

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		可児市兼山字九郎七 1 1 1 4 番 9					②地積 (㎡)		160	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		(都) (70, 200) (その他) 土砂災害警戒区域			
	1:1.5	住宅 W 2	旧市街地を周囲に配 する、小規模に開発 された住宅団地		南東6m市道		水道 下水	明智 4.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 80 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記 事項	昭和50年代前半に造成さ れた小規模住宅団地		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	明智駅北東 4.4km	法令 規制	(都) (70, 200) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の 将来予測	兼山地区に所在する既成住宅地域であり、地域要因の変化はなく、静態的に推移している。人口減少、高齢化が進行し生活様式が変化していく中で市場性の低下に歯止めがかからず、地価は当面下落傾向にて推移と予測。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		13,600 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	可児市の飛び地である可児市兼山地区に加えて価格的な牽連性を有する八百津町及び御嵩町内の状況類似住宅地域からなる同一需給圏を判定した。主たる需要者は地縁性を有する個人である。可児市兼山地区に所在する既成住宅地域として概ね現状維持しつつ推移しているが、市町村合併を契機に、人口減少、高齢化に歯止めがかからない状況が続いており、需給は弱含み、今後も地価統落と予測する。需要中心価格は土地坪当たり 4 ～ 5 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	賃貸市場が未成熟な近隣地域及び同一需給圏内の類似地域においては、共同住宅の新築等を想定する収益還元法の適用自体が合理的でない。本件では地域的・価格の牽連性を有する取引事例より試算した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに公示価格からの検討も踏まえ、上記の如く鑑定評価額を調整決定した。												
(8) 規 準 と し た 公 示 価 格 を	① ☐ 代表標準地 ☒ 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／㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -7.9 +24.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 八百津 -2												
(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／㎡												
(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 形 成 要 因 の	[一般的要因] 折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。								
	前年標準価格 13,800 円／㎡				[地域要因] 合併以降、土地需要の減退傾向が加速した兼山地区にあつて、今後も人口減少、高齢化率上昇が進むものと予測する。								
	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				[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												
②変動率		年間 -1.4 %	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
可児（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	前田不動産鑑定合同会社															
可児（県） - 2		岐阜県	岐阜第 1		氏名	不動産鑑定士 前田 和彦															
鑑定評価額		4,940,000 円			1㎡当たりの価格		15,200 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										
(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																					
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		可児市大森字奥山 1 5 0 1 番 2 7 2 5 外					②地積 (㎡)		325 ()		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		(都) (60, 200) (その他) (60, 160)								
		1.2:1		住宅 W 2		農地の中に農家住宅のほか工場等も見られる地域		北東4m市道		水道 下水		根本 1.9km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 105 m、西 130 m、南 60 m、北 130 m					②標準的使用		戸建住宅地											
	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、4 m 市道		交通施設		根本駅北 1.9km		法令規制 (都) (60, 160)						
	⑤地域要因の将来予測		2階建住宅の敷地を標準的使用とする地域特性の継続を見込む。自然的・地理的条件が地域停滞の要因となっているため、地価も小幅な下落が続くと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(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 15,200 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、木曽川左岸の可児市域及び多治見市の隣接地域と判定する。住宅市場は子育て世帯向けの戸建が中心で、新規供給は郊外のミニ開発等が主体である。旧集落の特性が残る地域は典型的の需要に対する訴求力が弱く、住民の高齢化が進む。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地 4 0 0 万～7 0 0 万円、新築住宅付きが 2 0 0 0 万～2 5 0 0 万円である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、需要の代替性が認められる住宅地域の 4 事例で試算し、市場の実態に即した価格が得られたと判断する。収益還元法は適用していないが、当該地域の賃貸住宅市場については、旧来地主の供給物件が寡占的な状況にあり、土地の元本価値、不動産特有の資産リスクが反映されにくい賃料形成の定着を把握している。以上により、取引事例比較法の試算結果について地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 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／㎡)		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 +4.8 交通 +18.1 環境 +56.0 行政 -15.0 その他 0.0	
	標準地番号 多治見 - 7		[100] 100		100 [100]		100 [164.1]		[100] 100		15,200										
(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	
	- 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格変動状況要因の		[一般的要因] 微減が続く市全体の人口は直近 1 年で 0.3 % の減少。旧来団地、集落地域でマイナス、中心市街周縁はプラスの傾向にある。													
	前年標準価格 15,400 円／㎡							[地域要因] 辺地の地理的条件に傾斜地が多い自然的条件が重なり、需給とも目立った動意はない。外形は現状維持的に推移している。													
	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							[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 -1.3 %		半年間 %																	

(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 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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					

(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市外緑部の住宅団地を中心に高齢化が顕著であるが、一方で人口の約1割を占める外国人により、一部高齢化に歯止めがかかっている。
		前年標準価格 40,900円/m ²					[地域要因]	建築費高騰の影響を受け、新築戸建分譲は規模縮小等の対応により、総額を抑えている。
		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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		□代表標準地 □標準地						
		標準地番号 -						
		公示価格 円/m ²						
		②変動率	年間 +0.5%	半年間 %				

(10) 対象基準地の前	の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。
		前年標準価格 33,900 円／㎡					[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。
		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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		□代表標準地 □標準地						
		標準地番号						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
可児（県） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンテイ事務所
可児（県） - 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀

鑑定評価額	7,340,000 円	1㎡当たりの価格	30,100 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 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	23,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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		可児市土田字宿 2 2 1 5 番 1 7				②地積 (㎡)	244	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	(都) 1 住居 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか、農地も残る住宅地域	南4.5m市道	水道 下水	可児川 800m	(その他) (60, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 20 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 13.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 250 ㎡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 4.5 m市道	交通施設	可児川駅北西 800m	法令規制	(都) 1 住居 (60, 180)		
	⑤地域要因の将来予測	従前、周辺の大規模工場に勤める外国人労働者をターゲットにした建売住宅が目立っていたが、建築費の高騰や金利上昇の影響を受け、やや減少傾向にあることから、今後、地価は弱含みで推移するものと予測する。									
(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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		30,100 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、可児川駅を中心とする市南西部の住宅地域であり、日本ライン今渡駅周辺を含む住宅地域とも代替・競争関係にある。需要者の中心は、市内在住者や周辺大規模工場への通勤者であり、外国人居住者による需要も一定程度認められる。住宅需要は比較的堅調に推移しているものの、建築費の高騰を背景に地元業者による建売分譲は減少傾向にある。中心価格帯は土地総額 700～1,000 万円程度、新築戸建 2,300～2,800 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸アパートも見られるが、当該地域においては賃貸市場の熟成度が低くまた駐車場確保の観点から 300 ㎡以下の画地での賃貸住宅建設は非現実的であることから、比準価格のみの試算となった。取引事例比較法の適用に当たっては、代替競争関係の強い可児川駅周辺の 5 事例を採用した結果、説得力の高い試算価格を得られた。したがって、公示価格及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもっ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価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.1
	標準地番号 可児 - 2							交通 0.0	交通 +4.0		
(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/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境 0.0		
	可児（県） - 9							画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	前年標準価格 30,100 円/㎡					⑦ 内訳	行政 0.0	その他 0.0		
	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 -						その他 0.0			
	標準地番号	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								
		[一般的要因] 市外縁部の住宅団地を中心に高齢化が顕著であるが、一方で人口の約 1 割を占める外国人により、一部高齢化に歯止めがかかっている。									
		[地域要因] 建築費の高止まりや金利上昇を受け、外国人をターゲットした新築戸建分譲は、減少傾向にある。									
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

(10) 対象基準地の前	らの検討 標準価格等 標準地 前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 46,100 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号			
-----------------	---------------------------	--	--	--	--

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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					可児市皁ヶ丘6丁目108番		②地積 (㎡)		275	()	③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		(都) 1低専 (50, 80) (その他) 地区計画等				
	1:1.2		住宅 W2		大規模な戸建住宅団地 (桜ヶ丘ハイツ)		北6m市道		水道 ガス 下水		多治見 7.2km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 70 m、北 30 m					②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡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、6 m市道		交通施設		多治見駅北 7.2km		法令 規制		(都) 1低専(50, 80) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測		2階建住宅を構成主体とする大規模団地の特性に変化の端緒はない。地価は下げ止まり感を伴って安定的に推移しているが、上昇に転じる機運は見受けられず、現状維持的な動きの継続を予測する。															

(6) 市場の特性	同一需給圏は、木曽川左岸の可児市域及び多治見市北端エリアの団地群と判定する。需要の中心は30代がメインの3、4人世帯。土地・建物一体の取引が大半で総額と建物価格が重視される。総じて昭和期の高台・丘陵団地は住宅市場での競争力が低下しているが、開発品等が良好なエリアは住民の世代交代を伴った見直し買いも散発している。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が700万～1000万円、新築売付付きが2200万～2800万円である。
-----------	--

(8) 公示価格を 規準とした 価格	①  代表標準地  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/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 可児 - 6							交通	0.0		交通	+18.2
	公示価格 28,200 円/㎡	[99.8] 100	100 [100]	100 [79.9]	[100] 100	35,200		環境	0.0		環境	-31.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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 35,300 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 10年で2%減の全市人口は直近1年で0.3%のマイナス。中心市街周縁の平地で微増エリアが散見されるが、旧来団地は軒並み減少。
						[地域要因] 桜ヶ丘地区の団地群は少子高齢化の象徴的な人口動態が続く。高齢化率は40%台後半だが、若年層の転入需要は脈動を保っている。
						[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	%	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
可児（県） - 8 宅地-1

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名		前田不動産鑑定合同会社				
可児（県） - 8		岐阜県		岐阜第 1		氏名		不動産鑑定士 前田 和彦				
鑑定評価額		5,930,000 円				1㎡当たりの価格		22,900 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		
(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												
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		可児市長坂 6 丁目 2 1 3 番				②地積 (㎡)		259 ()	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		
	1:1.5		住宅 W 2		中規模一般住宅の多い住宅団地（長坂団地）		東6m市道		水道 ガス 下水	西可児 2.1km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 15 m、南 70 m、北 55 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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、6 m 市道	交通施設		
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の 2 階建住宅を主体とする大規模団地の特性維持が見込まれる。地価は長期の下落を強いられているが、累積したマイナスの需給ギャップは埋めがたく、価格の調整が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 22,900 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、木曽川左岸の可児市域と判定する。愛知県犬山市の隣接団地とも需要層は一部重なる。需要の中心は 20 代から 40 代の子育て世帯。主力の新築住宅は農地転用等の平坦地分譲が中心で、昭和期の丘陵・高台団地はマイナスの需給ギャップが長期化し、団地間の地域格差も拡大傾向にある。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地 500 万～800 万円、新築住宅付きが 2000 万～2700 万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、対象近隣地域が属する団地で成立した 5 事例を採用し、地価形成に即応した比準過程で試算した。収益還元法は非適用であるが、当該地域におけるアパート経営の想定は地価形成の傍流にもなっていないことから、戸建市場で完結する評価手法に説得力の不及はないと判断する。以上により、取引事例比較法の試算結果について指定基準地及び地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 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 0.0	地域要因	街路 -2.0
	可児 - 6								交通 0.0	交通 +7.5		
(9) 指定基準地	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	環境 0.0	環境 +20.0	行政 0.0	行政 0.0
	可児（県） - 9								画地 0.0	画地 0.0		
(10) 対象基準地	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 市全体の人口は直近 1 年で 0.3 % 減。旧来団地、集落地域のマイナスを郊外人気エリアなどのプラスで補えない構図が続いている。							
	継続 新規				[地域要因] 長坂地区の人口減少率はこの 1 年で 1.5 %。全市を上回るマイナスが続く。世帯数も微増、横ばいから減少傾向に転じた可能性がある。							
	前年標準価格 23,500 円／㎡				[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											
(10) 対象基準地	代表標準地 標準地番号		③ 価格変動要因									
	公示価格 円／㎡											
② 変動率		年間 -2.6 %	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
可児（県）－ 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンテイ事務所
可児（県）	－9	岐阜県	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀

鑑定評価額	9,650,000 円	1㎡当たりの価格	36,400 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 13 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			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		可児市中恵土字助太郎 2 3 7 1 番 2 9 6				②地積 (㎡)	(265)	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	(都) (60, 200)				
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が増えつつある住宅地域	西5m道路	水道ガス下水	新可児 2.2km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 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 14.0 m、 奥行 約 18.0 m、 規模 250 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m道路	交通施設	新可児駅北東 2.2km	法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	商業施設が集積する幹線道路背後の利便性の高い住宅地域であり、広見地区との比較における割安感と相まって、今後も地価は緩やかな上昇傾向が続くものと予測する。									
(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 36,400 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、可児市北東部の住宅地域のほか御嵩町上恵土地区等の住宅地域とも代替競争関係にある。需要者の中心は、子育て世代を中心とする市内在住者や通勤者である。大型商業施設への接近性や国道 2 1 号へのアクセスに優れ、生活利便性の高い住宅地域として高い選好性を維持している。中心価格帯は土地総額 1, 0 0 0 万円程度、新築戸建分譲は 3, 0 0 0 万円程度の物件が散見されるが、建築費の高騰の影響により減少傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが、当市では十分な駐車場確保が可能な 3 0 0 ㎡以上の画地での賃貸建物建設が一般的であり、対象標準地の画地規模では適正な賃貸建物及び駐車場配置が困難であることから、収益還元法を適用できなかった。本件比準価格は、近隣地域の位置する中恵土地区内の事例を中心に試算されており、高い説得力を有している。したがって、公示価格との均衡に留意の上、比準価格をもっ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	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 0.0	地域要因	街路 +2.1
	標準地番号 可児 - 4							交通 0.0	交通 +7.0		
(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／㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 -3.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100.2] / 100	[100] / [101.0]	[100] / [106.0]	[100] / 100	36,300		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	③ 価格変動要因の			[一般的要因] 市外縁部の住宅団地を中心に高齢化が顕著であるが、一方で人口の約 1 割を占める外国人により、一部高齢化に歯止めがかかっている。						
	前年標準価格 36,000 円／㎡				[地域要因] 底堅い需要が存在するものの、開発素地の取得が難しく、供給はやや減少傾向にある。						
	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				[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 +1.1 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前年標準価格等から検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。
	前年標準価格 39,800 円／㎡					[地域要因]	未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討						
	□代表基準地 □標準地						
	標準地番号 -					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間 +0.5 %	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
可児（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンテイ事務所
可児（県） 5－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀

鑑定評価額	42,200,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 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 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	32,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		可児市今渡字大東 1 6 1 9 番 4 4 4 外				②地積 (㎡)	1,082	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	(都)近商 (80, 200)					
	不整形 2:1	店舗 S 1	沿道型店舗が集まる幹線街路沿いの商業地域	南東25m国道	水道 下水	日本ライン今渡 1.2km	(その他) (90, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 170m、西 190m、南 130m、北 60m				②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡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	2 5 m国道	交通施設	日本ライン今渡駅北東 1.2km	法令規制	(都)近商 (90, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	国道 2 1 号沿線では、一部に店舗撤退が見受けられるが、一方で跡地への店舗進出の動きもあり、総じて安定的に推移しており、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。										
(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	形状 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 39,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格 17,300 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、市内の幹線道路沿いの商業地域のほか、背後混在地域も含まれる。需要者の中心は、地元法人のほか全国展開する小売業や飲食業等の事業法人である。国道 2 1 号沿線は、全国チェーンを主体とするロードサイド型店舗が集積する商業地域であり、店舗集積は概ね維持され、空店舗の発生も限定的である。沿線における土地取引は疎らであり、事業用定期借地権の活用による出店が一般的であるため、中心価格帯の把握は困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道 2 1 号沿線では事業用定期借地権の活用による自用の店舗や地元事業者による自用の店舗・事務所が大部分を占めており、事業用建物の賃貸市場が未成熟であり、不動産の収益性による地価形成はなされていない。一方、本件比準価格は、同一路線沿いの事例の採用も可能であったことから、説得力が高い。したがって、収益価格を参考に留め、公示価格との均衡に留意の上、実証性の高い比準価格を採用して上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 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／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.5	
	標準地番号 可児 5-3							交通 0.0	交通 -1.5			
(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	環境 0.0	環境 +37.0			
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100 / 100]	100 [107.0]	100 [126.3]	[98.0 / 100]	38,900		画地 +7.0	行政 -2.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	前年標準価格 39,000 円／㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 市内では複数の大型商業施設や路線商業地域が形成されており、競争が強まっているものの、総じて安定的に推移している。							
	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 -			[地域要因] 前面国道沿いではガソリンスタンドや介護施設オープンの動きが見られる。							
	公示価格 円／㎡				[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 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
可児（県） 5－2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	前田不動産鑑定合同会社																		
可児（県） 5－2		岐阜県	岐阜第 1		氏名	不動産鑑定士 前田 和彦																		
鑑定評価額		18,500,000 円			1㎡当たりの価格		54,500 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／㎡ 倍													
(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															
(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		可児市下恵土字野区路2942番3						②地積 (㎡)		339 ()		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		(都) 2住居 (60,200) (その他)											
	1:1.2		店舗 S1		小売、飲食の低層店舗が多く見られる準幹線沿いの商業地域		南16m市道		水道 下水		新可児 1km													
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 80 m、南 80 m、北 30 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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形																					
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 16m市道		交通施設		新可児駅北西 1km		法令規制 (都) 2住居 (60,200)											
	⑤地域要因の将来予測		マイカー利用の個人消費がターゲットのロードサイドとして漸次的に店舗の集積が進むと予測する。商圏内の地位は向上しているとみられるが、地価は現状維持的な動きを予測する。																					
(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		ない														
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 54,500 円／㎡																				
		収益還元法		収益価格 28,900 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、北部が中核の市内の商圏及び美濃加茂市、多治見市など周縁市町の幹線・準幹線沿いと判定する。需要の中心は低層の店舗・事務所で、業種は小売・飲食・日用サービス分野が主体である。新規出店は直営チェーン・F Cの割合が高く、個人・中小の地元勢は参入より退出が多い。敷地・建物など初期投資の規模は個性が強い。ロードサイドは借地態様での出店が多い。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、商圏が緊密な可児市内の5事例で試算し、代替競争関係の裏打ちがある価格を得たと判断する。収益価格は比準価格の50％程度にとどまったが、旧来地主の供給物件が寡占的な商用建物の賃貸市場で把握される諸元数値には、資本コスト、事業リスクに緩和的な要素が混入している。よって、既得・承継の性格を帯びる収益価格は参考にとどめ、比準価格について地価公示地・指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。																						
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号		可児 5－3		②時点修正	[100] 100		③標準化補正	100 [107.0]		④地域要因の比較	100 [91.8]		⑤個別的要因の比較	[100] 100		⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	54,700		⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.9 交通 -9.1 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 53,700 円／㎡																							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		可児（県） 5－1		②時点修正	[100] 100		③標準化補正	100 [98.0]		④地域要因の比較	100 [73.4]		⑤個別的要因の比較	[100] 100		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	54,200		⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.8 交通 -7.3 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 39,000 円／㎡																							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] インフレ長期化で路面店は価格転嫁の成否が淘汰に直結するが、コスト管理もよりシビアに。移転覚悟の地代交渉も見受けられる。															
	前年標準価格 54,500 円／㎡								[地域要因] 後発の郊外路線で断続的ながら施設立地密度の向上が続いている。商圏内の相対的地位も高まる傾向にある。															
	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／㎡								[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		可児市姫ヶ丘1丁目26番外				②地積 (㎡)		6,702 ()		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		(都) 工専 (60,200)				
	1:2	工場	中小工場が建ち並ぶ工業団地(可児工業団地)		東12m市道		水道 下水	新可児 3.4km		(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 100 m、北 400 m				②標準的使用		工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0 m、奥行 約 110.0 m、規模 6,600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	④地域的特性	特記事項	可児工業団地内に所在		街路	12m市道		交通施設	新可児駅南西 3.4km		法令規制	(都) 工専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	大規模の工場が建ち並ぶ成熟した工業団地であり、現状を維持しつつ推移している。市中心部及び主要幹線道路網へのアクセスが良好な工業用地に対する需要は旺盛で需給は強含み継続と予測する。												
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4) 対象基準地の 個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		31,500 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	可児市を中心に、東濃西部等に所在する中規模工場地からなる同一需給圏を判定した。主たる需要者は地縁性を有する事業者、流通業務施設地、大規模工場倉庫地を需要する法人である。全国的に見ても災害危険性が低く車両交通利便性が良好な岐阜県内工業用地に対する需要は旺盛で、2025年の製造業等の立地件数、立地面積はともに全国1位であった。画地規模のパラツキにより需要中心価格帯の把握は困難であるが、土地坪当たり10万円程度と推定する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模工場倉庫等については賃貸物件も見受けられるが、大規模工場等は自用目的の取引が大半で土地の取得を前提に収益物件としての賃貸用建物を建設し賃借する場合は殆どなく需要者は市場性に基づく取引価格を重視する傾向がある。よって本件では同一需給圏内の類似地域から収集選択した取引事例に基づく比準価格を妥当と判断してそのまま採用し、さらに公示価格を規準とした価格からの検討を踏まえて上記の如く鑑定評価額を調整決定した。													
(8) 公示価格 規準とした 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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.9 +11.8 +11.0 0.0 -18.0
	公示価格 31,900 円/㎡	[101.4] 100		100 [103.0]	100 [99.8]	[100] 100	31,500							
(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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.9 +11.8 +11.0 0.0 -18.0
	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 の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 31,000 円/㎡			③ 変動 要因 の 検討	[一般的要因] 2025年の工場立地動向調査結果によると、岐阜県の製造業等の立地件数72件、立地面積104haはずれも全国1位となった。									
	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] 地域要因に目立った変動は認められない。									
	②変動率 年間 +1.6% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
可児（県） 9－2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分会名		業者名	渡邊カンテイ事務所			
可児（県） 9－2		岐阜県	岐阜第1		氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀			
鑑定評価額		596,000,000 円		1㎡当たりの価格		25,100 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 13 日		(6) 路線価 [令和 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円／㎡		
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類	正常価格			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		可児市柿田字馬乗洞 6 7 5 番 5 0 外			②地積 (㎡)	23,753 ()	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	(都)工業 (60,200)		
	台形 1:2	倉庫兼事務所 S 4	大中規模倉庫、工場等が建ち並ぶ I C に近い工業団地	北西 9.5m 市道	水道 下水	顔戸 1.7km	(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	①範囲	東 170m、西 290m、南 380m、北 290m			②標準的使用	物流施設用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	I C 近くの流通工業団地	街路 9.5m 市道	交通施設	顔戸駅南 1.7km	法令規制	(都)工業 (60,200) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	I C へのアクセスに優れた立地条件を有しており、今後も物流需要は堅調に推移すると見込まれることから、物流施設用地に対する需要は底堅く、地価は安定的に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	物流施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,100 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、東海環状自動車道または中央自動車道沿線の工業地域である。中心となる需要者は、県内企業のみならず全国展開する物流関連事業者による取得の可能性も高い。県内では、インターチェンジ周辺を中心に需要が集積しており、優良な物流用地・工業用地は供給不足感がみられ、地価は底堅く推移している。工業地の取引は個別性が強く、規模や法面等の画地条件による価格差も大きい。需要の中心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	同一需給圏内では、倉庫等の事業用賃貸市場が未成熟であり、適正な賃貸事例の収集が困難であるため、収益還元法を適用できなかった。自用の工業地取引が大部分を占め、企業は他の工業団地や工場適地との比較検討の上、物件選定を行っているため、市場参加者の行動原理を反映する比準価格の説得力は高い。したがって、公示価格との均衡に留意し、県内工業団地の広域的な価格バランスも検討の上、比準価格をもっ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価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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／㎡)	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 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.4 交通 +13.6 環境 0.0 行政 0.0 その他 -9.0	
	標準地番号 土岐 9-1					25,200			
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因	[一般的要因] 企業の設備投資が比較的堅調に推移するなか、充実した高速道路網や自然災害に対する耐性の高い地域性により、工業地需要は底堅い。					
	前年標準価格 24,500 円／㎡			[地域要因] 可児御嵩インターチェンジ工業団地では、本年 5 月に新たに 2 企業の進出が決定し、全区画完売となった。					
	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 +2.4%	半年間 %						