側道	水道、ガス、下水	西笠松 250m	（その他）（100,200）

(2) 近隣地域

①範囲	東　25ｍ、西　50ｍ、南　300ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	低層店舗用地

③標準的画地の形状等	間口　約　22.0 ｍ、　奥行　約　27.0 ｍ、　規模　600 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形							
④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１６ｍ県道	交通施設	西笠松駅北西方 250m	法令規制	近商(90,200) 準防
⑤地域要因の将来予測	既成の路線商業地域であり、商住混在地域として緩やかに熟成しつつ推移すると予測する。地価水準は、やや下落傾向で推移すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層店舗用地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,800 円／㎡
	収益還元法	収益価格	23,600 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、当町及び周辺市町の路線商業地域を中心に背後住商混在地も含む。主たる需要者は、法人、個人事業者等で圏域の内外は問わない。当町における主要幹線道路の一つで車両等の往来が多いが、新規出店は、少ない。需要の中心となる価格帯は、取引がほとんどなく、また属性や規模が様々であり、見いだすことができなかった。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己使用の事業者による利用が中心であり、賃貸物件については定期借地が多く事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。よって、本件では、当町及び隣接岐阜市の商業地の事例より求め、市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を関連づけ、標準地価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 規準とした価格（公示価格）

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳
岐南　5－2						
公示価格 68,300 円／㎡	[100]／100	100／[105.0]	100／[118.1]	[105.0]／100	57,800	

標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	交通	0.0		交通	−7.9
	環境	0.0		環境	+27.0
	画地	+5.0		行政	0.0
	行政	0.0		その他	0.0
	その他	0.0			

(9) 指定基準地からの検討

① 指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳
前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100		

標準化補正	街路		地域要因	街路	
	交通			交通	
	環境			環境	
	画地			行政	
	行政			その他	
	その他				

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　58,000 円／㎡
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　−0.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　人口は微減傾向で、高齢化率は県全体を下回っている。直近の土地取引件数は前年をやや上回っている。

［地域要因］　地域要因に目立った変動は認められない。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。