

令和 6年 7月 8日提出  
岡崎(県)-1 宅地-1

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                             |                  |                                                                                             |                  |                                                                             |                          |                        |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------|----------|-----------------------------|------------------------------------|
| (1)<br>基準地                                                                       | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                       |                  | 岡崎市岩津町字申堂45番6外                                                                              |                  |                                                                             |                          | ②地積<br>(㎡)             | 165<br>( ) | 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<br>の状況                                                                            | ⑥接面道路の状況         | ⑦供給<br>処理施<br>設状況                                                           | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況      | 1 住居<br>( 60, 200 )    |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
|                                                                                  | 1:2                                                                                                                                                                                                         | 住宅<br>W2         | 中規模一般住宅が建<br>ち並ぶ住宅地域                                                                        | 南東5.3m市道         | 水道、<br>ガス、<br>下水                                                            | 東岡崎<br>5.9km             | (その他)                  |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                                  | ①範囲                                                                                                                                                                                                         |                  | 東 50 m、西 80 m、南 100 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 9 m、奥行 約 18 m、規模                                                                       |                  | 162 ㎡程度、形状                                                                  |                          | 長方形                    |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
|                                                                                  | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                      | 特記<br>事項         | 特にない                                                                                        | 街<br>路           | 基準方位北<br>5.3m市道                                                             | 交通<br>施設                 | 東岡崎駅<br>北方5.9km        | 法令<br>規制   | 1 住居<br>( 60, 200 )               |                                        |          |                             |                                    |
|                                                                                  | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                              |                  | 岡崎市北部に位置する旧来からの住宅地域で特段の変動要因はない。市中心部の住宅地と比較した割安感と比較的良好的な地域経済により、当面地価は安定的ないし上昇傾向で推移するものと予測する。 |                  |                                                                             |                          |                        |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
| (3)                                                                              | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                                                             |                  | 低層住宅地                                                                       |                          | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因 | 方位 +6.0    |                                   |                                        |          |                             |                                    |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                                                | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                     |                  | 比準価格                                                                                        |                  | 105,000 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                                                                         | 同一需給圏は主として岡崎市内の住宅地域で、特に市内北部に位置する住宅地域との代替性が高い。主たる需要者は岡崎市及び周辺市町在住の一次取得者層である。物価上昇、金融政策等の経済情勢に先行き不透明感が認められるが、人口過疎地域といった市場競争力の乏しい地域を除き、地価は上昇傾向で推移している。売買の中心となる価格帯は、土地のみで1700万～2000万円で、新築戸建の場合は3500万～4000万円程度である。 |                  |                                                                                             |                  |                                                                             |                          |                        |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                                           | 近隣地域は市内北部に位置する旧来からの住宅地域で、当該地域の市場取引の中心は自らの利用を目的とするものである。標準的な画地規模が小さく経済合理性を満たす収益物件の想定は困難であることから、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、代替競争関係にある取引事例を市場参加者の価値基準に基づき試算した実証的な価格である。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。  |                  |                                                                                             |                  |                                                                             |                          |                        |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
| (8)公<br>示<br>規<br>準<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格                                     | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>岡崎-3                                                                                                                                                                            | ②時点<br>修正        | ③標準化<br>補正                                                                                  | ④地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個別<br>的要因の<br>比較                                                           | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳                | 標準化<br>補正  | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +1.0<br>0.0<br>+32.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                                                                  | 公示価格<br>130,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         | [ 101.5 ]<br>100 | 100<br>[ 100.0 ]                                                                            | 100<br>[ 133.3 ] | [ 106.0 ]<br>100                                                            | 105,000                  |                        |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
| (9)指<br>定<br>基<br>準<br>地<br>の<br>検<br>討                                          | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                    | ②時点<br>修正        | ③標準化<br>補正                                                                                  | ④地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個別<br>的要因の<br>比較                                                           | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳                | 標準化<br>補正  | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                        | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                    |
|                                                                                  | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                           | [ ]<br>100       | 100<br>[ ]                                                                                  | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                                  |                          |                        |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
| (10)対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>の<br>検<br>討 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 103,000 円/㎡                                                                                                                                                             |                  | ③ 変動<br>状況<br>形成要因の                                                                         |                  | [ 一般的<br>要因 ] 地域経済は堅調に推移しており、競争力の乏しい地域を除き、地価は上昇しているが、円安や物価上昇等による先行き不透明感が残る。 |                          |                        |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
|                                                                                  | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                 |                  |                                                                                             |                  | [ 地 域<br>要 因 ] 旧来からの住宅地域で地域要因に特段の変動はなく、地価は概ね安定的ないし上昇傾向で推移している。              |                          |                        |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |
|                                                                                  | ②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                                             |                  | [ 個別的<br>要 因 ] 個別的要因に変動はない。                                                 |                          |                        |            |                                   |                                        |          |                             |                                    |

|         |              |          |             |              |
|---------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 森田不動産鑑定事務所   |
| 岡崎(県)-2 | 愛知県          | 愛知第9     | 氏名          | 不動産鑑定士 森田 尚樹 |
| 鑑定評価額   | 18,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 110,000 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |                     |            |
|-------------|------------|-----------|----------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月3日 | (6) [令和6年1月]路線価又は倍率 | 89,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月28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                                                                                                                                                                                              |                                                                        | 岡崎市美合西町1番6                  |                  |                                                                          |                  | ②地積<br>(㎡)     |                     | 169       | 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<br>( 60, 200 ) |           |                     |      |     |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                            | 住宅<br>W2                                                               | 小規模一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域    | 北6m市道            | 水道、ガス、下水                                                                 | 美合<br>1.3km      |                | (その他)               |           |                     |      |     |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                            |                                                                        | 東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 30 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 10 m、奥行 約 18 m、規模      |                  | 180 ㎡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<br>6 m市道   | 交通施設           | 美合駅<br>北西方1.3km     | 法令規制      | 1 住居<br>( 60, 200 ) |      |     |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                     | 昨年6月の豪雨により付近で被害が発生したが、近隣の大規模住宅団地の需要は回復傾向にあることから、需要は今後も底堅さを維持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<br>0.0 |                     |      |     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                        |                                                                        | 比準価格                        |                  | 110,000 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                   | 同一需給圏は岡崎市全域の市街化区域内に存する住宅地域。需要者の中心は、岡崎市及び周辺市町に居住する一次取得者である。近年の物価高騰等の影響により、需要者は不動産購入に対する慎重姿勢を強め、建売住宅を中心に滞留期間は長期化しつつあるも、生活利便性や住環境に優れる地域における需給は依然として引き締まった状態にある。市場では概ね土地は2,000万円程度、新築の戸建物件で3,900万円程度を中心に取引が行われている。 |                                                                        |                             |                  |                                                                          |                  |                |                     |           |                     |      |     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は画地規模が小さく間口も狭いため、共同住宅の想定は非現実的であり、収益還元法は適用し得なかった。近隣地域は居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心であることから、市場における取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるため、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、さらに代表標準地との均衡にも配慮し、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<br>標準地番号<br>岡崎-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対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正   | 街路                  | 0.0       | 地域要因                | 街路   | 0.0 |
|                             | 公示価格<br>124,000 円/㎡                                                                                                                                                                                            | [ 100.0 ]<br>100                                                       | 100<br>[ 100.0 ]            | 100<br>[ 112.3 ] | [ 100.0 ]<br>100                                                         | 110,000          |                | 交通                  | 0.0       | 交通                  | +8.0 |     |
|                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |                             |                  |                                                                          |                  | 環境             | 0.0                 | 環境        | +4.0                |      |     |
|                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |                             |                  |                                                                          |                  | 画地             | 0.0                 | 行政        | 0.0                 |      |     |
|                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |                             |                  |                                                                          |                  | 行政             | 0.0                 | その他       | 0.0                 |      |     |
|                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |                             |                  |                                                                          |                  | その他            | 0.0                 |           |                     |      |     |
| (9) 指定からの検討                 | 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<br>標準化補正   | 街路                  |           | 地域要因                | 街路   |     |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                              | [ ]<br>100                                                             | 100<br>[ ]                  | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                               |                  |                | 交通                  |           | 交通                  |      |     |
|                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |                             |                  |                                                                          |                  | 環境             |                     | 環境        |                     |      |     |
|                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |                             |                  |                                                                          |                  | 画地             |                     | 行政        |                     |      |     |
|                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |                             |                  |                                                                          |                  | 行政             |                     | その他       |                     |      |     |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 110,000 円/㎡                                                                                                                                                                |                                                                        |                             | ③ 価格形成要因の変動状況    | [ 一般的要因 ] 自動車関連企業の好業績を受け、雇用者所得も概ね堅調に推移するも、建築費高騰等の影響により需要者側は様子見姿勢を強めつつある。 |                  |                |                     |           |                     |      |     |
|                             | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                        |                                                                        |                             |                  | [ 地域要因 ] 昨年豪雨災害が付近で発生し需要は低調であったが、付近の大規模住宅団地の需要は回復しつつあるため、地価水準は底堅さを維持した。  |                  |                |                     |           |                     |      |     |
|                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |                             |                  | [ 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 %                                                                                                                                                                                            |                                                                        |                             |                  |                                                                          |                  |                |                     |           |                     |      |     |

|         |              |          |            |              |
|---------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | さとう鑑定調査      |
| 岡崎(県)-3 | 愛知県          | 愛知第9     | 氏名         | 不動産鑑定士 佐藤 博之 |
| 鑑定評価額   | 14,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 92,300 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |                            |     |
|-------------|------------|-----------|----------|----------------------------|-----|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6) [令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月15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                                                                                                                                                                                           |                                                                                             | 岡崎市中島町字紅蓮1 8 番 6 外                    |               |                                                                      |                   | ②地積 (㎡) ( )      |       | 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 中専 ( 60, 200 ) |       |                  |       |      |
|                             | 1:1.2                                                                                                                                                                                                       | 住宅 W2                                                                                       | 小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域                   | 南東6m市道        | 水道、ガス、下水                                                             | 岡崎 7km            | (その他)            |       |                  |       |      |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                         |                                                                                             | 東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 15 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡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              | 岡崎駅 南西方7km       | 法令規制  | 1 中専 ( 60, 200 ) |       |      |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                  | 岡崎市南西部に位置する区画整然とした住宅地域である。隣接市の大工場勤務者のマイホーム需要も認められることから、散見される農地の宅地転用も進み、住宅地域としての熟成度は高まりつつある。 |                                       |               |                                                                      |                   |                  |       |                  |       |      |
| (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               | +6.0  |                  |       |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                     | 比準価格                                                                                        |                                       |               | 92,300 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                   | 同一需給圏の範囲は岡崎市南西部の居住環境に優れた住宅地域である。需要の中心は岡崎市内に居住するマイホームの取得を目的とする30から40代の一次取得者であるが、隣接市大工場勤務者による需要も多く認められる。他の地域との比較において比較的価格に割安感がある住宅地域であり宅地需要は安定的である。需要の中心となる価格帯は土地が1,200～1,600万円程度であり、新築戸建が3,200～4,000万円程度である。 |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   |                  |       |                  |       |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象地はアパート事業を行うには規模が小さく経済合理的な賃貸建物が想定できないため収益価格の試算は断念した。当該地域における取引は、自用の住宅を取得するためのものが大部分であることから、本件では代表標準地との検討を踏まえた上で、主たる需要者が重視する市場性を反映した比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。                                               |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   |                  |       |                  |       |      |
| (8) 公示価格                    | 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              | 街路    | 0.0              | 街路    | -1.0 |
|                             | 標準地番号 岡崎-14                                                                                                                                                                                                 |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   |                  | 交通    | 0.0              | 交通    | +5.0 |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                                        | [ 101.5 ] 100                                                                               | [ 101.0 ] 100                         | [ 106.0 ] 100 | 92,200                                                               |                   | 環境               | 0.0   | 環境               | +49.0 |      |
|                             | 134,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                 |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   | 画地               | +1.0  | 行政               | 0.0   |      |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   | 行政               | 0.0   | その他              | 0.0   |      |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   | その他              | 0.0   |                  |       |      |
| (9) 指定基準地の検討                | 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              | 街路    |                  | 街路    |      |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                              | [ ] 100                                                                                     | [ ] 100                               | [ ] 100       | [ ] 100                                                              |                   |                  | 交通    |                  | 交通    |      |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   | 環境               |       | 環境               |       |      |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   | 画地               |       | 行政               |       |      |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   | 行政               |       | 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                                                                                                                                                                                                |                                                                                             |                                       | ③ 価格変動要因      | [ 一般的 ] 資材価格の高騰が続いているが自動車産業を中心とした地域経済が堅調であり資金力のある需要者が多く土地価格は上昇傾向にある。 |                   |                  |       |                  |       |      |
|                             | ■ 継続 □ 新規                                                                                                                                                                                                   |                                                                                             |                                       |               | [ 地域 ] 岡崎市南西部の区画の整った住宅地域である。隣接市からの住宅需要も認められ住宅地域として徐々に発展しつつある。        |                   |                  |       |                  |       |      |
|                             | 前年標準価格 90,500 円/㎡                                                                                                                                                                                           |                                                                                             |                                       |               | [ 個別的 ] 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                                                                                                                                                                         |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   |                  |       |                  |       |      |
|                             | □ 代表標準地 □ 標準地                                                                                                                                                                                               |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   |                  |       |                  |       |      |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                                       |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   |                  |       |                  |       |      |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                    |                                                                                             |                                       |               |                                                                      |                   |                  |       |                  |       |      |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                        | 年間                                                                                          | +2.0 %                                | 半年間           | %                                                                    |                   |                  |       |                  |       |      |

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出  
岡崎（県）-4 宅地-1

|         |              |          |             |              |
|---------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 株式会社新日       |
| 岡崎（県）-4 | 愛知県          | 愛知第9     | 氏名          | 不動産鑑定士 山田 次郎 |
| 鑑定評価額   | 19,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 124,000 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                             |                 |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|-----------------------------|-----------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月7日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 93,000 円/㎡<br>倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月21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                                                                                                                                                                                           | 岡崎市六供町字清水4番1                                                  | ②地積                                                                                                                                                                     | 156 ( )          | ③法令上の規制等             | 1 住居 (60, 200) 準防<br>(その他) (70, 200)  |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                         | 1.2:1                                                         | ④敷地の利用の現況                                                                                                                                                               | 住宅 LS2           | ⑤周辺の土地の利用の状況         | 中規模一般住宅の中にアパート等が見られる既成住宅地域            |
|                             | ⑥接面道路の状況                                                                                                                                                                                                    | 南東6m市道                                                        | ⑦供給処理施設状況                                                                                                                                                               | 水道、ガス、下水         | ⑧主要な交通施設との接近の状況      | 東岡崎 1.8km                             |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                         | 東 50 m、西 60 m、南 20 m、北 30 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 m、奥行 約 11 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形 |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                      | 特記 特にない                                                       | 基準方位北 6 m市道                                                                                                                                                             | 交通 東岡崎駅 北方1.8km  | 法令 1 住居 (70, 200) 準防 | 規制                                    |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                  | 中規模一般住宅を主体とする概ね成熟した既成住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。 |                                                                                                                                                                         |                  |                      |                                       |
| (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                                                                                                                                                                      | +6.0             |                      |                                       |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                     | 比準価格                                                          | 124,000 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、岡崎市内の名鉄名古屋本線沿線の住宅地域一円である。主たる需要者は、岡崎市及び周辺市町に居住する一次取得者である。当地域は、康生地区など中心市街地への利便性に優れる既成住宅地域であり、需要は底堅く地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が1,500万円から2,000万円前後、新築の戸建住宅で3,500万円から4,000万円前後である。                        |                                                               |                                                                                                                                                                         |                  |                      |                                       |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は画地規模が小さく、経済的合理性を有する共同住宅の想定が困難であることから収益還元法の適用は断念した。また、当地域における住宅地需要は、自己利用目的の取引が中心で、居住の快適性及び生活の利便性等を重視して価格が形成されるのが一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高い。よって、本件では、比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意した上で、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<br>標準地番号<br>岡崎-20                                                                                                                                                                           | ②時点<br>修正                                                     | ③標準化<br>補正                                                                                                                                                              | ④地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個別的<br>要因の<br>比較    | ⑥対象基準<br>地の標準<br>価格<br>(円/㎡)          |
|                             | 公示価格<br>167,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         | [103.0]<br>100                                                | 100<br>[100.0]                                                                                                                                                          | 100<br>[146.5]   | [106.0]<br>100       | 124,000                               |
| (9) 指定基準地                   | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                    | ②時点<br>修正                                                     | ③標準化<br>補正                                                                                                                                                              | ④地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個別的<br>要因の<br>比較    | ⑥対象基準<br>地の標準<br>価格<br>(円/㎡)          |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                           | [ ]<br>100                                                    | 100<br>[ ]                                                                                                                                                              | 100<br>[ ]       | [ ]<br>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<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格<br>120,000 円/㎡                                                                                                                                                          | ③ 価格形成要因の<br>変動状況                                             | [ 一般的 ] 宅地の供給不足等もあり地価水準は底堅く推移しているが、物価の高騰、金利の先行き等の不透明感により市場の警戒感が増しつつある。<br>[ 地域 ] 既成住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られない。康生地区等の市中心部への利便性等に優れることから安定した需要が認められる。<br>[ 個別的 ] 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                  | ②変動率<br>年間 +3.3 % 半年間 %                                       |                                                                                                                                                                         |                  |                      |                                       |

## 1 基本的事項

## 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       |                                                                                               | 岡崎市大門3丁目5番17                                                                                                                                                                                                             |                        |                 |                                                                        | ②地積 (㎡)           | 167 ( )   | 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 中専 ( 60, 200 ) |                  |        |
|          | 1:2.5                   | 住宅 L S2                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                          | 中小規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域 | 北6m市道           | 水道、ガス、下水                                                               | 東岡崎 5.6km         |           | (その他)            |                  |        |
| (2) 近隣地域 | ①範囲                     |                                                                                               | 東 30 m、西 100 m、南 20 m、北 30 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 8 m、奥行 約 21 m、規模                                                                                                                                                                                                    |                        | 170 ㎡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                                                                   | 東岡崎駅 北方5.6km      |           | 法令 規制            | 1 中専 ( 60, 200 ) |        |
|          | ⑤地域要因の将来予測              | 岡崎市北部に位置する区画整然とした住宅地域である。豊田市へのアクセスが良いことによる住宅需要、アパートが多く同地域でマイホームを求める需要も多く、住宅地域としての熟成度は高まりつつある。 |                                                                                                                                                                                                                          |                        |                 |                                                                        |                   |           |                  |                  |        |
| (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                   |                 | 132,000 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                   |                                                                                               | 同一需給圏の範囲は岡崎市北部の居住環境に優れた住宅地域である。需要の中心は岡崎市内に居住するマイホームの取得を目的とする30から40代の一次取得者であるが、市外のトヨタ関連企業勤務者による需要も多く認められる。利便性に優れた住宅地域であり、豊田市方面への通勤者の需要も競合することから住宅需要は安定的である。需要の中心となる価格帯は土地が1, 900～2, 400万円程度であり、新築戸建が3, 900～4, 600万円程度である。 |                        |                 |                                                                        |                   |           |                  |                  |        |
| (7)      | 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                               | 対象地はアパート事業を行うには規模が小さく経済合理的な賃貸建物が想定できないため収益価格の試算は断念した。当該地域における取引は、自用の住宅を取得するためのものが大部分であることから、本件では地価公示価格及び市場動向に留意しつつ、主たる需要者が重視する市場性を反映した比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。                                                          |                        |                 |                                                                        |                   |           |                  |                  |        |
| (8)      | 公示価格                    | ① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-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 0.0 |
|          |                         | 公示価格 130,000 円/㎡                                                                              | [ 101.5 ] / 100                                                                                                                                                                                                          | 100 [ 100.0 ]          | 100 [ 100.0 ]   | [ 100.0 ] / 100                                                        | 132,000           |           | 交通 0.0           |                  | 交通 0.0 |
| (9)      | 指定からの検討                 | 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 | 環境 0.0           | 地域要因             | 環境 0.0 |
|          |                         | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                | [ ] / 100                                                                                                                                                                                                                | 100 [ ]                | 100 [ ]         | [ ] / 100                                                              |                   |           | 画地 0.0           |                  | 行政 0.0 |
| (10)     | 年標準価格等の前                | ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 125,000 円/㎡                                                     |                                                                                                                                                                                                                          |                        | ③価格変動要因の        | [ 一般的要因 ] 資材価格の高騰が続いているが自動車産業を中心とした地域経済が堅調であり資金力のある需要者が多く土地価格は上昇傾向にある。 |                   |           |                  |                  |        |
|          |                         | 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 岡崎-3 公示価格 130,000 円/㎡                   |                                                                                                                                                                                                                          |                        |                 | [ 地域要因 ] 岡崎市北部の区画の整った住宅地域である。豊田市への通勤圏内であることから人気が高く、住宅地域として徐々に発展しつつある。  |                   |           |                  |                  |        |
|          |                         | ②変動率 年間 +5.6 % 半年間 +1.5 %                                                                     |                                                                                                                                                                                                                          |                        |                 | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                 |                   |           |                  |                  |        |

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|      |            |                                                                         |                                                     |                 |
|------|------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| 近隣地域 | ③標準的画地の形状等 |                                                                         | 間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形 |                 |
|      | ④地域的特性     | 特にない                                                                    | 基準方位 北<br>6 m市道                                     | 東岡崎駅<br>北方3.7km |
|      | 特記事項       | 街路                                                                      | 交通施設                                                | 法令<br>規制        |
|      | ⑤地域要因の将来予測 | 岡崎市市街地東部の住宅地域であり、住宅地域としての熟成度は既に高く、新たな開発等はほぼ見られないことから、当面は現状を維持するものと予測する。 |                                                     |                 |

|          |                                                                                                                                                                                        |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (6)市場の特性 | 同一需給圏の範囲は岡崎市東部の居住環境の優れた住宅地域である。需要の中心は岡崎市内に居住するマイホームの取得を目的とする30から40代の一次取得者である。岡崎環状線背後に位置し岡崎市中心部、豊田市方面への利便性にも優れており住宅需要は安定している。需要の中心となる価格帯は土地が1,700～2,200万円程度であり、新築戸建が3,600～4,100万円程度である。 |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                  |                     |                     |                     |                     |                           |                |    |     |          |     |       |
|--------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|----------------|----|-----|----------|-----|-------|
| (8) 規 準 として<br>公 示 価 格 を | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>岡崎-3 | ② 時点<br>修正          | ③ 標準化<br>補正         | ④ 地域要<br>因の比<br>較   | ⑤ 個別的<br>要因の<br>比較  | ⑥ 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦ 内 訳<br>標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域<br>要因 | 街路  | 0.0   |
|                          | 公示価格<br>130,000 円/㎡              | $\frac{101.5}{100}$ | $\frac{100}{100.0}$ | $\frac{100}{133.0}$ | $\frac{104.0}{100}$ | 103,000                   |                | 交通 | 0.0 |          | 交通  | 0.0   |
|                          |                                  |                     |                     |                     |                     |                           |                | 環境 | 0.0 |          | 環境  | +33.0 |
|                          |                                  |                     |                     |                     |                     |                           |                | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 101,000 円/㎡              |    |        |     | ③ 価格形成要因の変動状況 | [ 一般的要因 ] 資材価格の高騰が続いているが自動車産業を中心とした地域経済が堅調であり資金力のある需要者が多く土地価格は上昇傾向にある。                       |
|                         | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |    |        |     |               | [ 地域要因 ] 岡崎市市街地東部の住宅地域であり、住宅地域としての熟成度は既に高く、地域要因に特に大きな変化は見られない。<br><br>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。 |
|                         | ②変動率                                                                                                                  | 年間 | +2.0 % | 半年間 | %             |                                                                                              |

|           |              |        |          |            |             |
|-----------|--------------|--------|----------|------------|-------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 名鉄都市開発株式会社 |             |
| 岡崎 (県) -7 | 愛知県          | 愛知第9   | 氏名       | 不動産鑑定士     | 山口 貴徳       |
| 鑑定評価額     | 20,500,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |            | 114,000 円/㎡ |

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |            |            |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------|------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6年 7月 4日 | (6) 路線価 | [令和 6年 1月] | 90,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6年 6月 15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所在地及び地番並びに「住居表示」等<br>岡崎市青木町1 8 番 4                                                                                                                                                                                    |           |                                                                                                    |                       |                                                                    | ②地積<br>(㎡)            | 180<br>( )           | 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 中専<br>( 60, 200 )         |                                                                             |                                          |
|                             | 1. 2:1                                                                                                                                                                                                                 | 住宅<br>W2  | 一般住宅等が整然と<br>建ち並ぶ住宅地域                                                                              | 西6m市道                 | 水道、<br>ガス、<br>下水                                                   | 東岡崎<br>4. 9km         |                      | (その他)                       |                                                                             |                                          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                    |           | 東 15 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 15 m、奥行 約 12 m、規模                                                                             |                       | 180 ㎡程度、形状 長方形                                                     |                       |                      |                             |                                                                             |                                          |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                                 | 特記事項      | 特にない                                                                                               | 街路<br>基準方位北、6 m市道     | 交通施設                                                               | 東岡崎駅<br>北方4. 9km      |                      | 法令規制<br>1 中専<br>( 60, 200 ) |                                                                             |                                          |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                             |           | 市北部に位置する熟成した住宅地域であり、今後も閑静な居住環境を保ったまま現状程度で推移すると予測する。利便性も良好であることから堅調な住宅需要が認められる。地価はやや上昇傾向で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<br>0. 0           |                             |                                                                             |                                          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                |           | 比準価格                                                                                               |                       | 114, 000 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                   | 同一需給圏は岡崎市北部から豊田市南部にかけての住宅地域である。需要者の中心は西三河地区に居住する自動車関連産業従業者等の1次取得者層である。市場の需給動向として、需要に対し供給が少なく、堅調さを維持している。近隣地域は街路・街区の整然とした住宅地域で、豊田市にも近いことから住宅需要が認められる。その結果、地価はやや上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地については同程度の規模の画地で総額2, 0 0 0万円前後である。 |           |                                                                                                    |                       |                                                                    |                       |                      |                             |                                                                             |                                          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺でアパートも見られるが、対象基準地は集合住宅の建築を企図する場合においては画地規模が小さく、経済合理性の観点から収益物件の想定は困難であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を標準とし、代表標準地から規準した価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。     |           |                                                                                                    |                       |                                                                    |                       |                      |                             |                                                                             |                                          |
| (8) 公示価格                    | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>岡崎-3                                                                                                                              |           | ②時点<br>修正                                                                                          | ③標準化<br>補正            | ④地域要因の比較                                                           | ⑤個別的<br>要因の比較         | ⑥対象基準地の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正                | 街路<br>0.0<br>交通<br>0.0<br>環境<br>0.0<br>画地<br>0.0<br>行政<br>0.0<br>その他<br>0.0 | 地域要因<br>+20.0<br>行政<br>0.0<br>その他<br>0.0 |
|                             | 公示価格<br>130, 000 円/㎡                                                                                                                                                                                                   |           | $\frac{[104.0]}{100}$                                                                              | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[120.0]}$                                              | $\frac{[100.0]}{100}$ | 113, 000             |                             |                                                                             |                                          |
| (9) 指定からの検討                 | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                                               |           | ②時点<br>修正                                                                                          | ③標準化<br>補正            | ④地域要因の比較                                                           | ⑤個別的<br>要因の比較         | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正                | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                                           | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他      |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                      |           | $\frac{[ ]}{100}$                                                                                  | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$                                                  | $\frac{[ ]}{100}$     |                      |                             |                                                                             |                                          |
| (10) 対象基準地の前                | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 111, 000 円/㎡                                                                                                              |           |                                                                                                    | ③ 価格変動要因の形成要因の        | [ 一般的 ] 景気は先行き不透明感があるものの、緩やかに回復している。市内の住宅地の需要は底堅く、不動産市況は堅調に推移している。 |                       |                      |                             |                                                                             |                                          |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                  |           |                                                                                                    |                       | [ 地 域 ] 地域要因の大きな変動はない。利便性良好で堅調な住宅需要の認められる地域であり、地価はやや上昇傾向にある。       |                       |                      |                             |                                                                             |                                          |
|                             | ②変動率 年間 +2.7 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                   |           |                                                                                                    |                       | [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。                                               |                       |                      |                             |                                                                             |                                          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                        |           |                                                                                                    |                       |                                                                    |                       |                      |                             |                                                                             |                                          |

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出  
岡崎（県）-8 宅地-1

|         |              |          |             |              |
|---------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 株式会社新日       |
| 岡崎（県）-8 | 愛知県          | 愛知第9     | 氏名          | 不動産鑑定士 山田 次郎 |
| 鑑定評価額   | 17,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 103,000 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                             |                 |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|-----------------------------|-----------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月7日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 80,000 円/㎡<br>倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月21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                                                                                                                                                                                           |                                                                      |                          |                  | 岡崎市稲熊町字6丁目77番11                                                                                                                                                           |                  | ②地積(㎡)        | 169   | 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 低専(60, 100) |       |               |      |     |       |
|                             | 1:1                                                                                                                                                                                                         | 住宅LS2                                                                | 一般住宅の中にアパート、空地等が見られる住宅地域 | 北東4.5m市道         | 水道、ガス、下水                                                                                                                                                                  | 東岡崎2.4km         | (その他)         |       |               |      |     |       |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                         | 東 60 m、西 60 m、南 20 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 13 m、奥行 約 13 m、規模   |                  | 170 ㎡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、4.5 m市道                                                                                                                                                             | 交通施設             | 東岡崎駅北東方2.4km  | 法令規制  | 1 低専(60, 100) |      |     |       |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                  | 中心市街地への接近性が比較的良好な一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。 |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               |       |               |      |     |       |
| (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 +1.0       |       |               |      |     |       |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                     | 比準価格 103,000 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、岡崎市内の名鉄名古屋本線沿線の住宅地域一円である。主たる需要者は、岡崎市及び周辺市町に居住する一次取得者である。当地域は、中心市街地への接近性が比較的良好な既成住宅地域であり、宅地供給が限定的であるのに対して需要は底堅いことから地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が1,500万円から2,000万円前後、新築の戸建住宅で3,000万円から3,500万円前後である。    |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               |       |               |      |     |       |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は画地規模が小さく、経済的合理性を有する共同住宅の想定が困難であることから収益還元法の適用は断念した。また、当地域における住宅地需要は、自己利用目的の取引が中心で、居住の快適性及び生活の利便性等を重視して価格が形成されるのが一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高い。よって、本件では、比準価格を採用し、代表基準地との均衡にも留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               |       |               |      |     |       |
| (8) 公示価格                    | ① ■ 代表基準地 □ 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対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳           | 街路    | 0.0           | 地域要因 | 街路  | +2.0  |
|                             | 標準地番号 岡崎-3                                                                                                                                                                                                  |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               | 標準化補正 | 交通            |      | 0.0 | 交通    |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                                        | [ 101.5 ]<br>100                                                     | 100<br>[ 100.0 ]         | 100<br>[ 129.5 ] | [ 101.0 ]<br>100                                                                                                                                                          | 103,000          |               | 環境    | 0.0           |      | 環境  | +27.0 |
|                             | 130,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                 |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               | 画地    | 0.0           |      | 行政  | +1.0  |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               | 行政    | 0.0           |      | 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                                                                                                                                                                                                    | 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           | 街路    |               | 地域要因 | 街路  |       |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                  | [ ]<br>100                                                           | 100<br>[ ]               | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                                                                                                                                |                  |               | 標準化補正 | 交通            |      |     | 交通    |
|                             | 円/㎡                                                                                                                                                                                                         |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               | 環境    |               |      | 環境  |       |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               | 画地    |               |      | 行政  |       |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               | 行政    |               |      | その他 |       |
|                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               | その他   |               |      |     |       |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                |                                                                      |                          | ③価格変動要因          | [ 一般的要因 ] 宅地の供給不足等もあり地価水準は底堅く推移しているが、物価の高騰、金利の先行き等の不透明感により市場の警戒感が増しつつある。<br>[ 地域要因 ] 市中心部への接近性が比較的良好な既成住宅地域である。需要に応じた宅地の供給不足等もあり、地価は安定的に推移している。<br>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。 |                  |               |       |               |      |     |       |
|                             | ■ 継続 □ 新規                                                                                                                                                                                                   |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               |       |               |      |     |       |
|                             | 前年標準価格 100,000 円/㎡                                                                                                                                                                                          |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               |       |               |      |     |       |
|                             | 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/㎡                                                                                                                                                                                                    |                                                                      |                          |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               |       |               |      |     |       |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                        | 年間 +3.0 %                                                            | 半年間 %                    |                  |                                                                                                                                                                           |                  |               |       |               |      |     |       |

## 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出  
岡崎(県)-9 宅地-1

|         |              |          |            |               |
|---------|--------------|----------|------------|---------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | ホサカパートナーズ合同会社 |
| 岡崎(県)-9 | 愛知県          | 愛知第9     | 氏名         | 不動産鑑定士 穂坂 文雄  |
| 鑑定評価額   | 17,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 84,600 円/㎡ |               |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                     |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月7日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] 66,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月15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                                                                                                                                                                             | 岡崎市滝町字外浦154番                                            | ②地積(㎡)                                             | 207            | ⑨法令上の規制等       | 1低専(60, 100)     |
|                             | 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                                                    | 一般住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地                                   | 北東6m市道         | 水道、ガス、下水       | 東岡崎5km           |
|                             |                                                                                                                                                                                               |                                                         |                                                    |                |                | (その他)            |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                           | 東70m、西30m、南20m、北20m                                     | ②標準的使用                                             | 戸建住宅地          |                |                  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                    | 間口約15m、奥行約14m、規模                                        | 200㎡程度、形状                                          | ほぼ正方形          |                |                  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                        | 特記事項                                                    | 特にない                                               | 基準方位北、6m市道     | 交通施設           | 東岡崎駅北東方5km       |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                    | 当該地域は、郊外の丘陵地における滝団地であり、地域に特段の変動要因はない。当面は現状のまま推移すると予測する。 |                                                    |                | 法令規制           | 1低専(60, 100)     |
| (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             | +1.0           |                  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                       | 比準価格                                                    | 84,600 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                   | 同一需給圏は、主に岡崎市内における市街化区域内の住宅地域である。需要者の中心は、一部隣接市等からの転入者も見られるものの、主に岡崎市内の居住者が大半を占める。市場における需給動向は、丘陵地において区画整然とした住宅地である為、一定の需要が認められ地価は概ね堅調に推移している。需要の中心となる価格帯としては、土地で2,000万円程度、新築戸建住宅は4,000万円程度である。   |                                                         |                                                    |                |                |                  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の属する地域は、東岡崎駅の北東方約5kmに位置し、郊外の丘陵地において中規模一般住宅が建ち並ぶ滝団地であり、投資目的の共同住宅は乏しく、経済合理性を有する共同住宅の想定が不合理であることから収益還元法を非適用とした。よって、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映している比準価格を採用し、更に代表標準地との検討を踏まえて、対象基準地の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                                                                                                                                                                                 | 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/㎡) |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                         |                                                         |                                                    |                |                |                  |
|                             | 岡崎-3                                                                                                                                                                                          |                                                         |                                                    |                |                |                  |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                          | [101.5]<br>100                                          | 100<br>[100.0]                                     | 100<br>[157.6] | [101.0]<br>100 | 84,600           |
|                             | 130,000 円/㎡                                                                                                                                                                                   |                                                         |                                                    |                |                |                  |
| (9) 指定からの検討                 | 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/㎡) |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                    | [ ]<br>100                                              | 100<br>[ ]                                         | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     |                  |
|                             | 円/㎡                                                                                                                                                                                           |                                                         |                                                    |                |                |                  |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | ①-1 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                  | ③ 変動状況                                                  | 一般的要因                                              |                |                |                  |
|                             | ■継続 □新規                                                                                                                                                                                       |                                                         | 愛知県のほぼ中央に位置する中核市であるが、人口の集約化等から不動産市場では二極化が顕在化しつつある。 |                |                |                  |
|                             | 前年標準価格                                                                                                                                                                                        | 82,500 円/㎡                                              | 地域要因                                               |                |                |                  |
|                             | 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                                                                                                                                                             |                                                         | 郊外の丘陵地における滝団地であり、地域要因に特段の変動はない。                    |                |                |                  |
|                             | □代表標準地 □標準地                                                                                                                                                                                   |                                                         | 個別的要因                                              |                |                |                  |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                         |                                                         | 個別的要因に変動はない。                                       |                |                |                  |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                          | 円/㎡                                                     |                                                    |                |                |                  |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                          | 年間 +2.5 % 半年間 %                                         |                                                    |                |                |                  |

## 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出  
岡崎(県)-10 宅地-1

|          |              |          |             |               |
|----------|--------------|----------|-------------|---------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 有限会社ヒロ不動産鑑定企画 |
| 岡崎(県)-10 | 愛知県          | 愛知第9     | 氏名          | 不動産鑑定士 竹本 弘司  |
| 鑑定評価額    | 25,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 137,000 円/㎡ |               |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                      |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|----------------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] 105,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月15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                                                                                                                                                                             | 岡崎市内上六3丁目7番25                                    | ②地積(㎡)                                                              | 184            | ⑨法令上の規制等       | 1 住居(60, 200) 準防<br>(その他)(70, 200) |
|                             | 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                    |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                           | 住宅LS2                                            | 中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域                                                  | 北6m市道          | 水道、ガス、下水       | 東岡崎1.2km                           |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                           | 東30m、西80m、南20m、北30m                              | ②標準的使用                                                              | 戸建住宅地          |                |                                    |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                    | 間口約10m、奥行約18m、規模180㎡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6m市道      | 交通施設                               |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                    | 市中心部と商業施設に近い、利便性の良い住宅地域で、今後も現状どおり推移していくものと予測される。 |                                                                     |                | 東岡崎駅南西方1.2km   | 法令規制                               |
| (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                                             | 137,000 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、岡崎市中心部と南部の住宅地域が圏域。需要者は岡崎市内のほか隣接市町からの転入者が中心である。業績好調なトヨタ関連会社が集まる豊田市と安城市に近く、また、商業施設等にも近い点など利便性に富むエリアであり、需要の方が供給をはるかに上回っている。なお、売買の中心となる価格帯については、土地のみで総額2500万円前後、新築戸建物件は4000万円～4300万円程度である。 |                                                  |                                                                     |                |                |                                    |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の属する近隣地域は、中小規模の一般戸建住宅を主に共同住宅が散見される既成の住宅地域である。取引の中心は自用目的で、対象基準地の画地規模が小さく、経済合理性のある賃貸用住宅の建築が困難なため収益還元法は非適用とした。よって、価格の決定に当たっては、市場実態を反映する比準価格を標準とし、代表標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。           |                                                  |                                                                     |                |                |                                    |
| (8) 公示価格                    | ① 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>岡崎-20                                                                                                                                                               | 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/㎡)                  |
|                             | 公示価格<br>167,000 円/㎡                                                                                                                                                                           | [103.0]<br>100                                   | 100<br>[100.0]                                                      | 100<br>[124.5] | [100.0]<br>100 | 138,000                            |
| (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 対象基準地の標準価格(円/㎡)                  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                             | [ ]<br>100                                       | 100<br>[ ]                                                          | 100<br>[ ]     | [ ]<br>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<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格<br>131,000 円/㎡                                                                                                                                            | ③ 価格変動要因                                         | [ 一般的要因 ] 円安、物価上昇により生活環境の悪化が危惧されているが、岡崎の不動産市況は堅調で、需要は底堅く地価は上昇基調にある。 |                |                |                                    |
|                             | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/㎡                                                                                                                    |                                                  | [ 地域要因 ] 地域要因に特段の変動は無いが、底堅い宅地需要に支えられ近隣周辺の地価は上昇基調にある。                |                |                |                                    |
|                             |                                                                                                                                                                                               |                                                  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                              |                |                |                                    |
|                             | ② 変動率                                                                                                                                                                                         | 年間 +4.6 %                                        | 半年間 %                                                               |                |                |                                    |

|          |              |        |          |              |
|----------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 森田不動産鑑定事務所   |
| 岡崎(県)-11 | 愛知県          | 愛知第9   | 氏名       | 不動産鑑定士 森田 尚樹 |
| 鑑定評価額    | 30,700,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 58,300 円/㎡   |

## 1 基本的事項

|             |            |           |          |         |                             |              |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|-----------------------------|--------------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月3日 | (6) 路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>1.1 倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月28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<br>岡崎市富永町字社本30番5外                                                                                                                                                                       | ②地積(㎡)<br>( )                                                                            | ⑤法令上の規制等<br>「調区」(60,200)<br>(その他)          |
|                             | ③形状<br>台形 1.5:1                                                                                                                                                                                           | ④敷地の利用の現況<br>住宅 LS2                                                                      | ⑥周辺の土地利用の状況<br>中規模農家住宅のほか一般住宅、工場等も見られる住宅地域 |
|                             | ⑦接面道路の状況<br>北西4.5m市道、南西側道                                                                                                                                                                                 | ⑧供給処理施設状況<br>水道、ガス、下水                                                                    | ⑨主要な交通施設との接近の状況<br>西岡崎 1.3km               |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲<br>東 20 m、西 25 m、南 40 m、北 90 m                                                                                                                                                                        | ②標準的使用<br>農家住宅地                                                                          |                                            |
|                             | ③標準的画地の形状等<br>間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形                                                                                                                                                     |                                                                                          |                                            |
|                             | ④地域的特性<br>特記 特に無い<br>事項                                                                                                                                                                                   | ⑤地域要因<br>岡崎市西部の市街化調整区域内に位置する旧来の農家集落で、地域要因に特段の変動は見られない。当面は現状維持にて推移するものと予測する。              |                                            |
| (3) 最有効使用の判定                | 農家住宅地                                                                                                                                                                                                     | (4) 対象基準地の個別的要因<br>角地                                                                    | +1.0                                       |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法<br>比準価格 58,300 円/㎡                                                                                                                                                                                | 収益還元法<br>収益価格 / 円/㎡                                                                      | 原価法<br>積算価格 / 円/㎡                          |
|                             | 開発法<br>開発法による価格 / 円/㎡                                                                                                                                                                                     |                                                                                          |                                            |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は岡崎市及び隣接市町の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は地域と地縁性を有する個人が中心であるが、画地規模によっては地域外からの流入も認められる。岡崎市西部の住宅地域は自動車関連企業が集積する安城市等への交通利便性が高く、市街化調整区域内の土地であっても開発・建築が可能な土地に対しては底堅い需要が見られる。需要の中心となる価格帯は土地の規模等によりまちまちであり把握し難い。      |                                                                                          |                                            |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は市街化調整区域内の農家集落地域で、賃貸市場の成熟の程度が低く共同住宅の想定は経済的合理性を欠くため収益還元法の適用は断念した。当該地域では自己利用目的の取引が中心であり、需要者は周辺の相場を指標として取引価格を決定する傾向がある。よって、実際の取引価格に基づいて算定した比準価格の説得力は高く、本件では比準価格を採用し、周辺の地価公示標準地との検討も踏まえ、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<br>標準地番号 岡崎-26<br>公示価格 51,000 円/㎡                                                                                                                                                         | ②時点修正<br>[ 101.5 ]<br>100                                                                | ③標準化補正<br>100<br>[ 100.0 ]                 |
|                             | ④地域要因の比較<br>100<br>[ 90.1 ]                                                                                                                                                                               | ⑤個別的要因の比較<br>[ 101.0 ]<br>100                                                            | ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)<br>58,000                 |
|                             | ⑦内訳<br>標準化補正<br>街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0                                                                                                                                 | ⑧地域要因<br>街路 +1.0<br>交通 -3.0<br>環境 -8.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0                              |                                            |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号<br>前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                | ②時点修正<br>[ ]<br>100                                                                      | ③標準化補正<br>100<br>[ ]                       |
|                             | ④地域要因の比較<br>100<br>[ ]                                                                                                                                                                                    | ⑤個別的要因の比較<br>[ ]<br>100                                                                  | ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)<br>[ ]                    |
|                             | ⑦内訳<br>標準化補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                                                                                                                                                         | ⑧地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                                                     |                                            |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 56,300 円/㎡                                                                                                                                                            | ③ 価格変動要因<br>一般的<br>[ 要因 ] 自動車関連企業の好業績を受け、雇用者所得も概ね堅調に推移するも、建築費高騰等の影響により需要者側は様子見姿勢を強めつつある。 |                                            |
|                             | 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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                   | 地域<br>[ 要因 ] 岡崎市西部の住宅地に対する需要は根強いものがあり、市街化調整区域内の周辺類似地域では民間による建売分譲も見られる。                   |                                            |
|                             | ②変動率<br>年間 +3.6 % 半年間 %                                                                                                                                                                                   | 個別的<br>[ 要因 ] 個別的な要因による変動はない。                                                            |                                            |

|          |              |          |             |              |
|----------|--------------|----------|-------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 合資会社豊田不動産鑑定所 |
| 岡崎(県)-12 | 愛知県          | 愛知第9     | 氏名          | 不動産鑑定士 梅村 正明 |
| 鑑定評価額    | 32,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 172,000 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |                 |             |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-----------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6年 7月 2日 | (6) 路線価 | [ 令和 6年 1月 ]    | 135,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 6年 5月 14日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 路線価又は倍率<br>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)<br>基準地                                              | ①所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等<br>岡崎市竜美旭町2番12                                                       |                                                                                                                                                                                                                     |                              |                             |                                                                        | ②地積<br>(㎡)               | 188<br>( )       | 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<br>の状況             | ⑥接面道路の状況                    | ⑦供給<br>処理施設<br>状況                                                      | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況      |                  | 1 低専<br>(60, 100 )                |                                        |                    |                             |                                        |
|                                                         | 1:2.5                                                                                       | 住宅<br>W3                                                                                                                                                                                                            | 中規模一般住宅が多い<br>高台で閑静な住宅<br>地域 | 西6m市道                       | 水道、<br>ガス、<br>下水                                                       | 東岡崎<br>1.6km             |                  | (その他)                             |                                        |                    |                             |                                        |
| (2)                                                     | ①範囲<br>東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 100 m                                                         |                                                                                                                                                                                                                     |                              |                             |                                                                        | ②標準的使用<br>低層住宅地          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
| 近隣<br>地域                                                | ③標準的画地の形状等<br>間口 約 8.5 m、奥行 約 22 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形                                        |                                                                                                                                                                                                                     |                              |                             |                                                                        |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
|                                                         | ④地域的特性                                                                                      | 特記<br>事項                                                                                                                                                                                                            | 特にない                         | 街<br>路                      | 基準方位 北<br>6 m市道                                                        | 交通<br>施設                 | 東岡崎駅<br>南東方1.6km |                                   | 法令<br>規制                               | 1 低専<br>(60, 100 ) |                             |                                        |
|                                                         | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                              | 市内有数の住環境を備えた住宅地で、今後も当地域は当面現状のまま推移するものと予測されるが、竜美丘地区西部では住宅地の再開発が進んでおり、その影響も注目される。                                                                                                                                     |                              |                             |                                                                        |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
| (3)                                                     | 最有効使用の判定<br>低層住宅地                                                                           |                                                                                                                                                                                                                     |                              |                             |                                                                        | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因   |                  | 方位<br>0.0                         |                                        |                    |                             |                                        |
| (5)                                                     | 鑑定評価の手法<br>の適用                                                                              |                                                                                                                                                                                                                     | 取引事例比較法                      | 比準価格<br>172,000 円/㎡         |                                                                        |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
|                                                         |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                     | 収益還元法                        | 収益価格<br>／ 円/㎡               |                                                                        |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
|                                                         |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                     | 原価法                          | 積算価格<br>／ 円/㎡               |                                                                        |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
|                                                         |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                     | 開発法                          | 開発法による価格<br>／ 円/㎡           |                                                                        |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
| (6) 市場の特性                                               |                                                                                             | 同一需給圏は岡崎市内住宅地域及び周辺都市の価格水準上位の住宅地域。主な需要者は、比較的所得水準の高い層で他地域からの参入も認められる。当該地域は中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で、市内有数の優れた住環境を背景に、人気も高く宅地需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地で3200万円、新築住宅で6500万円程度が中心であり、物価上昇等への警戒感はあるものの地域産業の賃金上昇、堅い需要に支えられ、価格的には強含み傾向である。 |                              |                             |                                                                        |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                 |                                                                                             | 近隣地域は一部で賃貸共同住宅も見られるが、戸建住宅としての利用が多く、取引も自用目的のものが中心で、信頼性ある取引事例が得られた。一方、対象基準地は賃貸建物を想定するには間口が狭く、画地規模も小さいため収益還元法は非適用とした。従って本評価では信頼性の高い比準価格を採用するものとし、更に前年地価公示価格及び前年価格からの価格形成要因変化内容等を検討の上、適正と判断される鑑定評価額を上記の通り決定した。          |                              |                             |                                                                        |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
| (8)<br>公示<br>価格<br>とした                                  | ① ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>岡崎-20                                                           | ②時点<br>修正                                                                                                                                                                                                           | ③標準化<br>補正                   | ④地域要<br>因の比<br>較            | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                      | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因           | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                                         | 公示価格<br>167,000 円/㎡                                                                         | [ 103.0 ]<br>100                                                                                                                                                                                                    | 100<br>[ 100.0 ]             | 100<br>[ / ]                | [ 100.0 ]<br>100                                                       | 172,000                  |                  | その他<br>0.0                        |                                        |                    |                             |                                        |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>からの<br>検討                       | ①指定基準地番号                                                                                    | ②時点<br>修正                                                                                                                                                                                                           | ③標準化<br>補正                   | ④地域要<br>因の比<br>較            | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                      | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                        | 地域<br>要因           | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                        |
|                                                         | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                           | [ ]<br>100                                                                                                                                                                                                          | 100<br>[ ]                   | 100<br>[ ]                  | [ ]<br>100                                                             |                          |                  | その他<br>0.0                        |                                        |                    |                             |                                        |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地<br>の前<br>年の<br>標準<br>価格<br>等<br>か | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格<br>160,000 円/㎡                                          |                                                                                                                                                                                                                     |                              | ③ 価格<br>変動<br>状況<br>要因<br>の | [ 一般的 ] 地域産業の業績好調の中で個人の所得は上昇しているが、将来的には物価上昇等の負担増の可能性があり、消費動向も慎重さがみられる。 |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
|                                                         | 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<br>■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>岡崎-20<br>公示価格<br>167,000 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                     |                              |                             | [ 地 域 ] 当市内では価格水準上位の住宅地で、底堅い需要の中で需要者の所得も上昇しており、価格的には強含みである。            |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |
|                                                         | ②変動率<br>年間 +7.5 % 半年間 +3.0 %                                                                |                                                                                                                                                                                                                     |                              |                             | [ 個別的 ] 特に個別的要因の変動は認められない。                                             |                          |                  |                                   |                                        |                    |                             |                                        |

## 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年 7月 8日提出  
岡崎(県)-13 宅地-1

|          |              |          |             |                |
|----------|--------------|----------|-------------|----------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名         | 岡崎リアルエステート株式会社 |
| 岡崎(県)-13 | 愛知県          | 愛知第9     | 氏名          | 不動産鑑定士 佐野 克彦   |
| 鑑定評価額    | 24,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 124,000 円/㎡ |                |

## 1 基本的事項

|             |              |           |             |         |                               |                 |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|-------------------------------|-----------------|
| (1) 価格時点    | 令和 6年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 6年 7月 4日 | (6) 路線価 | [令和 6年 1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 98,000 円/㎡<br>倍 |
| (2) 実地調査日   | 令和 6年 6月 28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                                                                                                                                                                                                          |           |                                                                                 |                         | 岡崎市美合新町1 2 番 2 7        |                                                                         | ②地積 (㎡)           | 198 ( )         | 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     |                                                                                 | 住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域    |                         | 北西6m市道                                                                  | 水道、ガス、下水          | 美合 380m         |          | (その他)            |        |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                        |           | 東 25 m、西 30 m、南 40 m、北 90 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 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡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              | 美合駅 東方380m      | 法令規制     | 1 住居 ( 60, 200 ) |        |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                 |           | 駅に近い利便性の良好な区画が整然とした住宅地域であり、周辺では大規模住宅団地の開発もみられ、需要は安定しており、当面は現状のまま推移していくものと予測される。 |                         |                         |                                                                         |                   |                 |          |                  |        |
| (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 124,000 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                   | 同一需給圏は岡崎市内の東部を中心とした住宅地域である。主たる需要者は地縁関係のあるエンドユーザー及び周辺市域からの転入者であると思われる。急行停車駅から徒歩圏に位置し、利便性及び居住環境の良好な地域であり、需要は底堅く推移している。景気も緩やかに回復しているが、周辺の分譲地の売れ行きはやや鈍っており、地価は上昇から横這いに転じつつある。土地取引総額は2, 5 0 0 万円前後、新築戸建は4, 5 0 0 万円前後が需要の中心である。 |           |                                                                                 |                         |                         |                                                                         |                   |                 |          |                  |        |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は現実の市場における取引事例を価格判定の基礎とし、要因比較、各種補修正等も適正に行われており、実証的で説得力に富む価格である。対象地は、収益性が顕在する共同住宅地としては地積が過小であるため、収益価格は求められなかった。試算価格の調整にあたっては、快適性を重視する住宅地域であるので市場性を反映し信頼性の高い比準価格を標準とし、さらに前年価格、公示価格等との検討を踏まえ、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 標準地番号 岡崎-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対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正       | 街路 0.0   | 地域要因             | 街路 0.0 |
|                             | 公示価格 124,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                           |           | $\frac{[ 100.0 ]}{100}$                                                         | $\frac{100}{[ 100.0 ]}$ | $\frac{100}{[ 100.0 ]}$ | $\frac{[ 100.0 ]}{100}$                                                 | 124,000           |                 | 交通 0.0   |                  | 交通 0.0 |
| (9) 指定からの検討                 | 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       | 環境 0.0   | 地域要因             | 環境 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                             |           | $\frac{[ ]}{100}$                                                               | $\frac{100}{[ ]}$       | $\frac{100}{[ ]}$       | $\frac{[ ]}{100}$                                                       |                   |                 | 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 123,000 円/㎡                                                                                                                                                                                  |           |                                                                                 |                         | ③ 価格変動要因の               | [ 一般的 要因 ] 自動車関連産業の業績は堅調であり、景気は緩やかに回復しており、不動産市場は一部に弱さもみられるが、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 岡崎-9 公示価格 124,000 円/㎡                                                                                                                                                |           |                                                                                 |                         |                         | [ 地 域 要因 ] 地域要因の変動は特にない。需要は底堅いが、分譲地の売れ行きはやや鈍っており、地価は上昇から横這いに転じつつある。     |                   |                 |          |                  |        |
|                             | ②変動率 年間 +0.8 % 半年間 0.0 %                                                                                                                                                                                                   |           |                                                                                 |                         |                         | [ 個別的 要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                 |                   |                 |          |                  |        |
|                             |                                                                                                                                                                                                                            |           |                                                                                 |                         |                         |                                                                         |                   |                 |          |                  |        |