

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）	岐阜県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾
鑑定評価額	8,850,000 円		1㎡当たりの価格	28,200 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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 近隣地域	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1 7 9 3 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) (その他)			
	1:1.5	住宅 W 2	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 45 m、西 55 m、南 100 m、北 55 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	特にない		街 路	基準方位北 5 m 柳津駅南 1.8km		交通 施設	法令 規制	「調区」(60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅、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。									
(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 28, 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、笠松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、需要は相当弱い。取引自体が少なく、属性及び規模も様々であり、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、収益還元法は適用しない。よって、笠松町及び隣接市町の市街化調整区域の住宅地の事例より求めた実証性を有する比準価格を採用し、基準地の過年度の価格推移及び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 の 規定 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 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／㎡	[<u> </u>] 100		100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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／㎡)	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／㎡	[<u> </u>] 100		100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 28, 500 円／㎡			③ 価格 形成 要因 の変 動 状 況	[一般的要因] 人口は弱含み。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、比較的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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に変動は特に認められない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8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		第2分科会		氏名		不動産鑑定士 水野 隆吾				
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 8年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 8年 7月 10日		(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	37,000 円／㎡		
(2) 実地調査日		令和 8年 6月 22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		
	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 40 m、西 0 m、南 100 m、北 130 m			②標準の使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	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	1 住居(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	農地も残るなか、一般住宅が散在する住宅地域で、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、笠松町内の住宅地域を中心に周辺市町の住宅地域も含む。特に価格牽連性が高いのは、笠松町南部の田代、北及、長池地区を中心に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農地を転用した宅地分譲が盛んで、需要も相対的に堅調である。なお需要の中心となる価格帯は、土地のみで600万円前後、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、田代及び北及地区の住宅地の取引事例を中心に収集選択し、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) 公示価格を標準とした	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 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 -0.6 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	57,800 円／㎡	[100.3] 100	100 [103.0]	100 [122.1]	[100] 100	46,100					
(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／㎡)	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 継続 新規			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口は弱含み。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、比較的堅調に推移している。							
	前年標準価格 46,200 円／㎡				[地域要因] 地域要因に変動は特に認められない。							
	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 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 0.0%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8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	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾
鑑定評価額	36,100,000 円		1㎡当たりの価格	57,800 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	44,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 22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 (㎡)	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 S 2	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標準の使用	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から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／㎡									
	収益還元法		収益価格		25,900 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、笠松町及び周辺市町の路線商業地域を中心に既成商業地域も含む。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、また属性及び規模が様々であり、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号		笠松 5-1	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 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 -1.2 交通 +0.4 環境 -0.5 行政 +7.3 その他 0.0
	公示価格		58,300 円／㎡		[100.2] 100	100 [100]	100 [105.9]	[105.0] 100	57,900					
(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	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 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口は弱含み。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、比較的堅調に推移している。								
	前年標準価格 57,800 円／㎡					[地域要因] 地域要因に変動は特に認められない。								
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号		-											
	公示価格 円／㎡													
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%									