

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング 株式会社	
岡崎(県)-1	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	中野 雅之
鑑定評価額	17,500,000 円		1㎡当たりの価格		106,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	80,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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所在及び地番並びに「住居表示」等		岡崎市岩津町字申堂45番6外				②地積 (㎡) ()		165		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	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南東5.3m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 5.9km		(その他)										
(2) 近隣地域	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 特にない											
	事項		街 路		基準方位北 5.3m市道		交通 施設		東岡崎駅 北方5.9km		法令 規制									
	⑤地域要因の将来予測		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		106,000 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強い。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は増しているが、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1700万～2200万円で、新築戸建の場合は3500万～4200万円程度である。											
	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/㎡															
(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) 公示標準価格をとした	① 代表標準地 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +1.0 交通 0.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 134,000 円/㎡		[100.7] 100		100 [100.0]		100 [135.3]		[106.0] 100		106,000		標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +1.0 交通 0.0 環境 +34.0 行政 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対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +1.0 交通 0.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +1.0 交通 0.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 先行き不透明感は増しているが、未だ顕在化しておらず、相対的に競争力の劣る地域を除き、地価は上昇傾向となっている。													
	■ 継続 □ 新規						[地域要因] 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。													
	前年標準価格 105,000 円/㎡						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討																				
□ 代表標準地 □ 標準地																				
標準地番号																				
公示価格 円/㎡																				
②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %																				

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)-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 佐野 克彦
鑑定評価額	18,800,000 円		1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 7 年 1月]	89,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28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所在地及び地番並びに「住居表示」等		岡崎市美合西町1番6			②地積 (㎡)	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 (60, 200)	
	1:2	住宅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6m市道	交通施設	美合駅北西方1.3km	法令 1 住居 (60, 200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	周辺の大規模住宅団地の売れ行きはやや鈍っているが、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、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		111,000 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。周辺の分譲地の売れ行きはやや鈍っているが、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おり、底堅い実需要等により、地価は微騰傾向にある。土地取引総額は2,000万円前後、新築戸建は4,500万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、実証的で説得力に富む価格である。取引は自用目的が大半である。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、自用目的での取引が主であり、市場性を反映し信頼性の高い取引事例により求めた比準価格を標準とし、さらに代表標準地との検討を踏まえ、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-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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 125,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [114.5]	[100.0] 100	110,000		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 110,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的] 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、底堅く推移している。				
	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 公示価格 円/㎡				[地域] 地域要因の変動は特にない。周辺の分譲地の売れ行きはやや鈍っているが、住宅地の需要は底堅く推移している。				
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
岡崎(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ほしの不動産鑑定所
岡崎(県)-3	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 星野 ゆかり
鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	93,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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 (㎡)		160 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		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		岡崎市外縁部であるが周辺の事業所勤務者等の住宅地需要は底堅く、地価水準は安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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 93,400 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、主として岡崎市南西部にて、岡崎市外縁部の住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を持つ地元在住者のほか、隣接市町等の圏外からの需要者も見られる。生活利便施設が整った住宅地域で、相対的な値ごろ感から、周辺事業所勤務者を中心に土地需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で 1, 5 0 0 万円～ 2, 0 0 0 万円程度、新築戸建で 3, 5 0 0 万～ 4, 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は、賃貸住宅経営の観点からは画地規模が小さく経済合理性に欠くため、収益還元法は非適用とした。また、近隣地域は資産保有目的のアパート等も見られるが、収益目的の取引はほとんど見られず自己使用目的の取引が大半である。よって、市場実態を反映した比準価格を中心に、昨今の経済情勢及び不動産市況等を勘案し、代表基準地との検討を踏まえ、本鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示標準価格	① 代表標準地 標準地番号	岡崎-14	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	公示価格 139,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 [101.0]	100 [157.0]	[106.0] / 100	93,600	交通 0.0		交通 +5.0			
(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 +51.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		画地 +1.0		行政 0.0			
									行政 0.0		行政 0.0	
											その他 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 関税の動向、建築費高騰等により先行き不透明感が増しているが、産業が活発な地域経済の下で不動産市場は底堅く推移している。 [地域要因] 特段の地域的要因の変化は見られないが、堅調な住宅地需要に支えられ、地価は安定的に推移している。 [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 92,300 円/㎡											
	① -2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
(10) 対年標準価格等の前	□ 代表標準地 □ 標準地			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 関税の動向、建築費高騰等により先行き不透明感が増しているが、産業が活発な地域経済の下で不動産市場は底堅く推移している。 [地域要因] 特段の地域的要因の変化は見られないが、堅調な住宅地需要に支えられ、地価は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
(10) 対年標準価格等の前	② 変動率 年間 +1.2 % 半年間 %			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 関税の動向、建築費高騰等により先行き不透明感が増しているが、産業が活発な地域経済の下で不動産市場は底堅く推移している。 [地域要因] 特段の地域的要因の変化は見られないが、堅調な住宅地需要に支えられ、地価は安定的に推移している。 [個別的要因] 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	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	19,700,000 円		1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	94,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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		岡崎市六供町字清水 4 番 1				②地積 (㎡)		156 ()	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) 準防	
	1.2:1	住宅 L S2		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		南東6m市道		水道、 ガス、 下水	東岡崎 1.8km		(その他) (70, 200)	
(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 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1.8km		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防
	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 126,000 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が中心である。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、需要に応じた宅地の供給不足等もあることから地価水準は安定して推移している。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3,500万円から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 規 準 と し た 価 格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +50.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	標準地番号 岡崎-20											
(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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡											
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 124,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 地域経済は比較的堅調であり不動産需要は底堅いが、アメリカ関税政策、物価高騰、金利の先行き等による市場の警戒感が増しつつある。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[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接近性に優れ、安定した需要が認められる。							
					[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社桜木不動産コンサルタント
岡崎(県)-5	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 20 m、規模 160 ㎡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	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		地域内に見られる空地の有効利用が進むものと期待される。地価は現在の価格水準を概ね維持し、安定的に推移してい くものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的 要因		方位	0.0
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		135,000 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、概ね市中心部から北部にかけての住宅地域と判定する。主たる需要者は、岡崎市のほか豊田市等に在住 の一次取得者層である。愛知環状鉄道の大門駅が徒歩圏内に位置する住宅地域で、自動車関連企業に勤める従業員や名 古屋方面への通勤者等による住宅地需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2000万円から2500 万円程度、新築戸建住宅で4000万円から4500万円程度が標準である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地に係る市場の特性等を勘案すると、対象基準地については、自己使用目的でのエンドユーザーが需要の中心 となることが見込まれることから、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した比準価格 は重視する必要がある。本件は、比準価格を標準に同一需給圏内の広域的な価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通 り決定した。									
(8) 公 示 規 準 と し た 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 134,000 円/㎡	$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	135,000					
(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 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{100}$						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 自動車関連産業の業績は好調で、市内住宅地の需要は堅調な 状態にあるが、資材高騰、人手不足棟による不動産市場への 影響は否めない。 [地 域 要 因] 豊田市へのアクセスが良好、徒歩圏内に存する大門駅の利用 も可能等、地価の上昇基調は持続。 [個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-3 公示価格 134,000 円/㎡										
	②変動率 年間 +2.3 % 半年間 +0.7 %										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
岡崎(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ほしの不動産鑑定所
岡崎(県)-6	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 星野 ゆかり
鑑定評価額	22,400,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	80,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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		岡崎市真伝町字魂場3 7 番 5 1				②地積 (㎡)		215 ()		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	住宅 W2		丘陵地に低層中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南西6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 3.7km			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 25 m、南 80 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	東岡崎駅 北方3.7km		法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		市街地北部の旧来からの住宅地域で熟成度が高いことから、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 104,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法		収益価格 21,100 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として国道1号北側の市北部の住宅地域である。需要者の中心は、市内在住の一次取得者であり、同一需給圏外からの転入も見られる。鉄道駅からは徒歩圏外であるものの区画街路の整った住宅地域で、居住環境が良好であるため、安定した宅地需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で1, 5 0 0万円～2, 0 0 0万円程度、新築戸建てで4, 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	対象近隣は、資産保有目的のアパート等も見られるが自己使用目的の取引が大半で、収益性よりも居住の快適性を指向する住宅地域である。よって、市場の実態を反映した実証的価格である比準価格を中心に、低位に求められた収益価格を参考にとどめ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し、単価と総額の観点にも留意し、本鑑定評価額を決定した。なお、当該価格は、代表標準地との均衡を得ており、妥当なものと判断する。												
(8) 公示標準価格	① 代表標準地 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対象基準地の標準価格 (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	134,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 [100.0]	100 [135.0]	[104.0] / 100	104,000		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	+35.0
	前年指定基準地の価格		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因	④一般的要因 関税の動向、建築費高騰等により先行き不透明感が増しているが、産業が活発な地域経済の下で不動産市場は底堅く推移している。							
	■ 継続 □ 新規					④地域要因 特段の地域的要因の変化は見られないが、堅調な住宅地需要に支えられ、地価は安定的に推移している。							
	前年標準価格 103,000 円/㎡					④個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討												
	□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号										
	公示価格		円/㎡										
	②変動率	年間	+1.0 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
岡崎(県)-7 宅地-1

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	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	92,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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		岡崎市青木町1 8 番 4				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)			
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅等が整然と建ち並ぶ住宅地域		西6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 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	基準方位北、6m市道	交通施設	東岡崎駅 北方4.9km	法令規制	1 中専 (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、豊田市方面への利便性も良好なため、住宅需要は堅調である。今後も閑静な居住環境を保ったまま推移すると予測する。地価は緩やかな上昇傾向で推移する。										
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		115,000 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をはじめとした1次取得者層である。近隣地域は豊田市にも近い街路・街区の整然とした住宅地域で需要が認められる。一方で景気の不透明感から積極的な購入には慎重である。その結果、地価の上昇は緩やかである。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の規模の画地で総額2, 1 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		周辺で共同住宅も見られるが、対象基準地は集合住宅の建築を企図する場合には画地規模が小さい。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。対象基準地は居住の快適性、利便性が重視される住宅地域である。自己使用目的で取引され、取引価格の水準が価格形成の基準となっているので、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 ☒ 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	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号 岡崎-3						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0	
(9) 指定からの検討	公示価格							環境	0.0	地域要因	環境	+19.0	
	134,000 円/㎡	$\frac{101.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{119.0}$	$\frac{100.0}{100}$	114,000		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						標準化補正	交通			交通		
	円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			環境			環境		
								画地			行政		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の			⑦内訳	街路		地域要因	街路		
	☒ 継続 ☐ 新規				交通			交通					
	前年標準価格	114,000 円/㎡			環境			環境					
	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				画地			行政					
(10) 対象基準地の検討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地			③価格変動要因の			⑦内訳	行政		地域要因	行政		
	標準地番号				その他			その他					
	公示価格	円/㎡											
	②変動率	年間	+0.9 %		半年間	%							
(10) 対象基準地の検討					③価格変動要因の			⑦内訳			地域要因		

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	17,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	104,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	82,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「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 L S2	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、4.5m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 104,000 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が中心である。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、底堅い住宅地需要に対する供給不足等もあり地価水準は安定して推移している。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 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 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -1.0 +28.0 +1.0 0.0
	公示価格 134,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [130.5]	[101.0] 100	104,000		標準化補正				
(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 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化補正				
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 地域経済は比較的堅調であり不動産需要は底堅いが、アメリカ関税政策、物価高騰、金利の先行き等による市場の警戒感が増しつつある。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域] 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、地価水準は安定的に推移している。							
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				[個別的] 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	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	17,800,000 円		1 m ² 当たりの価格	85,900 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 16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所在地及び地番並びに 「住居表示」等 岡崎市滝町字外浦154番					②地積 (㎡)		207 ()		③法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		1低専 (60, 100)					
	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 70 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m					②標準的使用 戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等			間口 約 15 m、奥行 約 14 m、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			街 路 基準方位北、 6m市道		交通 施設 東岡崎駅 北東方5km		法令 規制 1低専 (60, 100)								
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。																
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地 の個別的 要因		方位 +1.0									
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格			85,900 円/㎡											
		収益還元法		収益価格			／ 円/㎡											
		原価法		積算価格			／ 円/㎡											
		開発法		開発法による価格			／ 円/㎡											
(6)市場の特性		同一需給圏は、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ため、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 とした	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 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 +58.0 +1.0 0.0	
	公示価格 134,000 円/㎡		[100.7] 100		100 [100.0]		100 [159.6]		[101.0] 100		85,400							
(9) 指定 基準地 からの 検討	①指定基準地番号		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳 標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(10) 対象 基準地 の前 年の 標準 価格 等か の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 84,600 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因] 岡崎市は愛知県のほぼ中央に位置する中核市であり、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。											
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地 域 要 因] 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。											
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 %						[個別的 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	株式会社桜木不動産コンサルタント
岡崎(県)-10	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	25,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	141,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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所在地及び地番並びに「住居表示」等 岡崎市内六名3丁目7番25					②地積 (㎡)	184 ()	③法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60 , 200) 準防	
	1:2	住宅 L S2	中小規模の一般住宅が多い既存住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 1.2km		(その他) (70 , 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域の特性	特記事項	特にない	基準方位 北 街 6m市道	交通施設	東岡崎駅 南西方1.2km	法令 規制	1 住居 (60 , 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする地域環境及び現在の価格水準を概ね維持し、安定的に推移していくものと予測される。						
(3)	最も有効使用の判定 戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 141,000 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、概ね東岡崎駅のほか岡崎駅を駅勢圏とする市中心部周辺の住宅地域と判定する。主たる需要者は、岡崎市のほか周辺市町に在住の一次取得者層である。東岡崎駅徒歩圏内に位置する住宅地域で、自動車関連企業に勤める従業員や名古屋方面への通勤者等による住宅地需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2200万円から2800万円程度、新築戸建住宅で4500万円から5000万円程度が標準である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地に係る市場の特性等を勘案すると、対象基準地については、自己使用目的でのエンドユーザーが需要の中心となることが見込まれることから、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した比準価格は重視する必要がある。本件は、比準価格を標準に代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	街路 0.0
	公示価格 175,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [124.5]	[100.0] 100	141,000		交通 0.0	交通 -1.0
(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 標準化補正	環境 0.0	環境 +27.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 -1.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 137,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 自動車関連産業の業績是好調で、市内住宅地の需要は堅調な状態にあるが、資材高騰、人手不足棟による不動産市場への影響は否めない。				
	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/㎡				[地 域] 市内中心部に比較的近い住宅地域で、相応の競争力を有しており、地価の上昇基調は持続。				
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月7日提出
岡崎(県)-12 宅地-1

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)-12	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山口 貴徳
鑑定評価額	33,100,000 円	1㎡当たりの価格	176,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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		岡崎市竜美旭町2番12				②地積 (㎡) ()		188		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)											
	1:2.5	住宅 W3		中規模一般住宅が多い高台で閑静な住宅地域		西6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 1.6km		(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 100 m				②標準的使用		低層住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 22 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	東岡崎駅 南東方1.6km		法令規制	1 低専 (60, 100)										
	⑤地域要因の将来予測		市内有数の住環境を備えた住宅地で、ブランド力もある。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。近隣地域周辺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						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		176,000 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住宅地域及び周辺都市の価格水準上位の住宅地域である。主な需要者は、比較的所得水準の高い層であり他地域からの流入も認められる。当該地域は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3,300万円、新築住宅で7,000万円程度が中心である。物価上昇や各国の通商政策等への警戒感はあるものの、堅い需要に支えられ価格的には強含みで推移している。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一部で共同住宅も見られるが、対象基準地は集合住宅の建築を企図するには駅から距離がある。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。対象基準地は居住の快適性、利便性が重視される住宅地域である。自己使用目的で取引され、取引価格の水準が価格形成の基準となっているので、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 代表標準地 標準地番号 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 175,000 円/㎡		[100.6 / 100]	100 [100.0]	100 [/]	[100.0 / 100]	176,000			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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				その他											
(10) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は回復途上だが、各国の通商政策にも影響を受ける。自動車関連企業が多い当地域では、不動産市場にも不透明感がみられる。															
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 当市内では価格水準上位の住宅地で、不透明感がある中でも需要は底堅い。高所得者向けの地域であり、価格的には強含みである。															
	前年標準価格 172,000 円/㎡					[個別的要因] 特に個別的要因の変動は認められない。															
	① -2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討																				
	■ 代表標準地 □ 標準地																				
	標準地番号 岡崎-20																				
	公示価格 175,000 円/㎡																				
	② 変動率	年間	+2.3 %	半年間	+0.6 %																

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)-13	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	24,900,000 円		1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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		1 住居 (60, 200)		
	特記事項	特にない		街路	基準方位北、6m市道		交通施設	美合駅 東方380m	法令規制		
	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等の開発もみられ、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 126,000 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市内の市街化区域内に存する住宅地域。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層である。景気や金利の先行き不透明感や建築費高騰等の要因により、概して需要者側は慎重姿勢を強めているが、生活利便性に優れる人気の地域では高値の取引も見られるなど、市場における需要の強さで格差も認められる。土地取引総額は2,000万円前後、新築戸建では3,900万円前後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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 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 0.0	街路 0.0
	公示価格	125,000 円/㎡	[100.8] / 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] / 100	126,000		交通 0.0	交通 0.0	交通 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 標準化補正	環境 0.0	環境 0.0	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	行政 0.0
(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	④ 一般的要因					
	■ 継続 □ 新規					トランプ関税、インフレや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、エリアや需要者等の二極化がより進んだ印象がある。					
	前年標準価格 124,000 円/㎡					④ 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					特段の地域要因の変動はないが、周辺で開発が行われ宅地分譲が行われるなど、依然根強い需要が存在する地域である。					
	■ 代表標準地 □ 標準地					④ 個別的要因					
	標準地番号 岡崎-9					個別的要因に変動はない。					
	公示価格 125,000 円/㎡										
	②変動率	年間 +1.6 %	半年間 +0.8 %								