

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,800 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口は微増。高齢化率は、上昇傾向にあるものの県全体を下回っている。土地取引件数は、堅調に推移している。
			[地域要因] 地域要因に変動は認められない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %		

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口は微増。高齢化率は、上昇傾向にあるものの県全体を下回っている。土地取引件数は、堅調に推移している。
			[地域要因] 地域要因に変動は認められない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		

(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(㎡)		624()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			近商(80,200)準防 (その他)(100,200)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 180 m、南 300 m、北 150 m			②標準的使用		低層店舗用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 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	特にない		街路 16 m県道	交通施設	西笠松駅北西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、概ね横ばい傾向で推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		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 58,900 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +5.0			
		収益還元法		収益価格 27,400 円/㎡								
		原価法		積算価格 / 円/㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、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交通量が多いが、新規出店は、少ない。需要の中心となる価格帯は、取引が少なく、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		近隣地域は、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、隣接する岐阜市柳津町及び岐南町を含めた商業地の事例を比準して求めた比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 57,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微増。高齢化率は、上昇傾向にあるものの県全体を下回っている。土地取引件数は、堅調に推移している。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に変動は認められない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								