

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
笠松（県） - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	9,610,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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	「調区」(60,200) (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1:1.5	住宅 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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 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 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	基準価格	30,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は当町における市街化調整区域及びその周辺の市街化区域内の住宅地域である。主たる需要者は地縁性を有する個人を中心とする。当該地域は既成の集落地域で、公法上の規制等から宅地取引は限定的且つ静態的となっている。また市街化区域内宅地と比較し需要者の選好性が劣後する傾向から、需給は弱含みとなっている。なお市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地のみで坪当たり10万円前後程度と推定する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域における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。基準価格は周辺において実際に生じた取引価格を基に試算しており、説得力を有する。また需要者は実際の取引事例を基に意思決定するものと見られ、基準価格の規範性は高い。よって本件では市場の実勢を反映した基準価格を妥当と判断して採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜 - 67	②時点修正	[ 99.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 113.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	30,600	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.9 交通 -2.3 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	35,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 対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 31,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 当町の人口は横ばいから微減傾向で、高齢化率は県全体を下回っている。 [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。											
	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/㎡		②変動率	年間 -1.3 %	半年間 %											

## 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
笠松（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	6,190,000 円	1㎡当たりの価格	46,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和元年7月12日	(6) 路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年7月10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	羽島郡笠松町長池字松ケ枝572番3				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)						
	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	柳津 1.8km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 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 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、5.5 m町道	交通施設	柳津駅 南東 1.8km	法令規制	対象基準地と同じ						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	46,900 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は笠松町内の住宅地域全域及びその周辺の住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人で一次取得者が中心となる。周辺は住宅、事業所等が混在し農地も多く残る。居住環境の観点から笠松町・岐南町の中心部と比較して需要者の嗜好性が劣後するため需給はやや軟調となっている。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額1000万円前後程度、新築戸建で同2500万円程度と推定する。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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を欠くと判断し収益還元法の適用を見送った。周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が中心である。また基準価格は実際に生じた取引価格を基に試算しており説得力を有する。以上より本件では基準価格を採用し、さらに公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	岐南 - 2	② 時点修正	[ 100 / 100 ]	③ 標準化補正	100 [ 103.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 110.6 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	46,800	⑦ 内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.5 交通 0.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ / 100 ]	③ 標準化補正	100 [ / ]	④ 地域要因の比較	100 [ / ]	⑤ 個別的要因の比較	[ / 100 ]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ / 100 ]	③ 標準化補正	100 [ / ]	④ 地域要因の比較	100 [ / ]	⑤ 個別的要因の比較	[ / 100 ]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]									
(10) 対象基準地の前年の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 47,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当町の人口は横ばいから微減傾向で、高齢化率は県全体を下回っている。										
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<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] 地域要因に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	-0.6%	半年間	%											

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
笠松（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	37,200,000 円	1㎡当たりの価格	59,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10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	近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)							
	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	西笠松 250m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 300 m、北 150 m			②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 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	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							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	60,700 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	31,500 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は町内及び周辺市町の主要幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域を中心とする。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。岐阜市、一宮市へのアクセスに利用される当町の主要幹線道路の一つで連日多くの車両が往来しているものの、近年目立った新規出店等はなく商業繁華性はやや乏しい。なお需要の中心価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪当たり20万円前後程度と推定する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用建物も少なからず見受けられるものの、土地需要は自己利用に基づく場合が中心で収益性を重視する需要者は少ないため、収益価格の規範性は劣る。一方比準価格は同一需給圏内における複数の取引事例を基に試算しており説得力を有する。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にある。以上から比準価格を標準に収益価格を比較考量し、公示価格を標準とした価格との検討も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	岐南 5-2	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 105.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 114.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 105.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	60,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -5.9 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	68,400 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の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	59,800 円/㎡		③ 変動状況									
	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	-	公示価格	円/㎡	[一般的要因]	当町の人口は横ばいから微減傾向で、高齢化率は県全体を下回っている。								
②変動率	年間	-0.5 %	半年間	%	[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。										