

## 鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月17日 提出  
笠松（県） -1 宅地-1

基準地番号	笠松（県）	-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三	印				
鑑定評価額		16,800,000 円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		57,000 円/m <sup>2</sup>						
1 基本的事項													
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月9日		(6) 路線価	[平成25年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/m <sup>2</sup> 倍				
(2) 実地調査日	平成25年7月5日		(5) 價格の種類		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		羽島郡笠松町字松栄町69番				②地積(m <sup>2</sup> )	294	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)準防				
	1:2.5	住宅W2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域		南西4.3m町道	水道ガス下水	笠松400m		(その他)(60,172)				
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西50m、南100m、北70m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約25.0m、規模300m <sup>2</sup> 程度、形状ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記	特にない	街	基準方位北、4.3m町道	交通	笠松駅北400m	法令	1住居(60,172)準防				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は静態的な既成住宅地域で特記すべき変動要因は認められないので当面は現状を維持し、地価動向としては先行き不透明な経済環境を反映し今後も弱含みのまま推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別の要因	方位		+1.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格		57,000 円/m <sup>2</sup>								
		収益還元法	収益価格		28,600 円/m <sup>2</sup>								
		原価法	積算価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
		開発法	開発法による価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、当町住宅地域のほぼ全域であるが、なかでも既成住宅地域である笠松小学校区において代替・競争関係が特に強い。需要層は30才代に代表される1次取得者層と買替需要層の混在型であるが、経済環境の悪化を背景として需給関係は全般的に弱い。土地取引は概ね1,500万円前後、分譲住宅は2,500万円前後が必要の中心となっている。											
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸マンション等の収益物件は、遊休地活用・節税対策に依るもののが大半で、傾向的には供給過多であり、投資効率は総じて低い。従って、取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を標準として収益価格を関連づけ、代表標準地との価格均衡に留意のうえ適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格としをた	① ■代表標準地 標準地番号	□標準地	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路	0.0	地域	街路	+5.4
	岐南 -2								交通	0.0	要因	交通	-3.5
公示価格		54,100 円/m <sup>2</sup>	[ 98.5 ] / 100	[ 100 ] / [ 103.0 ]	[ 100 ] / [ 93.6 ]	[ 101.0 ] / 100	55,800	環境	0.0	環境	-8.0		
							画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	
(9) 指定からの基準地検討	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路	0.0	地域	街路	+5.4
	前年指定基準地の価格		円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100			交通	0.0	要因	交通
							環境	0.0	環境	-8.0			
							画地	+3.0	行政	0.0			
							行政	0.0	その他	0.0			
							その他	0.0					
(10) 対象標査の基準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 58,000 円/m <sup>2</sup>				(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因] 景気は、円高は正とデフレ早期脱却等の財政運営により持ち直しており、地価もしばらくの間は回復基調で推移するものと予想される。							
	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					[地域要因] 地域要因の静態的な既成住宅地域であり、特筆すべき変動要因は認められない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/m <sup>2</sup>					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -1.7 %	半年間 %										

## 鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日提出  
笠松（県）－2宅地-1

基準地番号	笠松（県）－2	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤修	印				
鑑定評価額		6,520,000円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		49,400円/m <sup>2</sup>						
1 基本的事項												
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月13日		(6) 路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率				
(2) 実地調査日	平成25年7月5日		(5) 價格の種類		正常価格			40,000円/m <sup>2</sup> 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ヶ枝572番3					②地積(m <sup>2</sup> )	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	柳津駅南東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8.0m、奥行約18.0m、規模		140m <sup>2</sup> 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	1住居(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は新興住宅地域として小規模開発が多く、今後も農転を伴うミニ開発を中心とした土地利用が漸増していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別の要因	方位			0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	49,400円/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	／円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	／円/m <sup>2</sup>									
		開発法	開発法による価格	／円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、当町の郊外住宅地域全域及び隣接の岐南町及び旧柳津町の住宅地域を含む。需要者の属性は30代～40代の一次取得層を中心と判断される。市場の需給動向は総じてやや弱含みである。需要の中心価格帯は、土地は500万～800万円前後、新築戸建住宅は2,000万円前後と推定される。											
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は小規模画地の戸建住宅地につき、収益還元法は賃貸共同住宅の想定に合理性を欠くため適用を断念した。従つて、取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を標準とし、当該地域における住宅地の需給動向を考慮の上、代表標準地からの検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 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対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路	0.0	地域	街路	+1.5
	公示価格 54,100円/m <sup>2</sup>	[ 98.5 ] 100	[ 100 ] [ 103.0 ]	[ 100 ] [ 105.2 ]	[ 100 ] 100	49,200		交通	0.0	要因	交通	-0.3
	環境	0.0	原因	環境	+4.0							
	画地	+3.0	行政	行政	0.0							
	行政	0.0	その他	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路		地域	街路	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] 100			交通		要因	交通	
	環境		行政	行政								
	画地		その他	その他								
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,200円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	アベノミクスの影響でマインドの回復の期待は高まっているが、雇用情勢は依然厳しく、不動産市況は模様眺めの状況。								
	[地域要因]		特段の変動は認められない。									
	[個別的要因]		前面道路が拡幅された。									
	②変動率	年間 -1.6%	半年間 %									

## 鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月17日提出  
笠松（県）－3宅地-1

基準地番号	笠松（県）－3	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三	印	
鑑定評価額		10,600,000円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		33,600円/m <sup>2</sup>			
1 基本的事項									
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月9日		(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別	
(2)実地調査日	平成25年7月5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 <sup>2</sup> )	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4.5m町道	水道 柳津1.8km			(その他)(60,180)	
(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10.0m、奥行約30.0m、規模300m <sup>2</sup> 程度、形状長方形								
	④地域的特性 特記一般住宅を主体とする既存集落地域 事項	街基準方位北4.5m町道	交通 柳津駅南1.8km	法令「調区」(60,180)	規制				
	⑤地域要因の将来予測 当町市街化調整区域内の住宅地域にて、公法上の規制等から土地利用に大きな変化は予想されず、地価はここしばらくの間は弱含みで推移するものと予測される。								
(3)最有效使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位		+1.0
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格 33,600円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格 /円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格 /円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格 /円/m <sup>2</sup>							
(6)市場の特性	同一需給圏は岐阜市南部、笠松町、旧柳津町、岐南町の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は上記圏域の居住者が中心で、土地は500万～1,500万円、分譲住宅は2,000万～2,500万円程度であるが、取引動向はきわめて低調に推移するものと予測される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化調整区域内の宅地につき、収益還元法の適用は困難であった。よって、市場性を反映した比準価格を標準として、周辺市の市街化調整区域との価格バランスにも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示標準価格とした	①□代表標準地 <input checked="" 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100]	[ 100]	[ 100]	[ 100]				
(9)指定からの基準地検討	①指定基準地番号 岐阜-36	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 <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 28,000円/m <sup>2</sup>	[ 100]	[ 100]	[ 100]	[ 100]	33,200			
(10)対年らの基準地の検査	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 34,500円/m <sup>2</sup> 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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m <sup>2</sup>	(3)価格変動形成要因の状況	[一般的要因] 景気は、円高は正とデフレ早期脱却等の財政運営により持ち直しており、地価もしばらくの間は回復基調で推移するものと予想される。 [地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。 [個別的原因] 個別的原因に変動はない。	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他				
	②変動率 年間 -2.6% 半年間 %								

## 鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月17日提出  
笠松（県）5-1 宅地-1

基準地番号	笠松（県）5-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三	印		
鑑定評価額		39,400,000円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		63,000円/m <sup>2</sup>			
1 基本的事項										
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月9日		(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率 倍 倍率種別		
(2)実地調査日	平成25年7月5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 羽島郡笠松町字美笠通2丁目21番外						②地積(m <sup>2</sup> )	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)(90,200)			
(2)近隣地域	①範囲	東25m、西50m、南300m、北150m		②標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約22.0m、奥行約27.0m、規模		600m <sup>2</sup> 程度、形状長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街16m県道	交通	西笠松駅北西250m	法令	近商(80,200)準防		
	⑤地域要因の将来予測	衰退的路線商業地域であり、ここしばらくの間は弱含み続落基調で推移するものと予測される。								
(3)最有效地の判定		低層店舗併用住宅地				(4)対象基準地の個別の要因	角地		+5.0	
(5)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格		64,700円/m <sup>2</sup>					
		収益還元法	収益価格		44,400円/m <sup>2</sup>					
		原価法	積算価格		/円/m <sup>2</sup>					
		開発法	開発法による価格		/円/m <sup>2</sup>					
(6)市場の特性		同一需給圏は笠松町、旧柳津町、岐阜市南部の郊外の路線商業地域の圏域である。需要者は笠松町内の法人が大半で、飲食関連の店舗を目的とした需要者が中心であるが、衰退傾向にあるため需要は弱い。取引される価格帯は立地条件等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		テナントビル、自用の店舗が混在しているが、賃貸物件の取引は皆無に近く、自用目的の取引が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記通り決定した。								
(8)公示標準価格とした	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対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-4.6 -3.0 0.0 +7.2 0.0 0.0
	公示価格 61,500円/m <sup>2</sup>	[98.8] 100	[100] [100]	[100] [99.2]	[105.0] 100	64,300		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-4.6 -3.0 0.0 +7.2 0.0 0.0
(9)指定からの基準地検討	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 <sup>2</sup> )	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-4.6 -3.0 0.0 +7.2 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[100] [ ]	[100] [ ]	[ ] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-4.6 -3.0 0.0 +7.2 0.0 0.0
(10)対年の標準地の基準地検討の結果	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 64,500円/m <sup>2</sup>	(3)価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		景気は、円高は正とデフレ早期脱却等の財政運営により持ち直しており、地価もしばらくの間は回復基調で推移するものと予想される。					
	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 -		[地域要因]		商業中心が当町及び隣接市町内の大型店周辺に移行しており、衰退傾向にある。					
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -2.3% 半年間 %									