

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) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
可児（県）	-1	岐阜県	岐阜第1	氏名 不動産鑑定士 荒山 徳統
鑑定評価額	2,210,000 円	1m ² 当たりの価格	13,800 円/m ²	

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／m ²
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		1.1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

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）-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	5,010,000 円			1 m ² 当たりの価格		15,400 円/m ²								
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〕	円/m ²						
(2) 実地調査日	令和7年6月26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													
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1501番2725外					②地積(m ²)	325()	⑨法令上の規制等					
(2) 近隣地域	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)							
(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					
(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/m ²		(7) 内訳	方位		0.0							
	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、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) 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) 規格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 -7	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	街路 0.0	地域 0.0	街路 +4.8				
(9) 指定基準地の検討	公示価格 25,000 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [162.4]	[100] 100	15,400		交通 0.0	交通 0.0	交通 +7.9				
	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	環境 0.0	環境 0.0	環境 +69.0				
(10) 対年らの標準価格等の前か	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			画地 0.0	画地 0.0	行政 -15.0				
	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 15,600 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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。										
	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		[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。										
	② 変動率 年間 -1.3 % 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 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
可児（県） - 3 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）	-3	岐阜県	岐阜第1	氏名 不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	6,990,000 円	1m ² 当たりの価格	40,900 円/m ²	

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	33,000円／m ²
(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	
(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		可児市今渡字松葉1946番9					②地積 (m ²)	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) (その他)										
	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											
(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標準的画地の形狀等	間口 約 9.0 m、奥行 約 20.0 m、		規模 180 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記	特にない		街 路	基準方位北、5 m 道路		交通 施設	日本ライン今渡駅南西 750m	法令 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 個別的原因	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/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) 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、土地の元本コスト、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 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 標準地番号 可児 -1		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 ²)	(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	+2.0 +2.7 +13.0 0.0 0.0									
	公示価格 48,700 円/m ²		[100.3] 100	[100] [101.0] [118.4]	[100] 100	[100] [100]	40,800		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +2.7 +13.0 0.0 0.0									
(9) 指 定 基 準 地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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	0.0 -4.3 -8.0 0.0 0.0									
	前年指定基準地の価格 35,600 円/m ²		[101.1] 100	[100] [100] [88.0]	[100] 100	[100] [100]	40,900		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -4.3 -8.0 0.0 0.0									
(10) 対 象 基 準 地 の 年 の 検 討 ら の の 前 か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 40,700 円/m ²				(3) 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 全市人口は6年連続のマイナスで減少基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。														
	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/m ²					[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。														
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %					[個別的原因] 個別的原因に変動はない。														

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）-4宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス		
可児（県）-4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統		
鑑定評価額	6,810,000 円	1m ² 当たりの価格	33,900 円/m ²			

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 〔路線価又は倍率〕	〔令和7年1月〕	26,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	
(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	可児市川合字西野2793番178					②地積(m ²)	201	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) (その他)					
	1:1.2	住宅W2		一般住宅が建ち並ぶ小規模な分譲住宅団地	南東6m市道	水道下水	日本ライン今渡1.7km							
(2) 近隣地域	①範囲	東90m、西70m、南50m、北150m	②標準的使用	戸建住宅地										
(3) 最有效地の判定	③標準的画地の形狀等	間口 約13.0m、奥行 約15.0m、規模200m ² 程度、	形状	ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記:特にない	街路	基準方位北6m市道	交通:日本ライン今渡駅北東1.7km	施設	法令: (都) 1住居(60,200) 規制							
	事項													
	⑤地域要因の将来予測	熟成した戸建住宅地域であり現状維持にて推移と予測。市内住宅地域間比較において居住利便性は概ね標準的であるが良好な居住快適性に基づく需要は堅調で需給は概ね均衡状態、地価は横這いにて推移と予測。												
(4) 対象基準地の個別的原因						方位	+4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,900 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	同一需給圏は今渡北小学校校区内住宅地域を中心に市内の価格的な牽連性を有する住宅地域を含む圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人・法人のほか転入を希望する一次取得者層を含む。居住環境が良好な熟成した住宅地域であることから堅調な需要に支えられた需給は概ね均衡状態にあり地価は横這い傾向にて推移するものと予測する。需要の中心となる価格帯は、土地は700万円程度、標準的な新築戸建で総額3300万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の住宅地域には賃貸物件も散見されるが、本件では近隣地域の地域的特性及び対象基準地の画地上の制約から評価手法としての現実的妥当性が乏しいと判断した収益還元法は適用しなかった。自用目的の取引が中心的で信頼性を有する取引事例を収集できることから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。													
(8) 標準化価格とした	①□代表標準地 ■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個別的原因の比較	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 +0.1					
	公示価格 38,600 円/m ²	[100.2] 100	100 [101.0]	100 [117.6]	[104.0] 100	33,900		交通 0.0	交通 +9.8					
								環境 0.0	環境 0.0					
								画地 +1.0	行政 0.0					
								行政 0.0	その他 +7.0					
								その他 0.0						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 可児（県）-9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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 -2.0					
	前年指定基準地の価格 35,600 円/m ²	[101.1] 100	100 [100]	100 [110.0]	[104.0] 100	34,000		交通 0.0	交通 +4.9					
								環境 0.0	環境 0.0					
								画地 0.0	行政 0.0					
								行政 0.0	その他 +7.0					
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,900 円/m ²	(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/m ²		[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。											
			[個別的原因] 個別的原因に変動はない。											
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %													

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
可処(県) - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンティ事務所
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	1m ² 当たりの価格		30,100 円/m ²

1 基本的事項

(1) 價格時点	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	23,000 円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 7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

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）-6 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンティ事務所					
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		1m ² 当たりの価格		46,100円/m ²				
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/m ²				
(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1514番1外				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	住宅W2	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	(都)1住居(60,200) (その他)(60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西140m、南30m、北55m	②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約15.0m、奥行 約20.0m、規模	300m ² 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 4m市道 北	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117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) 最有効使用的判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位				
(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/m ²	0.0						
	収益還元法	収益価格	20,100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、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、投資採算性は絶じて低い。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) 公示価格としめた	①□代表標準地 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個別の要因の比較	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 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/m ²	[100.2] 100	[100] [101.0]	[100] [82.1]	[100] 100	46,600				
	前年指定基準地の価格 35,600円/m ²	[101.1] 100	[100] [100]	[100] [78.0]	[100] 100	46,100	(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	
(9) 指定基準地からの検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)				
	前年指定基準地の価格 35,600円/m ²	[101.1] 100	[100] [100]	[100] [78.0]	[100] 100	46,100				
(10) 対象標準地の検討の前年からの	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 45,500円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因] [地域要因]	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割を超えており。 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -			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。						
	公示価格 円/m ²			[個別の要因] 個別の要因に変動はない。						
	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			1m ² 当たりの価格			35,300円/m ²							
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〕	円/m ²						
(2) 実地調査日	令和7年6月26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													
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	可児市皋ヶ丘6丁目108番					②地積(m ²)	275()	⑨法令上の規制等					
(2) 近隣地域	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	(その他)地区計画等							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地													
(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/m ²	(4) 対象基準地の個別的要因			方位						
	収益還元法	収益価格		/円/m ²				0.0						
	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、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20代から40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700万～1000万円、新築住宅付きが2000万～2800万円である。													
(7) 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年以内に生起した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、比準価格をもつて鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格としをた	① ■代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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対象基準地の規準価格(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0.0 行政0.0 その他0.0					
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 28,300円/m ²	[99.7] 100	[100] [100]	[100] [79.9]	[100] 100	35,300		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	街路-2.0 交通+18.2 環境-31.0 行政0.0 その他0.0					
	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/m ²)	(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					
(10) 対年らの標準価格等の前か	前年指定基準地の価格 35,600円/m ²	[101.1] 100	[100] [100]	[100] [101.7]	[100] 100	35,400		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	街路-2.0 交通+18.3 環境-14.0 行政+2.0 その他0.0					
	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 35,300円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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動き。									
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 ²			[地域要因]		皋ヶ丘地区の人口は10年間で15%減、高齢化率は24%から40%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。									
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。											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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	6,090,000円			1m ² 当たりの価格			23,500円/m ²						
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〕	円/m ²					
(2) 実地調査日	令和7年6月26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												
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213番					②地積(m ²)	259()					
	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40m、西15m、南70m、北55m	②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約20.0m、規模240m ² 程度、形状長方形											
	④地域的特性	特記特にない 事項	街路	基準方位北、6m 市道	交通	西可児駅南西 2.1km	法令	(都)1低専(50,80) 規制					
	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							
(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/m ²				+3.0						
	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、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200万～2700万円である。												
(7) 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搖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) 標準地価格としをた	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対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域 0.0	街路 -2.0			
	公示価格 28,300円/m ²	[99.7] 100	[100] [100]	[100] [123.3]	[103.0] 100	23,600		交通 0.0	環境 0.0	交通 +7.5			
(9) 指定基準地の検討	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/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	画地 0.0	環境 +17.0			
	前年指定基準地の価格 35,600円/m ²	[101.1] 100	[100] [100]	[100] [158.2]	[103.0] 100	23,400		行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0			
(10) 対年らの標準価格等の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 24,100円/m ²	(3) 変動状況	[一般的要因] [地域要因] [個別的要因]	街路 0.0	地域 0.0	街路 -2.0	(7) 内訳	その他 0.0	その他 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/m ²			交通 0.0	環境 0.0	交通 +8.4		その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0			
	②変動率 年間 -2.5% 半年間 %			環境 0.0	画地 0.0	環境 +46.0		行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0			

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）-9宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス		
可児（県）-9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統		
鑑定評価額	9,540,000円	1m ² 当たりの価格	36,000円/m ²			

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 1.1倍 倍率種別	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年6月25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	可児市中恵土字助太郎2371番296					②地積 (m ²)	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) (その他)									
	1:1.2	住宅LS2		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										
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西20m、南50m、北50m					②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形狀等	間口約14.0m、奥行約18.0m、規模250m ² 程度、形状ほぼ正方形																
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	基準方位 北5m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	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。																
(3) 最有効使用的判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格36,000円/m ²					0.0											
	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	同一需給圏は可児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。																	
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の住宅地域には賃貸物件も散見されるが、本件では近隣地域の地域的特性及び対象基準地の画地上の制約から評価手法としての現実的妥当性が乏しいと判断した収益還元法は適用しなかった。自用目的の取引が中心的であり信頼性を有する取引事例を収集できることから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに分科会における議論及び広域的な検討を踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。																	
(8) 公示価格とし 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他								
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100													
(10) 対年らの検討 象標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,600円/m ²	(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/m ²		[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 年間 +1.1% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。													

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）-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス		
可児（県）-10	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	荒山 徳統	
鑑定評価額	6,770,000 円	1m ² 当たりの価格	39,800 円/m ²			

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 倍 倍率種別	32,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年6月25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	可児市広見字森下2315番5外					②地積 (m ²)	170	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) (その他)			
	2:1	住宅W2		農地の中に一般住宅のほか作業所も見られる住宅地域	北4m市道		水道下水	新可児1.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 20m、北 30m		②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形狀等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 m ² 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、4m 市道	交通 新可児駅南東 1.3km	法令 (都) 準工(60,200)	規制					
	事項			路								
	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。市の中心市街地及び鉄道駅に程近い高い居住利便性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。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 39,800 円/m ²					0.0					
	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	同一需給圏は広見小学校校区内住宅地域を中心に市内の価格的な牽連性を有する住宅地域を含む圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人・法人のほか転入を希望する一次取得者層を含む。市の中心市街地に程近い居住利便性が良好な住宅地域であることから堅調な需要に支えられた需給は上昇傾向を維持しつつ推移するものと予測する。需要の中心となる価格帯は、土地は800万円程度、標準的な新築戸建で総額3500万円程度である。											
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の住宅地域には賃貸物件も散見されるが、本件では近隣地域の地域的特性及び対象基準地の画地上の制約から評価手法としての現実的妥当性が乏しいと判断した収益還元法は適用しなかった。自用目的の取引が中心的で信頼性を有する取引事例を収集できることから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格とし た 規 格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 可児 -1	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 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	[100.4] 100	100 [101.0]	100 [121.1]	[100] 100	40,000		交通 0.0	交通 +0.9			
(9) 指定基準地 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 0.0			
	前年指定基準地の価格 35,600 円/m ²	[101.1] 100	100 [100]	100 [90.8]	[100] 100	39,600		画地 +1.0	行政 0.0			
(10) 対象地の 標準価格等 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 前年標準価格 39,400 円/m ²	(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。				(7) 内訳 標準化補正	その他 0.0	その他 +14.0			
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[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 年間 +1.0 % 半年間 %		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。									

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）5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンティ事務所					
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		1m ² 当たりの価格		39,000円/m ²				
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 倍 倍率種別				
(2) 実地調査日	令和7年7月7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	可児市今渡字大東1619番444外				②地積(m ²)	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 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記	特にない。	街	25m国道	交通	日本ライン今渡駅北東 1.2km	法令	(都)近商(90,200)	
	⑤地域要因の将来予測	国道21号沿線においては、郊外型ロードサイド店舗が建ち並び安定的に推移しており、今後も地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。							規制	
(3) 最有効使用的判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的原因		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/m ²							
	収益還元法	収益価格	17,100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、市内の幹線道路沿いの商業地域のほか既存商業地域や背後混在地域も含まれる。中心となる需要者は、地元法人や全国展開する大手法人である。対象基準地の前面道路である国道21号沿線は、全国展開をするロードサイド店舗を中心に構成されており、店舗撤退等も見受けられず、安定的に推移している。事業用定期借地による店舗進出が一般的であり、稀に発生する沿線での土地取引は規模のバラツキもあり、中心価格帯の把握が困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺での土地利用は自用の店舗、事務所を中心であり、事業用賃貸市場の成熟の程度は低く、本件収益価格も低位に試算された。実際の土地取引においても、不動産自体の収益性が着目されるケースは少なく、市場で発生した取引価格や売物件価格が重視されている。したがって、収益価格は参考に留め、公示価格との均衡に留意の上、市場実態を反映する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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 可児 5-3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 0.0	地域 -4.5	
	公示価格 53,700円/m ²	[100] 100 [107.0] 126.3	[100] 100 [126.3] 100	[100] 98.0 [126.3] 100	[100] 98.0 [126.3] 100	38,900		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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 0.0	地域 -4.5	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100] 100 [100] 100	[100] 100 [100] 100	[100] 98.0 [126.3] 100	[100] 98.0 [126.3] 100			交通 0.0	交通 -1.5	
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 39,000円/m ²	(3) 価格変動状況 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、比較的の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 -		[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。						
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 0.0% 半年間 %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7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 m ² 当たりの価格		54,500 円/m ²					
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	44,000 円/m ²		
(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			
(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(m ²)	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 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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 80m、南 80m、北 30m	②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 25.0m、規模 400 m ² 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街	16m市道	交通	新可児駅北西1km	法令	(都) 2住居(60,200)		
	事項		路		施設			規制			
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/m ²									
	収益還元法	収益価格 26,600 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、可児市の幹線沿いを中心とした中核エリアとして、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別性が強い。ロードサイドは借地が主流である。										
(7) 評価額の調整・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つたが、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) 公示価格としをた	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 可児 5-3	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 -1.9	
	公示価格 53,700 円/m ²	[100] 100 [107.0] 91.8	[100] 100 [91.8] 100	[100] 100 [100] 100	[100] 100 [100] 100	54,700		交通 0.0	環境 0.0	画地 +7.0	行政 0.0
(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	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 +2.8	
	前年指定基準地の価格 39,000 円/m ²	[100] 100 [98.0] 93.4	[100] 100 [98.0] 93.4	[100] 100 [100] 100	[100] 100 [100] 100	54,200		交通 0.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0
(10) 対年らの標準価格等の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,500 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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荷は増大している。店舗入替、業態変更のサイクルも代謝サイクルが短期化。						
	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		[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。						
			[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7年地価調査）

令和7年7月14日提出
可児（県）9-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス					
可児（県）9-1		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統					
鑑定評価額		208,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		31,000 円/m ²				
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 1.1倍 倍率種別	円/m ²		
(2) 実地調査日	令和7年6月25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 可児市姫ヶ丘1丁目26番外						②地積 (m ²)	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 70m、西 50m、南 100m、北 400m		②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0m、奥行 約 110.0m、規模 6,600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 可児工業団地内に所在	街 12m市道	交通 新可児駅南西3.4km	法令 (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) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的原因		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/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、流通業務施設地、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) 評価額の調整・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、さらに公示価格を標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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 9-1	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 ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 -1.9	
	公示価格 31,000 円/m ²	[101.0] 100	100 [103.0] [98.1]	[100] 100	[100] 100	31,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +12.2 環境 0.0 行政 -1.0 その他 -10.0	
(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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,500 円/m ²			(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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²				[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 %				[個別的原因] 個別的原因に変動はない。					

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）9-2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンティ事務所					
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		582,000,000円		1m ² 当たりの価格		24,500円/m ²				
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	円/m ²			
(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			
(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 可児市柿田字馬乗洞675番50外					②地積(m ²)	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)工専(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IC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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 I C近くの流通工業団地	街 路	9.5m 市道 1.7km	交通 施設	顔戸駅南 1.7km	法令 規制	(都)工専(60,200) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	東海環状自動車道は、本年8月に本巣～大野神戸IC間が開通し、高速道路交通網の更なる充実が図られるとともに、東回り区間ににおける4車線化工事も進捗しつつあり、今度も地価は強含みで推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用的判定	物流施設用地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	24,500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、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国規模の大手企業による需要も強い。2024年の工場立地動向調査では立地件数全国3位、立地面積同6位と好調を維持しており、今後も東海環状自動車道の整備進捗等により沿線工業地域に対する需要は堅調に推移するものと予測する。新規供給の工業団地では高値での成約も見られ、価格のバラツキが大きく、中心価格帯の把握が難しい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	県内の高速道路沿線では自用の倉庫や工場が大部分を占め、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。進出を検討する物流企業は、複数の候補地において、交通アクセスや災害リスク等の比較検討の結果、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、公示価格との検討を踏まえるとともに広域的な価格体系に留意の上、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) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 土岐 9-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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
	公示価格 25,800円/m ²	[100.5] 100 [103.0]	[100] [102.5] 100	[100] [102.5] 100	[100] [102.5] 100	24,600		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	+1.4 +13.6 -11.0 0.0 0.0 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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100] [102.5] 100	[100] [102.5] 100			0.0 0.0 0.0	+0.0 0.0 0.0	
(10) 対象標準価格の検討の前	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 23,900円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[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とによる災害リスク軽減の観点から好調が続いている。						
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]	可児御嵩インターチェンジ工業団地では、5区画のうちすでに4区画において進出企業が決定している。						
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。						
	② 変動率 年間 +2.5 %		半年間 %							