

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。取引件数は増加傾向にあり、取引価格は上昇、横這い、下落する地区が混在している。
	前年標準価格 14,000 円/㎡			[地域要因]	需要が減退傾向にある既存住宅地域であり、人口減少、高齢化率上昇に伴い衰退しつつある。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -1.4 % 半年間 %			

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					可児市大森字奥山1501番2725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)				
	1.2:1	住宅 W2		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	(その他) (60, 160)				
(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 m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 標準方位北、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		画地規模、建物仕様の多様性が認められるが、標準的使用は2階建住宅敷地の継続を見込む。自然的条件を含む地域特性が典型的な需要の中心からそれるため、地価は下方調整の局面が続くと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		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		15,400 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、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。典型的な需要は子育て世帯の戸建用地取得。市場の中心は丘陵の団地群から平坦地のミニ開発に移っているが、旧集落の特性が残るエリアの訴求力は弱い。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地400万～700万円、新築住宅付きが2000万～2500万円である。												
(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、同一需給圏の住宅地域から4事例を採用し、代替競争関係の濃淡に応じた査定の吟味で市場実態が投影され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多く、土地の元本コスト、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 を 標準 とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +4.8		
	標準地番号 多治見 -7						15,400		交通 0.0	交通 +7.9				
(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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +69.0	行政 0.0	行政 -15.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡								画地 0.0	画地 -15.0		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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				[一般的要因] 全市人口は6年連続のマイナスで直近1年は0.5%減。高齢化率は年0.3ポイント程度の上昇ペースで30%が目前に迫る。									
	前年標準価格 15,600 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[地域要因] 外形は静態的に推移し、地域熟成は停滞。住民の高齢化が進み、圏内住宅地域での競争力は低下が続く。									
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡													
②変動率		年間 -1.3%	半年間 %											

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					可児市今渡字松葉1 9 4 6 番 9			②地積 (㎡)	171 ()	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)	
	1:2.5	住宅 W 2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域		北5m道路		水道 ガス 下水	日本ライン今渡 750m			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 20 m、南 100 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 9.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 180 m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 道路		交通 日本ライン今渡駅南西 750m		法令 (都) 1 住居 (60, 200)		
							施設		規制				
⑤地域要因の将来予測		平家・2階建の住宅敷地を標準的使用とする特性の継続を見込む。下げ止まりから小幅上昇に転じた地価に反動はなく、堅調な推移を予測する。											
(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		40,900 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であり、住宅市場は今渡・広見など圏域北部の7地区で一体性が強い。需要の中心は20代から40代の子育て世帯で、自動車通勤の共働きが標準的である。土地・建物一体取引が主流で、価格は総額と建物価格が重視される。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が600万～1000万円、新築建売は2300万～2800万円である。											
(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、住宅需要層の類似性が強い今渡・土田地区の5事例によって試算し、市場実態の具現性が高い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、当該圏域の賃貸住宅は旧来地主の供給が多く、土地の元コスト、資産運用利回りに寛裕な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、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 <input type="checkbox"/> 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
		可児 - 1								交通 0.0	交通 +2.7		
		公示価格		$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[118.4]}$	$\frac{[100]}{100}$	40,800		環境 0.0	環境 +13.0		行政 0.0
		48,700 円／㎡								行政 0.0	行政 0.0		その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	可児 (県) - 9		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	地域要因	街路 0.0
										交通 0.0	交通 -4.3		
										環境 0.0	環境 -8.0		行政 0.0
		前年指定基準地の価格		$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{[100]}{100}$	40,900		画地 0.0	画地 0.0		その他 0.0
		35,600 円／㎡								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				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 全市人口は6年連続のマイナスで減少調が固まりつつある。前世紀の団地群で減少幅が目立つが、新興エリアの増勢もペースダウン。							
	前年標準価格 40,700 円／㎡					[地域要因] 主力のミニ分譲は一服。コスト増、人手不足に伴う供給サイド起因説の一方、需要先細り懸念の顕在化を指摘する見立てもある。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	+0.5 %	半年間	%								

(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 33,900 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。取引件数は増加傾向にあり、取引価格は上昇、横這い、下落する地区が混在している。
	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]	地域要因に目立った変動は認められない。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	0.0 %	半年間	%			

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	23,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 7 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	土田地区では、周辺の大規模工場に勤める外国人労働者による宅地需要も一定数を占めているが、建築費の高騰や金利上昇を受け、当該需要者層による需要の減退が懸念される。										
(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、可児川駅や日本ライン今渡駅を中心に広がる住宅地域である。主な需要者は、市内在住者や勤務者であり、市内在住の外国人労働者も含まれる。比較的需給は安定しているが、昨今の建築費高騰の影響により地元業者による建売分譲は減少傾向にあり、大手パワービルダーによる建売分譲も面積を縮小して総額を押さえる等の対策を強いられている。中心価格帯は土地総額 7 0 0 ～ 1, 0 0 0 万円程度、新築戸建 2, 2 0 0 ～ 2, 5 0 0 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等も見られるが、地域の賃貸市場において、駐車場確保の観点から 3 0 0 ㎡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、価格牽連性の強い土田地区内の 5 事例を採用した結果、説得力の高い比準価格を得られた。したがって、公示価格との均衡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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	公示価格 31,000 円／㎡	[100. 1] 100	100 [100]	100 [106. 2]	[103. 0] 100	30, 100	標準化補正	環境 0.0	環境 -1.0	行政 0.0 その他 0.0		
								画地 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 指定基準地番号 可児 (県) - 9	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	地域要因	街路 +1.0	
								交通 0.0	交通 +5.4			
	前年指定基準地の価格 35,600 円／㎡	[101. 1] 100	100 [100]	100 [123. 5]	[103. 0] 100	30, 000		環境 0.0	環境 +16.0	行政 0.0 その他 0.0		
								画地 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規						③ 変動状況	行政 0.0		[一般的要因] 市内人口は近年微減傾向で推移しており、郊外丘陵地の開発時期の古い住宅団地内の高齢化率は軒並み 4 割を超えている。		
	前年標準価格 30, 100 円／㎡							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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地											
	標準地番号 -											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡						③ 変動状況			[地域要因] 建築費は高止まりしており、周辺戸建分譲では、総額を抑えるため、画地規模や床面積の縮小化が続いている。		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						③ 変動状況	③ 変動状況					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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）－6		岐阜県	岐阜第1		氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀															
鑑定評価額		15,700,000 円			1㎡当たりの価格			46,100 円／㎡													
1 基本的事項																					
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 11 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		37,000 円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 7 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		可児市下恵土字峠 1 5 1 4 番 1 外					②地積 (㎡)		340 ()		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 W 2		比較的規模の大きな一般住宅のほか農地も点在する住宅地域		北4m市道		水道 ガス 下水		新可児 600m		(その他) (60, 160)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 140 m、南 30 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 4 m市道		交通施設		新可児駅北西 600m		法令規制 (都) 1 住居 (60, 160)						
	⑤地域要因の将来予測		可児駅西側の市道 1 1 7 号線の改良により、駅西側の住宅地域における交通アクセスが向上し、今後も地価は強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 46,100 円／㎡																	
		収益還元法		収益価格 20,100 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、下恵土、広見地区等を中心とする住宅地域であり、特に今渡南小学校区内の住宅地域との代替競争関係が強い。子育て世代を中心とする住宅取得目的の個人が需要者の中心となる。今渡南小学校区の人気は高く、需要も底堅いが、近年の建築費高騰の影響を受け、新築分譲価格は上昇傾向にあり、パワービルダーによる新築分譲であっても 2,000 万円台後半の物件が多くなっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺にはアパート等も見られるが、大半は旧来からの地主による休耕地の有効活用を目的としたものであり、建物投資のみの元本回収を前提としており、投資採算性は総じて低い。実際の取引も個人による居住目的の需要が大部分を占め、不動産の収益性が重視されることは極めて稀である。したがって、公示地や指定基準地との均衡に留意の上、収益価格を参考に留め、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 可児 - 4		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +5.4 交通 -2.6 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 38,600 円／㎡		[100.2] / 100		100 / [101.0]		100 / [82.1]		[100] / 100		46,600										
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 可児（県） - 9		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 その他 0.0		地域要因		街路 +3.2 交通 -8.9 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 35,600 円／㎡		[101.1] / 100		100 / [100]		100 / [78.0]		[100] / 100		46,100										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内人口は近年微減傾向で推移しており、郊外丘陵地の開発時期の古い住宅団地内の高齢化率は軒並み 4 割を超えている。													
	前年標準価格 45,500 円／㎡							[地域要因] 今渡南小学校区内の人気は高く、地元不動産業者等による小規模分譲が引き続き行われている。													
	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／㎡							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	②変動率		年間 +1.3 %		半年間 %																

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
可児（県） - 7 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） - 7	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	9,710,000 円		1㎡当たりの価格	35,300 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		可児市皐ヶ丘 6 丁目 1 0 8 番				②地積 (㎡)	275 ()	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 低専 (50, 80)					
	1:1.2	住宅 W 2	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	(その他) 地区計画等					
(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地域特性に異状はない。地価は底打ち感が出ているが、反転上昇の機運醸成には期間を要するとみる。										
	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	35,300 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北端エリアの団地群と判定する。需要の中心は 2 0 代から 4 0 代の 3、4 人世帯であるが、シニア世代の建て替え、住み替えも散発している。昭和期の丘陵団地は子育て世帯への訴求力が低下しているが、需給関係に一定の代謝が働いているエリアの地価は底堅い。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地 7 0 0 万～1 0 0 0 万円、新築住宅付きが 2 2 0 0 万～2 8 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、評価対象地が属する団地内で 1 年以内に生じた 5 事例によって試算し、比準精度の高い価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用であるが、取得市場・賃貸市場における地価・賃料形成の実態から検証不足の懸念はない。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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	可児 - 6	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
	公示価格	28,300 円／㎡	[99.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 79.9]	[100 / 100]	35,300		交通 0.0	交通 +18.2	環境 -31.0	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	可児 (県) - 9	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	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格	35,600 円／㎡	[101.1 / 100]	[100 / 100]	[100 / 101.7]	[100 / 100]	35,400		交通 0.0	交通 +18.3	環境 -14.0	
(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 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 全市人口は直近 1 年で 0.5 % 減。地域別でプラス・マイナスの交錯、増減率の開きは目立つが、総じて下方スライドしながらの動き。						
	前年標準価格		35,300 円／㎡			[地域要因] 皐ヶ丘地区の人口は 1 0 年間で 1 5 % 減、高齢化率は 2 4 % から 4 0 % 超に。空地は少なく、建替・画地後継の新陳代謝は機能している。						
	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	0.0 %	半年間	%							

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		可児市長坂6丁目213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	(都) 1低専(50, 80) (その他)			
	1:1.5	住宅W2	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	西可児駅南西2.1km	法令規制 (都) 1低専(50, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	生活の完結性を備える大規模住宅団地の特性を保持するとみられる。長期下落の地価は底値を探るが、時代的な需給ギャップは埋めがたく、価格の調整局面が続くと予測する。								
(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	23,500 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、木曽川左岸の可児市域と判定する。需要層の一部には愛知県犬山市の隣接団地との代替性も認められる。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・高台団地は需給ギャップが広がっている。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、対象基準地が存する団地内の事例を5事例に絞り込み、地域実態を踏まえた検討・調整によって市場価値の連続性がある価格の試算に努めた。収益還元法は適用していないが、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らないため、戸建市場に専念した評価過程の説得力は揺るがないと判断する。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 標準とした 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
	可児 -6					23,600		交通 0.0		交通 +7.5
(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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	可児(県) -9					23,400		交通 0.0		交通 +8.4
	前年指定基準地の価格	[99.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 123.3]	[103.0 / 100]		環境 0.0	環境 +17.0		
	28,300 円/㎡						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の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 全市人口は6年連続の減少で直近1年は0.5%減。昭和後期・平成初期の団地群でマイナス幅が大きく、高齢化率は40%超が多い。						
	前年標準価格 24,100 円/㎡			[地域要因] 長坂地区の人口は10年で1割減。高齢化率は38%から44%に。市内団地で高齢化の進展が早くに始まり、上昇率は緩和傾向にある。						
	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]						
	標準地番号	-								
	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間 -2.5%	半年間 %							

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 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 14.0 m、		奥行 約 18.0 m、		規模 250 m ² 程度、		形状 ほぼ正方形	
④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北 5 m道路	交通	新可児駅北東 2.2km	法令 (都) (60, 200)
	事項			路		施設		規制
⑤地域要因の将来予測	今後も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つつ推移するものと予測。変化した需要者の生活様式や嗜好を充足させる要因を具備した選好性の高い住宅地域であり地価は上昇傾向推移と予測。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は可見市内新興住宅地域のうち価格的な牽連性を有する住宅地域である。主たる需要者は居住の利便性を特に重視する個人のほか転入を希望する一次取得者層も含む。変化した需要者の生活様式や重視する嗜好を充足させる要因を具備した住宅地域として高い選好性を維持しており需給は強含み継続、地価は上昇傾向推移と予測する。需要中心価格帯は土地のみ総額1000万円程度、標準的な新築戸建で3500万円程度である。
-----------	---

(8) 規準とした 公示価格を 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 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				

(10) 対象基準地の前 年の検討 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 35,600 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。取引件数は増加傾向にあり、取引価格は上昇、横這い、下落する地区が混在している。
	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 - 公示価格 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。
						[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	%		

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 39,400 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。取引件数は増加傾向にあり、取引価格は上昇、横這い、下落する地区が混在している。
	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 <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]	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。
	②変動率				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	+1.0 %	半年間	%		

(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 39,000 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市内幹線道路沿線では、一部に店舗撤退等の動きも見られるが、比較的短期間での跡地への出店も見られ、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 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	対象基準地の前面国道沿いにおいては、売物件成約後の既存店舗や事業所の取壊し等が散見される。
						[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		%	

(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2 9 4 2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)					
	1:1.2		店舗 S 1		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				(その他)					
(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 1 6 m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		個人消費直接の店舗を主体とするロードサイドの特性を維持すると見込む。未利用地・空地の介在は地域の趨勢判断で強弱両面の要素になるが、地価は現状維持的な推移を予測する。																	
	(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／㎡					(4) 対象基準地の個別的要因										
	収益還元法		収益価格		26, 600 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、可児市の幹線沿いを中核エリアとして、美濃加茂市、多治見市など周縁市町の隣接地域及び幹線・準幹線沿いに及ぶ圏域と判定する。需要の中心は平家・2階建ての店舗・事務所で、業者は小売・飲食・日用サービスが主体である。新規出店は広域展開チェーンの割合が高く、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が主流である。																		
(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、商圏で1年以内に生じた5事例で試算し、市場実態に即応した価格が得られたと判断する。収益価格は比準価格の50％に満たない試算結果となったが、商圏内の店舗・事務所は自己使用が多く、賃貸物件は旧来地主の供給が多いため、土地の元本コスト、資産リスクに寛容な賃料形成の実情に留意を要する。したがって、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		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 -1.9	
	可児 5-3										54, 700			街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 -9.1 環境 +3.0 行政 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		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 +2.8	
	可児 (県) 5-1										54, 200			街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 -7.3 環境 -23.0 行政 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					③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		物価高、雇用面、DX対応など、路面店にかかる経営の負担は増大している。店舗入替、業態変更のサイクルも代謝サイクルが短期化。										
	継続 前年標準価格 54, 500 円／㎡							[地域要因]		ロードサイドの特性に影響する店舗出退の動きは見当たらない。商圏内中位の地域競争力を保持している。										
	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							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										
	代表標準地 標準地番号 公示価格																			
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		大中規模の工場が建ち並ぶ熟成した工業団地であり現状を維持しつつ推移していくものと予測。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。																							
(3) 最も有効使用の判定		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		31,000 円/㎡		(4) 対象基準地の 個別的要因		ない																
		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		同一需給圏は災害危険性が低くかつ車両交通利便性が良好な大中規模工場倉庫が立地可能な工業地域。主たる需要者は地縁性を有する事業者、流通業務施設、大中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既成新規を問わず需給は強含み継続と予測。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、大中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決定した。																								
(8) 公示 価格 を 規 準 と し た	① <input type="checkbox"/> 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 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 +12.2 0.0 -1.0 -10.0	
	多治見 9-1										31,000															
(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			
	-		[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。取引件数は増加傾向にあり、取引価格は上昇、横置き、下落する地区が混在している。																			
	前年標準価格 30,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 +1.6 %		半年間 %																						

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在及び地番並びに 可児市柿田字馬垂洞675番50外	②地積	23.753	③法令上の制限等
-----	--------------------------------	-----	--------	----------

(2)	①範圍	東 170m 西 290m 南 380m 北 290m	②標準的使用	物流施設用地
-----	-----	-----------------------------	--------	--------

(a) 最大林径量 (cm)	林径量 (cm)	(b) 林径量 (cm)	形状	0.0
----------------	----------	--------------	----	-----

(6) 市場の特性	同一需給圏は 東海環状自動車道沿線を中心とする県内の工業地域である 県内工業地に対しては 地元企業のみならず全
-----------	---

(7) 計算価格の調整

県内の高速道路沿線では自らの倉庫や工場が不足をため、適正な賃代事例の収集が困難であるため、収集できない場合、適正な賃代を算出するため、適正な賃代を算出するための調査を実施する。

(8)	<input checked="" type="checkbox"/> 代土填海造地	<input checked="" type="checkbox"/> 填海造地	<input checked="" type="checkbox"/> 围垦工程	<input checked="" type="checkbox"/> 填海造地	<input checked="" type="checkbox"/> 土地用途	<input checked="" type="checkbox"/> 围垦工程	<input checked="" type="checkbox"/> 彩色井造地		填海造地	<input checked="" type="checkbox"/> 土地用途	<input checked="" type="checkbox"/> 围垦工程
-----	--	--	--	--	--	--	---	--	------	--	--

(9)	① 龙口其进林界口	② 胜 占	③ 标准化	④ 杨斌再	⑤ 何别的	⑥ 龙口其进林	⑦ 杨 街路	⑧ 杨 街路
-----	-----------	-------	-------	-------	-------	---------	--------	--------

①-1対象基準地の検討	[一般的要因]	県内における工業地需要は、高速道路網の充実や内陸部であるこ
-------------	---------	-------------------------------