

基準地番号		提出先	所属分会名		業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所						
本巢（県）－1		岐阜県	岐阜第 3		氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊						
鑑定評価額		3,350,000 円		1㎡当たりの価格		8,800 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 年 1 月]	円／㎡		
(2) 実地調査日		令和 8 年 6 月 30 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		本巢市神海字東更屋敷 6 8 1 番 3 外				②地積 (㎡)	381 ()		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	都計外					
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	西 5m 市道	水道 下水	神海 700m	(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 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 16.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5 m 市道	交通施設	神海駅南東方 700m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧来からの農家集落地域であり、今後も現状維持程度で推移するものと予測される。なお、地価は今後も弱含み基調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	基準価格			8,800 円／㎡		台形	0.0				
	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	同一需給圏は本巢市及び周辺市町の山間部の農家集落地域で、特に価格牽連性が強いのは本巢市北部の都市計画区域外の農家集落地域。需要者の中心は当該地域に地縁性を有する個人で、圏外からの新規参入者は極めて少ない。本巢市北部は人口減少及び高齢化が進んでおり、不動産需要は低迷している。また、不動産取引も隣地買増しや親族間取引など極めて限定的であるため、中心価格帯の把握には困難性を有しているのが実情である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は都市部から離れた旧来からの集落地域で、賃貸市場は未成熟のため、収益還元法は非適用とした。なお、基準価格は取引事例が少ない制約の中で、概ね市場の実態を反映できたと史料する。よって、市場の実態を反映した基準価格を採用して、鑑定評価額を上記の如く決定した。なお、当該地域は都市計画区域外のため規準とすべき地価公示地は設定されておらず、公示価格からの検討は断念した。											
(8) 公示価格	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	[100]	[100]	[100]	[100]						
(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	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	[100]	[100]	[100]	[100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動状況形成要因	[一般的要因] 本巢市の人口は県平均を上回るペースで減少している。なお、本巢トンネル北部の人口減少率は市平均を上回っている。							
	前年標準価格 9,000 円／㎡				[地域要因] 特段の地域要因に変動はない。							
	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 ☐ 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 -2.2 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	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]	総人口は減少、老年人口は増加し高齢化率は県平均を上回り３割を超えた。これは、本巣地区、根尾地区の比重が高い。
		前年標準価格 24,000 円／㎡					[地域要因]	昭和５０年台の大規模住宅団地で新規参入者は少なく高齢化が目立つ。遊休地の処分が見られるが特段の地域要因の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。なお、道路方位の市場優位性は維持している。
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
		標準地番号 -						
		公示価格 円／㎡						
		②変動率	年間	-2.5 %	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
本巢（県） - 3 宅地-1

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				
本巢（県） -3		岐阜県		岐阜第3		氏名		不動産鑑定士 伊藤 晃宏				
鑑定評価額		3,880,000 円				1㎡当たりの価格		5,300 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]	円／㎡		
(2) 実地調査日		令和 8年 7月 6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		本巢市根尾水鳥字東村2 5 2 番外					②地積 (㎡)	733 ()	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		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域				
	台形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が連担する既成住宅地域	西8.9m県道、南側道	水道 下水	水鳥 300m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 100 m、南 150 m、北 150 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 20.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8.9 m県道	交通施設	水鳥駅北 300m	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測		山間にある旧来からの農家集落地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。静態的な不動産市場から、地価水準は弱含み基調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 5,300 円／㎡			角地		0.0				
		収益還元法	収益価格 / 円／㎡			台形		0.0				
		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		同一需給圏は本巢市旧根尾村を中心とし周辺町における山間部の農家集落を含む一帯である。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人を中心とする。都市計画区域外における山間の農家集落地域では人口減少、高齢化が続いており、土地取引は少なく、市場が静態的なことから、需給は低調となっている。なお市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域で収益性を重視した取引は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため収益価格の試算は断念した。一方比準価格は希少な取引事例の中から規範性の高いものが採用されており、説得力は高い。また需要者は自用目的により取引に参加する場合が大半で、実際の取引価格を重視する傾向にある。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、山間部に存する他の基準地の地価動向も考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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対象基準地の標準価格 (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／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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	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			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
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 当市の人口は減少傾向で高齢化率は上昇傾向にある。土地取引件数は減少傾向、新設着工戸数はやや増加傾向で推移している。							
	前年標準価格 5,390 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 ☐ 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 -1.7 %	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
本巢（県） ー 4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分会名		業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所												
本巢（県） ー 4		岐阜県	岐阜第 3		氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊												
鑑定評価額		4, 470, 000 円			1 m ² 当たりの価格			33, 600 円／m ²										
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／m ²							
(2) 実地調査日		令和 8 年 6 月 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		本巢市上真桑字旦内前 1 4 0 0 番 9					②地積 (m ²)		133 ()		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		住宅 S 3		一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域		北西4m市道		水道ガス下水		穂積 5. 8km		(その他) (60, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 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 12. 0 m、奥行 約 12. 0 m、規模 140 m ² 程度、形状 正方形															
	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 穂積駅北方 5. 8km		法令規制 (都) 1 住居 (60, 160)							
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は幹線道路背後の一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域で、今後も現状維持程度の住宅地域として推移するものと予測される。なお、地価は今後も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 0. 0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 33, 600 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		同一需給圏は本巢市及び北方町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは本巢市南部の住宅地域。需要者の中心は圏内に地縁性を有する住宅一次取得のサラリーマン層。当該地域は幹線道路背後の成熟した戸建住宅地域であるが、新規の分譲住宅地に比べ、街路事情がやや劣るため、市場での人気はやや低く、需給関係は継続して弱い状態にある。なお、中心価格帯は土地で 4 0 0 ～ 6 0 0 万円程度と思考される。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の画地規模から需要者は戸建住宅目的の個人層で、新規に土地を購入して賃貸用建物を建設することは少ないため、収益価格は試算しなかった。なお、比準価格は価格牽連性が認められる本巢市南部及び北方町北部の住宅地事例を採用しており、市場の実態を反映しているものと思料する。よって、比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 北方 - 3		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 0. 0		地域要因	街路 +5. 3	
	公示価格 48, 700 円／m ²		[100. 6] / 100		[100] / [100]		[100] / [146. 1]		[100] / 100		33, 500			交通 0. 0			交通 +4. 3	
(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／m ²)		⑦内訳 標準化補正	街路 0. 0		地域要因	街路 +33. 0	
	前年指定基準地の価格 円／m ²		[] / 100		[100] / []		[100] / []		[] / 100					環境 0. 0			環境 +33. 0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 33, 800 円／m ²		③ 価格変動状況 形成要因		[一般的要因] 本巢市の人口は県平均を上回るペースで減少している。また、真正地区の人口減少は市平均をやや下回っている。													
	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				[地域要因] 特段の地域要因に変動はない。戸建市場での人気は、新規の宅地開発物件にシフトしている。													
	代表標準地 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／m ²																	
②変動率		年間 -0. 6 %		半年間 %														

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

(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 11 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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所在地番並びに「住居表示」等 本巣市随原字東出76番1外						②地積(㎡) (576)		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)						
	1.5:1	住宅W1		農家住宅が主体で、農地も介在する住宅地域		西4.4m市道		水道	穂積9km			(その他)田園居住地区(60, 176)						
(2) 近隣地域	①範囲		東50m、西150m、南30m、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25.0m、奥行約20.0m、規模500㎡程度、形状長方形															
	④地域的特性		特記事項		特記がない		街路		基準方位北、4.4m市道		交通施設		穂積駅北西方9km		法令規制		(都)(60, 176)田園居住地区	
	⑤地域要因の将来予測		周辺部では東海環状自動車道の伸張、都市計画道路の整備が順調である。地域は集落地域様相であるが、地理的位置等からその影響を直接的に受けていると認識する。その結果、地価は強含みで推移するものと予測する。															
(3) 最も有効使用の判定	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20,500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	同一需給圏は市内の住宅地域が主で、特に価格牽連性が強いのは旧糸貫町地区の住宅地域。需要者の中心は圏内の地縁性を有する個人層で、圏外からの新規参入者は本巣市南部の新規分譲地に集中している。地域は農家住宅が多い既成の集落地域で、新規参入は劣後し、需給関係は弱いと言えるが、IC開通等の利便性の向上を反映し、軟化傾向である。なお、集落内の不動産取引は極めて少なく、かつ取引事情も様々なため、中心価格帯の把握は困難性を有している。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強いと認められる周辺部の住宅地事例を採用しており、実証的、有用的である。なお、当該地域は当市中心機能部に近い集落地域であるが、賃貸市場は未成熟の為、収益還元法は非適用とした。よって、市場の実態を的確に反映した比準価格を採用し、類似の地価公示標準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした価格	①□代表標準地■標準地 標準地番号 本巣-3		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+0.3						
	公示価格 26,100円/㎡		[99.0] 100	100 [100]	100 [125.8]	[100] 100	20,500		交通0.0	交通+0.3								
(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+25.0								
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地0.0	行政0.0								
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格20,500円/㎡		③価格形成要因の変動状況	【一般的要因】市全体の人口は微減傾向であるが、相当の温度差がある。特に東海環状自動車道IC周辺は大きな地域変貌が具現化し、動態的である。				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- 公示価格円/㎡			【地域要因】特段の地域要因に変動はない。尚、南方に位置する東海環状自動車道の本巣PAは令和7年8月30日開設。					その他0.0									
	②変動率	年間0.0%	半年間%	【個別的要因】個別的要因に変動はない。														

鑑定評価額	9,120,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,700 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

(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 30 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					②地積 (㎡)		224 ()	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) 準工 (60, 200)	
	1:1.2	事務所 S 2	国道沿いに店舗等が 散在し、農地が多い 路線商業地域	西12m国道、三方路	水道 ガス	穂積 8.1km		(その他) (70, 200)	

近隣地域

①範囲	東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用	低層店舗住宅併用地				
③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 230 m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
④地域的特性	特記	東海環状自動車道・本巢ⅠCに近接する地域。		街	1 2 m国道		交通	穂積駅北方 8.1km	法令	(都) 準工 (60, 200)
	事項			路			施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	当該地域の現状は、店舗等の連坦性に乏しく、繁華性が劣る郊外路線商業地域である。なお、今後は近接する東海環状自動車道本巢ⅠCの全面開通に伴い、発展的に推移するものと予測される。									

(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地			(4) 対象基準地の 個別的要因	三方路	+5.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	41,200 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	18,900 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	同一需給圏は本県市内全域及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿いの地域。需要者層は沿道サービス業種を主体とする法人又は個人事業者。同一需給圏内では、路線商業地域の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が続いている。なお、近接する東海環状自動車道・本県 I 公が令和 7 年 8 月 30 日に全面開通し、名神高速道路から中央自動車道までの高速道路ネットワークが完成したことから、今後は土地需要の高まりが期待される。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用の店舗兼住宅が多い地域で、事業者向けの賃貸市場が成熟しているとは言い難い。売買市場は自用目的の取引が大部分で、賃貸収益を目的に市場参加する者は少ない。よって、実証的な比準価格を重視して、収益価格を参酌して、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-----------------------------	--

(8)	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 本巢 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/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 0.0
								交通 0.0	街路 +0.3
規 準 と し た 公 示 価 格 を	本巢 5-1							環境 0.0	交通 +2.4
								画地 +5.0	環境 +17.5
	公示価格 49,600 円/㎡	[100 / 100]	100 [105.0]	100 [121.9]	[105.0 / 100]	40,700		行政 0.0	行政 +1.0
								その他 0.0	その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 北方（県） 5-2	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対象基準地の準価額 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.8 交通 +4.6 環境 +34.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 57,700 円/m ²	[99.0] 100	100 [102.8]	100 [143.2]	[105.0] 100	40,700				

(10) 対象基準地の前	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]	本巢市の人口は県平均を上回るペースで減少している。路線沿いの小売店舗は大型商業施設、ネット通販と競合状態にある。
	前年標準価格 40,700 円/m ²					[地域要因]	東海環状自動車道の大野神戸 I C～本巣 I C が令和 7 年 8 月 3 0 日に開通し、当該地域の交通量は増加傾向にある。
	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					[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	0.0 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,700 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 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 令和 7 年の県内の工場立地件数は全国 1 位で好調を維持。地域別では当市も含まれる岐阜地域、西濃地域で全体の約 5.4% を占める。
			[地域要因] 本巣 I C と大野神戸 I C 間は令和 7 年 8 月に開通。当市の産業誘導地区を中心に工場やホテルが進出し、工業用地の需要は高い。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。なお、二方路としての市場優位性は維持している。
	②変動率	年間 +4.1%	半年間 %

