

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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	みずほ不動産鑑定事務所					
笠松（県）-1		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	水野隆吾				
鑑定評価額		8,950,000 円		1m ² 当たりの価格		28,500 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍 倍率種別				
(2) 実地調査日	令和7年6月20日		(5) 価格の種類	正常価格						
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 羽島郡笠松町門間字村前1793番					②地積 (m ²) 314 ()	⑨法令上の規制等			
(2) 近隣地域	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) (その他)			
	1:1.5	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				
(3) 最有効使用の判定	①範囲 東 45m、西 55m、南 100m、北 55m ②標準的使用					低層住宅地				
(5) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街 路	基準方位北 5m 町道	交通 施設	柳津駅南 1.8km	法令 規制	「調区」(60,200) 規制		
(6) 市場の特性	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、弱含みで推移すると予測する。									
(7) 評価額の決定の理由	同一需給圏は、当町及び隣接市町の市街化調整区域内住宅地域である。地縁的選好性が強く、地域周辺及び親族に依る一次取得者が需要の大半と判断する。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。									
(8) 公示価格とした	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対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	方位	+1.0
	公示価格 円/m ²		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(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/m ²		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10) 対年らの検討	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 28,800 円/m ² 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/m ²			(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	②変動率	年間 -1.0 %	半年間 %		[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。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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	みずほ不動産鑑定事務所				
笠松（県）-2		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾				
鑑定評価額		6,100,000円		1m ² 当たりの価格		46,200円/m ²			
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍 倍率種別			
(2) 実地調査日	令和7年6月20日		(5) 価格の種類	正常価格					
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨									
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 羽島郡笠松町長池字松ヶ枝572番3					②地積 (m ²) 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) (その他)		
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 0m、南 100m、北 130m		②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 18.0m、規模 180m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	基準方位北 5.5m町道	交通 施設	柳津駅南東 1.8km	法令 規制	
	⑤地域要因の将来予測	農地も残るなか、新旧の一般住宅が見られる住宅地域で、今後は住宅地としての土地利用度が増すと予測する。供給も多く、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原因	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/m ²							
	収益還元法	収益価格 /円/m ²							
	原価法	積算価格 /円/m ²							
	開発法	開発法による価格 /円/m ²							
(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。特に価格牽連性が強いのは、当町南部の田代、長池地区を中心とした郊外の住宅地域である。主たる需要者は、30才~40才代の一次取得者が中心である。基準地周辺では近年宅地分譲が盛んで、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100万円前後、新築戸建で2500万円~3000万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	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、収益還元法は適用しない。よって、当町南方の田代及び長池地区的住宅地の取引事例を中心に求め、実証性を有する比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 標準地番号 岐南-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 +1.5
	公示価格 56,900円/m ²	[101.1] 100	100 [103.0]	100 [121.1]	[100] 100	46,100		交通 0.0	交通 -0.6
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +20.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +3.0	行政 0.0
(10) 対年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 46,200円/m ²	(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。		街路 0.0	地域要因 街路		
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号 -		[地域要因] 地域要因に変動は認められない。		交通 0.0	交通		
	標準地番号 -	公示価格 円/m ²		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。		環境 0.0	環境		
	②変動率 年間 0.0%	半年間 %				画地 0.0	行政		
						行政 0.0	その他 0.0		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14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	みずほ不動産鑑定事務所
笠松（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾
鑑定評価額	36,100,000 円	1m ² 当たりの価格	57,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	44,000 円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	
(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