

						岡崎(県)-14	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)-14	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	穂坂	文雄	
鑑定評価額		17,900,000 円	1	㎡当たりの価格			117,000 円/m
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)	[令和 7年1月]	92,000 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	日 (6) 路 線 価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)	所在	生及び地番	並びに	岡崎市連	大方明	T字西浦 1	0.4	乗 り						地利	į	15	3	;	去令.	上の規制	等
基準地		住居表示」	等	143 MD1 113 A	八人次中		0 4	# 4						(m²		()				
地	形制	犬	敷地(の利用の3	現況	周辺のの状況	_	の利用	∄	接面道	i路のi	状況	供給 処理施 設状況			交通施設 状況	設との		主居 0,2	00)	
	1:1.5	5	住宅 W2			一般住宅 家住宅も 宅地域	を中 <i>i</i> 見ら	心に農れる住	E Z	北東5.2m	市道		水道、 ガス、 下水	矢作机 1.4km	香司			(そ	の他)		
(2)	範囲		東 30	m、西	50	m、南	15	m、 z	比	20 m	標	準的信	吏用 低層	層住宅は	也						
近機		集的画地の	形状等		間口約	約 10	m、	奥行	約	15	m、 ṭ	模			程度	₹、形状	' 長	方形			
近隣地域	地域	或的特性	特記事項	特にない				·基 封:5 各:	準プ · 2	5位北、 2 m市道		交通施設					法令規制	1億	E居 0,20	0)	
			事识 :				1	= :				川巴山文	.				水水印灯	-			
	将列		推移する	ると予測で		を中心に農	農家住	宅も	見ら	れる住宅	宅地垣	であ	り、地域	に特段	<u>の</u>	变動要因	因はな	l 1。	当面	は現状の	まま
(3)	最有効	使用の判定	低層住	宅地 一	1							(4	4)対象基	準地	方(<u> </u>					+1.0
` ′		で 価の手法		列比較法		価格 ————				117,000			の個別 因	的安							
'	の適用	-	収益還	元法		·価格 															
			原価法		植昇	.価格 				/											
			開発法		開発	法による値	価格			/	円/	m²									
(6)	市場の		見られる	ろものの .	主に	崎市内に都 岡崎市内の 住宅用地で 土地で 2 /	り居付	者が	大半	≦を占める	3. it	場に	おける雲	給動后	11#	14公1以	おや安	城市	等へ	の交诵の	つ利便 1
`	・検証	「格の調整 「及び鑑定 「の決定の	用とした	た。よって	て、実	域は、矢作 地は画地規 際の取引で の鑑定評価	であじ) 実証[的且	【つ市場性	生を反	、映し	置し、一 同住宅の ている比	般住宅 想定か 準価格	を 不 を を	中心に 合理で 採用し、	農家住 あるた 更に	宅も め、「 代表 ^に	見ら 収益 標準	れる住宅 還元法を 地との校	号地域 €非適 検討を
(8) 公共	現 価準 格	代表 標準地都	標準地 番号 岡崎-	標準 72	地	時点 修正		標準化 第正		地域要 因の比 較	個別 要团 比車	回の	対象基準 の規準(円/	準地 価格 m²)	村外	音 を を で で で で で で で で で で で で の で の で の で	通	0.0	域	街路 交通 環境	-1.0 +6.0 +2.0
価格したが	規格 とした	公示価村		7,000 円	/ m²	[101.2] 100		00	_	100 07.0]	101.		,	,000	祖	·······	地 - 政	+4.0 0.0 0.0		行政その他	0.0 0.0
(9) 指 定	か ら	指定基準	地番号			時点 修正		票準化 排正	1	地域要 因の比 較	個別 要团 比較	の	対象基準 の比準((円/	価格	村外	票 街 車 交: 比 環:	路 通		地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	の 検 討	前年指定	[基準地(/ m²	[]	1	00	[100 [100]	(12	,	和	開 画: E 一一 行: その	政			行政その他	
(10) 対象基準地)年標準価格等か	-1 対象 継続 前年標 -2 基準 同一	も 準価格 也が共通	新規	表標準		m²	価格形成要因6	[一般的 因 地 要 因	」 集 , -	約化 ·般住	は愛知県 等から不 宅を中心 特段の変	動産市に農家	場合	央に位置 では二 を 記も見 <i>!</i>	置する 亟化が	顕在·	化し	つつある	5.
前が	 		₹標準地 番号 格		準地	円/:		安 因 の	[個別的要因			要因に変								

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

											岡崎(県)	-15		宅地-1
基準地番号			提出	出先	所属分科会名	業者名	ホサカノ	パートナー	ズ合同	司会社				
岡崎(県)-15			愛知	叩県	愛知第 9	氏名	不動産	鑑定士		穂坂	文雄			
鑑定評価額					25,100,000 円		1 ㎡当た	りの価格					41,200	円/m²
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)	[令和]	7 年 1月]			円/㎡
(2) 安地细木口	۸۵۰	7/=		40□	(こ)(平4々の1手米百	工学/At			(6) 路 線	路線価ス	!は倍率			倍

(2) 実地調査日 令和 7年 6月 16日 | (5)価格の種類 |止常価格 一備 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 所在及び地番並びに 地積 法令上の規制等 609 (1)岡崎市滝町字入山48番 「住居表示」等 (m^2) 基 準 主要な交通施設との 「調区」 (60,200) 形状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 接面道路の状況 供給 抽 処理施 接近の状況 の状況 設状況 一般住宅と農家住宅 のほかに工場等も混 在する住宅地域 不整形 1.2:1 東岡崎駅 住宅 W2 南東7.8m県道 (その他) 水道 5.8km (土砂災害警戒区域) (2)範囲 東 30 m、西 110 m、南 60 m、北 10 m 標準的使用|低層住宅地 沂 標準的画地の形状等 間口 約 奥行 約 21.5 m, 規模 370 m²程度、形状 ほぼ長方形 17 m 陇 「調区」 (土砂災害警戒区域) 東岡崎駅 地域的特性 特にない 7.8 m県道 地 特記 交通 法令 北東方5.8km 掝 60, 200) 規制 事項 路 施設 当該地域は、郊外において一般住宅と農家住宅のほかに工場等も混在する住宅地域であり、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。 地域要因の 将来予測 低層住宅地 (3) 最有効使用の判定 (4)対象基準地 ない の個別的要 取引事例比較法 比準価格 41,200 円/m² (5)鑑定評価の手法 因 の適用 収益還元法 収益価格 / 円/m² 原価法 積算価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/㎡ (6)市場の特性 - 需給圏は、主に岡崎市内における市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、主に岡崎市内の居住者が 半を占める。市場における需給動向は、地縁的選考性が強く、地価は概ね横ばい傾向にある。需要の中心となる価格 は、土地は概ね17.5~00万円程度であるが、市街化調整区域内のため、建売物件は乏しい。よって、その中心とな 大半を占める。市場における需給動成 帯は、土地は概ね1,500万円程度 る価格帯の把握が困難な状況にある。 (7)試算価格の調整 対象基準地の属する地域は、東岡崎駅の北東方約5.8kmに位置し、駅徒歩圏外で一般住宅と農家住宅のほかに工場等も混在する住宅地域であり、対象基準地は収益性が乏しく、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 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 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。 理由 0.0 地 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 街路 -7.0 (8)標準地番号 因の比 要因の の規準価格 内 準 0.0 域 交通 公規 価 修正 補正 交通 +3.0 化 公宗価格を 訳 準格と 環境 環境 岡崎-48 較 比較 (円/㎡) 0.0 +25.0 公示価格 画地 0 0 行政 0.0 正 [100.6] 100 100 [100.0] 41,200 行政 0.0 その他 0.0 49,000 円/m² 100 [100.0] [119.7] 100 その他 0.0 指定基準地番号 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 (9)時点 街路 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 交通 域 交通 指定基準 化 較 比較 (円/m²) 環境 環境 前年指定基準地の価格 画地 行政 準 検 100 100 その他 行政 地 討 100 円/㎡ 100] | [その他 -1 対象基準地の検討] 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。 一般的 (10)対年 タ標 を 基準 検 継続 新規 変動 価 象基準 前年標準価格 41,200 円/㎡ 格形成要因 状況 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と] 郊外において一般住宅と農家住宅のほかに工場等も混在する 住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。 地 域 苮 討 [地格等 同一地点)である場合の検討 要 因 が等がか 代表標準地 標準地 (1) 標準地番号 個別的 個別的要因に変動はない。] 因 円/㎡ 要 公示価格 変動率 年間 0.0 % 半年間 %

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 岡崎(県)-16 宅地-1

		基準地番	号		提出	先	所	属分	科会名	3	業者	者名	森田	不動産鑑賞	定事務原	斩						
		岡崎(県)	-16		愛知」	果		愛知	第 9		K	名	不重	加産鑑定:	<u> </u>		森田	尚樹	j j			
		鑑定評価	額				2	22,800	,000	円		1	l ㎡当	たりの個	格					1	40,000	円/m²
1 基	本的	事項																				
(1)1	価格明	寺点		令和 7年	7月	1日	(4)鑑	定評	西日		令和	□ 7	年 7	月 4日	(6		[令和]		⊢	1	10,000	
(2)	実地記	周査日		令和 7年	6月 1	5日	(5)個	格の和	種類		正常	常価格	<u>\$</u>		路) 	路線価又		<u>«</u>			倍
(3)	鑑定詞	平価の条件		更地とし	ての鑑定	評価																
2 錇	监定評	価額の決定	 の理	■曲の要旨																		
(1)	所	在及び地番	並び	に 岡崎	市宮地町3	字郷田	i 2 3 i	番 1							地	積	16	3	,	去令_	上の規制	等
基準地	形	「住居表示」		対地の利用			辺の出		£II FFI	t字	而治	吸の	状況	供給	(m	,	(↓交通施	<u>)</u> ニュレカ	\			
地	אר	17.	ъ.	ストピヘンセゴノコ	ひが元がし		状況		נדעניזי	134	ЩÆ		11(1)[処理施	接		が状況	1X C 02		主居 60,20	00)	
														設状況								
	1:1.	5	住宅 W2	3		周辺船位	に農地	也の残	る一 宅抽	北東	5m市	道		水道、ガス、	岡崎 1.1kr				(そ	の他)		
			VVZ			域	-61J-3	フレリエ	-C16					元永、	1.18	III						
(0)													- N 	(+								
(2) 近	範標	囲 準的画地の		50 m、 等	西 60 間口:	m、 約	<u>角</u> 2		i、北 行 約		m 13_ı	楞 m、テ	準的的 規模		層住宅 160 m		度、形物	大 長	方形			
近隣地域	地	域的特性	特語	特にな	:61			街	基準	方位は	比、	5 m	◇通	岡崎馬 北西方	R = 1 1 Lm	n		法令	1 住	E居 0,200))	
域			事」					路	10.00	_			施設	:	J 1 . 11Kii			規制	1		·	
	th	域要因の	周辺	口には農地	+.砫ス+.	ወወ	字地		<u>:</u> - 1- 13	孰成因	きを調	喜め つ		- 1	htidで;	ある	3. 周辺			整理	重業が	施行由
(=)	将	来予測	であ	5リ、今後	さらなる	利便的	生の向	上が其	持で	きる。	当世	面地	面は上	昇傾向で	で推移	する	3ものと 3ものと	予測す	る。	正工		15111
(3)	最有效	か使用の判定		望住宅地	S.L. 11.344	- / 1.5-								4)対象基 の個別	準地 的要	力	5位					+1.0
' '		呼価の手法	取5	事例比較	法 比準	価格				140,	,000	円/	m	因								
'	の適月	Ħ	収益	證元法	収益	価格					/	円/	′ m²									
			原個	話法	積第	価格					/	円/	′ m²									
			開新	法	開発	法に	よる価	i格			/	円/	′ m²									
(6) ī	市場♂	D特性	同- でa	-需給圏は 5る。景気	岡崎市内 や金利の	の市行	封化区 き不透	域内に明感が	こ存す り建築	る住宅費高服	記地地	域。 の要[主たる 因によ	ままます。 まり、概し	は岡崎で	市及要者	なび周辺 皆側は慎	市町に 重姿勢	居住	するめて	一次取:	得者層 生活
			利便	更性に優れは2,00	る人気の	地域"	では高	値の耳	双引も	見られ	1る7	など、	市場	景における	る需要の	の弦	耸さで格:	差も認				
		TAMの調整 E及び鑑定	対象	R基準地は 構地域は居	画地規模	が小る	さく間	口も狙	火いた	め、ま	共同付	住宅(の想定	は非現実	E的でで	あり)、収益:	還元法	は適	用し	得なかにおけ	った。
i	评価客	質の決定の	価格	が現る店 名の水準を らに代表標	指標に価	格が	夬定さ	れるこ	ことが	一般的	りと記	認め!	られる	ため、マ	は件でⅠ	ナル	方場性を	反映し	た比	準価	格を採	用し、
(8)	理由 	代表	標準		単地との 標準地	時	点	標準	≛化	地域	要	個別	別的	対象基	準地		標街		0.0	地	街路	0.0
公共示	見価	標準地]崎-14		修	正	補口	E	因の 較	比	要比如	因の 較	の規準 (円	価格 /㎡)	内訳	準 交化 環		0.0	要	交通 環境	0.0
公示価格を		公示価				[100	0.7]	100	,	100	[[101		,	,		補 画	地	+1.0	凶	行政その他	0.0
	t			139,000	円/㎡			[101.	- -	100.0		10			0,000		行。 その	他	0.0			0.0
(9) 指 <i>†</i>	,,	指定基準	ҍ地番	号			点	標準補工		地域 因の			別的	対象基 の比準		内	標 を を			地域	街路 交通	
定 6			甘油	ŧ₩ 办 Ѭ₩						較		比	較	(円	/ m²)	内訳	化環	境		域要因	環境	
、指定基準地	食	削午拍人	- 全年	≛地の価格	円/㎡	[]	100 r	—: I :	100	_ [10]				正行	政			行政 その他	
(10)		-1 対象	基準	地の検討	ווו /נו	10	,,	L	J l					'プ関税、	インパー	7	そのせる		等の		[L 1] §	重要老
対算	£ 5	継紙	売	新規		00-			変	· 要	因	J (則は様	フ囲机、 子見姿勢]象がある	ぬを強め							
	ま検し	前年標 -2 基準:		i格 共通地点(円/m と		製 状 況	- 地	域			,家刀の。 便性の高		七字	地域である	る。沂	年周	辺の	十地区i	画整理
対象基準地の前の対象を	当 司 各 年	同一	地点) である‡	易合の検討			要用	変動 状況 [要	因	<u></u>	事業区	域内にオ	型店館	浦等	が進出	したた	め、	より	利便性	が荷主
前力),	代表 標準地	を しょう とく とく とく とく とく とく とく はい とく とく とく とく とく とく とく とく はい とく		標準地 -14			0	' l <u>.</u>	. 個別	刂的			-	変動はな	はし	١.					
1		公示価	i格	号 岡崎-14 『個別的』 個別的要因に変動はない。																		

変動率 年間 +2.9 % 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)-17 宅地-1

						3 - 3 (> 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)-17	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	山口	貴徳	
鑑定評価額		28.600.000 円		1 ㎡当たりの価格			132,000 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)	[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 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別 倍率種別		16
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

		/大化	の理由の要旨												
(1) 其	所在及び: 「住居表			市上地 4 ⁻	丁目2番3					地積 (㎡)	21	7	法令上	の規制	等
基準地	形状		敷地の利用	月の現況	周辺のの状況	土地の利用	接面道	道路の状況	供給 処理施 設状況	主要	」(な交通施 の状況	<u>,</u> 設との	1 中専 (60, 20	0)	
-	1:1		主宅 L S 2		中規模一ち並ぶ区た住宅地	般住宅が建 画整然とし 域	北8m市道	<u> </u>	水道、ガス、下水	岡崎 2.6km			(その他)		
(2)	範囲	見	₹ 80 m、	西 40	m、南	15 m、北	; 25 m	標準的	使用「戸頭						
近隣地	標準的画	地の刑	/状等	間口	約 15	m、奥行 約		m、規模	2	220 ㎡程	度、形状	た 正7	方形		
地	地域的特	性	特記:特にな	111		街 8 n	達方位 北 n市道	;	岡崎駅			法令	· 1 中専 · (60, 200))	
域 			事項			路	们巾追	施記		52.6km		規制	. (00, 200	,	
	地域要因 将来予測	の r	 市南部の区画 主環境も良好	整然としてあるこ	た戸建住宅とから堅訓)、今後も Eが認めら	 閑静な居(れる。地(: 主環境を係 面は緩やカ	Rったま いな昇傾I	ま現状程 句で推移	 度で推 する。	<u>:</u> 移すると [:]	予測する	5。居
(3)	最有効使用の	判定	■建住宅地						(4)対象基	準地 7	 方位				0.0
(5)	鑑定評価の手	手法	双引事例比較	法 比準	■価格		132,000)円/㎡	の個別	的要	J 1				
	の適用	L	収益還元法	収益	益価格		22,000) 円/m²							
		[]	京価法 	積第	価格		/	円/㎡							
			開発法		法による化			円/m²							
(6) ī	市場の特性		司一需給圏に 者層である。 認められる。 需要の中心と	は岡崎市南 近隣地域 一方で景 なる価格	部の住宅地 は街路・街 気の不透明 帯は、土地	也域である。 対区の整然と 月感から購 <i>入</i> 也のみで2 ,	需要者の した住宅 には慎重 500万	中心は西ヨ 地域である な姿勢もる 円程度、新	E河地区に るうえに、 かられる。 新築戸建物	居住する 安城市 その結! 7件は4	る自動車 や西尾市 果、地価(, 000)	関連産 にも近 の上昇 万円程	業従業者 いことか 傾向は緩 度である。	等の1次 ら住宅記 やかです ・	欠取得 需要がある。
	試算価格の調 ・検証及び鎖 評価額の決定 理由	監定 Î	近隣地域は自 勢を反映した た。よって、 踏まえ、鑑定	:価格であ 本件では	る。一方、 :市場性を反	当該地域に シ映した比準	は土地価格 텔価格を重	住宅の需要 に見合っ <i>f</i> 視し、収記	要が低い地 き賃料が形 益価格を参	地域性を ² ジ成され ² 参考にと	有する。 ておらず、 どめ、ま	比準価 、収益 た代表	格はこう価格は低低標準地価値	した市均位に試算格との材	易の実 算され 検討も
(8) 公夫 示		代表標 集地番		標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基 の規準 (円/	準地 価格 内 /㎡) 訳	標 な 変 に 変	通	0.0 0.0 域 0.0 要	街路 交通 環境	-2.0 +10.0 -11.0
価 d 格 t を t	現価標準格という	示価格	125,000	円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]		[100.0] 100	131	,000	補 正 行 その	地 政	0.0 쯔	行政	0.0
(9) 指 定	指定から	基準均	也番号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基 の比準 (円/	価格 内	標 変 化 環	通	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	が 検 対	指定	基準地の価格	子 円/㎡	[]	<u>100</u>	100	100	,	,	補一一行	地 政		行政	
(10) 対象基準地	手ら 票の 前 集検 -2 ³	継続 年標準 基準地	準地の検討 新規 集価格 !が共通地点 !点)である	(代表標準		型 払	一般的 [要 因	」 動車閉 みられ 、 当該均	は回復途上 関連企業が れる。 也域は区画 は無く、近	「多い当り 「整然とし	 	商政策(不動)	産市場に [。] 域であり、	も不透明 地域要	月感が
の 領 前 <i>f</i>	公	代表: 準地都 示価格 本	各	標準地% 半年	円/r 間	_ o	個別的 [要因] 個別的	対要因に変	動はない	· 1 _°				

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)-18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサ	ルティング	株式会社		
岡崎(県)-18	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	中野雅	赴		
鑑定評価額		21,200,000 円	1	l ㎡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 4日	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	88,000	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	路線価	倍率種別		16
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 並	业化计	一川領の沃ル	の理由の要旨													
(1)	所	在及び地番	並びに 四嶋キュ	_ 80 7 M T 15		г т					地積	19	1	法令	上の規制]等
		「住居表示」	・ 美 一側崎巾4		字東河原3	5 留 4					(m²)	()			
基準地	形		敷地の利用の引	見況	周辺の	土地の利用	接面道	路の状況	兄	給	, ,	な交通施	設との	1 住居		
地	712		737. 200 1 37.1300	,,,,	の状況		3,2,111,~		処理			の状況		(60,	200)	
					~ D())				設状					` '	,	
									1.7.							
İ	1:2		住宅		一般住宅	 が多く見ら	北6m市道		水道	i.	矢作橋			(その他)	
			W2		れる既成		1,00	-	ガス		2.7km					
									下水	(
(2)	範	#	東 70 m、西	30	m、南	20 m、北	25 m	煙淮 1	内使用		住宅地					
沂		型 準的画地の		間口系		m、奥行 約		m、規模				度、形物	£ 長7	5形		
近隣地域		工的自心。 域的特性	特にない	1-3 H #	,, 10	- ·	, <u>.</u> ≝方位北	1111 /9612	-	乍橋!		120	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	1 住居		
地	715	/兆ロソイ寸 工	特記			街 6 n	市道	交	通記				法令	(60, 2	00)	
坳			事項			路		+4	設				規制			
			争以			岭		//0	は立				况削			
•	地	域要因の	岡崎市の北西部	こ位置	する住宅地	 地域で、隣接	の豊田市	、安城市	へのア	クセ.	スも良好	子である	。先行:	き不透明	月感は増	してい
	将	来予測	るものの、未だ	頃在化	しておらす	で、地価は上	昇傾向で	推移する	ものと	予測	する。					
(3)	最有效	効使用の判定	低層住宅地						(4)対象	法基	重地 フ	5位				0.0
			取引事例比較法	比準	価枚		111,000	□ / m²	` ′ の個	힒的		J 124				
(5)	鑑定記	平価の手法	株丁 丁 ブリレギX /ム	νυ :	ІШ11		111,000	/]/	因							
(の適月	Ħ	収益還元法	収益	価格		/	円/㎡								
								-								
			原価法	積算	価格		/	円/㎡								
			開発法	開発	法による化	 西格	/	円/㎡								
(6)	市場の	D特性		レー・ア		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	・ 性に市	 化西郊に	位置する	ス住	之忧忧,	レの代替	性が強	.\ ±1	テス重要	老け岡
(0)	. 1 20 -	> 131X	同一需給圏は主の崎市及び周辺市の	丁在住	岡崎川内のの一次取得	7年七地域で 骨者層である	。物価上	れぬ。 昇、金融	性量する	こ対:	七地域の	元の八日	明感は	ハ。エ/ 増してに	こる帝女で	人口過
			疎地域といったア	节場競	争力の乏し	ハ1地域を 除	き、地価	は上昇傾	回で推構	多し.	ている。	売買の	中心と	なる価権	各帯は、こ	土地の
/ 7 \ =	+ * * * /:	まれる部を	みで1700万													
		画格の調整 正及び鑑定	近隣地域は岡崎でとするものである。	おおされる	部に位置す	「る一般住宅	を中心と	する住宅 今理歴を	地域で、	当	該地域(カ市場取るである。	引の中の	心は自然	うの利用で	を目的
		領の決定の	なかった。一方、	というというというというというというというというというというというというというと	豕ᆇ竿地0 価格は、ℓ	プロルボーに た替競争関係	にある取	ロ垤ほを 引事例を	一市場参加	加者(の件の。	^{退足が凶} 基準に基	乗るたり づき試	か、 収算 算した	東証的なん	武异 U 価格で
1	理由		ある。よって、	北準 価	格を標準と	こし、代表標	準地との	検討を踏	まえ、針	監定	評価額	を上記の	通り決	定した。		
(8)			標準地標準	地	時点	標準化	地域要	個別的	1	基準	≛地	標街	路	0.0 地	街路	-2.0
公夫	見価	標準地			修正	補正	因の比	要因の		準個		準 交		0.0	交通	+8.0
示	隼 格│		岡崎-72				較	比較	(円/r	ní) 訳	Z = 5		0.0 要因	環境	+5.0
格し	_	公示価格	咨		[100.8]	100	100	[100.0]						4.0	行政	0.0
をす	見価によった		127,000 円	/m²	100	[104.0]	111.1]	100		111,	000	一 行		0.0	その他	0.0
		指定基準			時点	標準化	地域要	個別的	 対象	其淮	i th	その 標 街		0.0 抽	街路	
(3) 世 4	5\	10/22/			修正	補正	因の比	要因の		、坐 寸 2 準 個					交通	
定	5				1,5	11322	較	比較		円/r		化 7		域要因	環境	
基(Ď	前年指定	≧基準地の価格		r 1	400	100		,			補画		占	行政	
(9) 指定基準地	· 十		ш	/m²	100	100	100	l] 100				一 行			その他	
			1 1	/ 111	100	[] [1	100				その	他			
(10)			基準地の検討				一般的								ておらる	
対	まら	継続			=	.	要因	」 対的	に競争フ	ינטני	チ る地域	%を除さ、	、地価	よ上昇作	傾向となっ) (N)
豕 fi 其 %	景の世		準価格		,000 円/r	n 恰		-								
準値	五		地が共通地点(代			形状成況	- 地 域	1 風崎	市北西部	野の	主宅地均	或で地域	要因に	持段の変	変動はなく	く、地
地	各		地点)である場合		Ī	要因	要因	- 1回は	成ね女気	E II J	411U_	L昇傾向 [·]	で推移	U (6 1 6	٥.	
前も	手票 単面 各等か			準地			/m =====									
,,,,, /.	-	標準地			m ,	. "	- 個別的	」個別	的要因的	こ変動	助はない	I°				
	}	公示価		业生品	円/r	<u>n</u>	要因									
		変動率	年間 +1.8 %	十年	3	%										

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 3日提出 岡崎(県)-19 宅地-1

							ن ا
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語	合同会社		
岡崎(県)-19	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	穂坂	文雄	
鑑定評価額		37,300,000 円	1	 ㎡当たりの価格			143,000 円/r

其	_	44	=	72

(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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	105,000	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	路線順又は音楽 倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

(1)		在及び地番 「住居表示」		岡崎市名		字陣場2() 番 8	3						地積 (㎡)	,	261): 	去令」	この規制	等
基準地		状		利用の	現況			也の利用	1	接面道	路の制	状況	供給	主要		施設と		専		
"						の状況	7						処理施 設状況	接近	の状況	,	(6	0, 20	00)	
	1:2		住宅 W2			中規模- い丘陵 ¹	-般付 也の既	E宅が多 R成住宅		剪東5.5⋒	市道		水道、ガス、	岡崎 1.5km			(~	の他)		
						地域							下水							
(2)	範	囲	·····································	m、西	25	m、南	25	m、;	 北 ;	35 m	標準	 善的便	 吏用 低層	METER THE TERMINATE THE THE TERMINATE THE T	<u> </u>					
近	標	準的画地の	形状等		間口約	约 12	m,	奥行		20 r	n、規	模	2	40 m²科	建度、用	彡状 - 1	長方形			
近隣地域	地	域的特性	特記	まにない				基	準方	位北、 m市道		交通	岡崎駅 北東方			法会	1中 今(60	·専),200))	
및			事項					路	. 3			施設		1.010		規制				
	+#1	域要因の	当該地域	1+ 由	扫描—	船仕宅が		- 1	の呼	成住宅#			1	性段の	広 動車		1	石1十1	目状のま	= # #
	将	来予測	移すると	予測す	る。		.۱۷۰	TT-62.6.	0711/11	戏压飞机	5-76 C	٠, رون	, 16131C	1174	又到女	<u> </u>	, , = ı	шюх	元1八0ノみ	. ⊘ .)⊭
(3)	最有效	効使用の判定	低層住宅	地								(4)対象基	準地 :	方位					+6.0
(5)	鑑定詞	評価の手法	取引事例	比較法	比準	価格			1	143,000	円/r	n²	の個別的 因	かる						
	の適用	用	収益還元	法	収益	価格				47,200	円/r	n²								
			原価法		積算	価格				/	円/r	n²								
			開発法		開発	法による	価格			/	円/r	n²								
(6)	市場の	の特性	同一需給 見られる 宅地であ ,500	ものの るため	、主に 、一定	岡崎市内	の居 ^ん 認め	住者が; られ地	大半: 価は	を占める 概ね堅訓	る。市 間に推	場にる 移し	おける需	給動向	t. Fi	彦地に る	おいて「	マ画き	啓然とし	た住ー
	・検討	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	収益性が 方約1. されたも 価格を重	5 k m のと判 視し、	に位置 断され 更に代	しており	. ЦТ:	益性よ	りもん	居住性及	ひが快	滴性	を重視す	る傾向	こある.	エンドニ	ユーザ· 場性を 定した。	ーのii 反映し	も向等カ	「反映
(8)	±8 /#		標準地 ^{委長}	標準	≛地	時点 修正	- 1	標準化 補正	1	地域要	個別 要因		対象基準 の規準(準地 (標準化	街路 交通	0.0	地域	街路 交通	+1.0 -1.0
二点	準格	187-01	岡崎-20	0				11111111	剪		比較		(円/	m ²) 訴	化補	環境	0.0	要因	環境	+32.0
格を	規権とした	公示価材		000 F	∃/m²	[101.1 100	. I —	100 00.0]		00 [106.0)]	143	,000	正	画地 行政	0.0		行政 その他	-1.0 0.0
(9)		指定基準			3 7 ***	時点		標準化	坩	地域要	個別		対象基準	準地		<u>の他</u> 街路	0.0	地	街路	
指定基準地	から					修正	;	補正	巨動	団の比	要因 比較		対象基準 の比準(円/	価格 内 が	準化補	交通 環境		域要因	交通 環境	
基準	の 検	前年指定	基準地の	価格		[]	100		00 [70 17]	(13)		伸下	画地			行政	
地	討			Ρ.]/m²	100	[]	[]	100					行政 の他		7	その他	
(10)		基準地の根	検討 f規				/ = ·	[;	一般的] 岡	崎市I 約化	は愛知県 等から不	のほぼり動産市	中央に	位置する	る中核で	市では	あり、人	ロの
象	年 の	前年標		17元	137	,000 円/	m²	価 変格 動		女 凶	*	יטונייי	313 J.I.	#// E 1127	%) C IG.	—1 <u>≥</u> 107	J 125 (11)		2 200 6	•
基準 作	, 年標準価格等からの検討	-2 基準:	地が共通 ^は 地点)です					格形成要因	[]	地 域要 因			一般住宅 段の変動			の既成化	主宅地域	域でる	あり、壮	地域要
の前	等か	代表	長標準地		準地	•		女因の												
 ,	,,	標準地 公示価				円	m²			個別的 要 因] 個	別的	要因に変	動はなり	, I _°					
				+4.4 %	半年間		%		3	∞ □										

鑑定評価書 (令和7年地価調査) 令和7年7月7日提出

倍率種別

,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,											Ī	岡崎(県)	-20		宅地-1
基準地番号			提出	≟先	所属分科会名	業者名	合資会	社豊田	不動産錯	監定所					
岡崎(県)-20			愛知	県	愛知第 9	氏名	不動	産鑑定	±	梅	村	正明			
鑑定評価額					18,700,000 円		1 ㎡当 <i>‡</i>	こりの何	西格					119,000	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)	[令和		年 1月]		92,000	円/㎡
1 ` ′					` '					P女 4 中 4	まひし	十位弦			心

正常価格

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

令和 7年 5月 14日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

(1) 其	所在及び地積 「住居表示		岡崎市宇	字頭町 写	字下山田 4	番11						地積 (㎡)		157	Ä	去令上の規	制等
基準地	形状		 の利用の	現況	周辺のの状況		利用	接面证	道路の)状況	供給 処理施 設状況	主要	」、 な交通 の状況			主居 0,200)	
	台形 1:1	住宅 W2			小規模一 ち並ぶ郊 域	般住宅 外の住	が建 宅地	東4.5mī	 市道		水道、ガス、下水	宇頭 330m			1 '	の他) 0,180)	
(2)	範囲	東 30	m、西	30	m、南	50 r	n、北	50 m	n 標	準的條	」 吏用 低層	 鬙住宅地	<u> </u>				
	標準的画地の	D形状等		間口糹	約 12	m、奥	1行 約	12.5	m、	規模	1	50 m²₹	星度、肝	彡状 Ⅱ	方形		
近隣地域	地域的特性	特記	特記すべ	き事項	はない	街	基準	≢方位	L Í	交通	宇頭駅 南方33	₹ 30m		法令	1住	居),200)	
塭		事項				路			_	施設	:			規制	ı		
	地域要因の 将来予測	既成住	宅地域で	現状の	まま推移す	 するも(#況で	: のと子 # 移 す	が 測される で るまのと	。今 ² · 予測·	│ 後の地 される	・ 価水準は	t、物価	上昇に	対する影	悉念は	あるものの)地域景
(3)	 最有効使用の判定	1		<u> </u>	田瓜至い1	Λ <i>η</i> ι C 3	IE199 9	2000	. J'/XJ			\$#± 1.1L	<u> </u>				
	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準	価格			119,00	0 円		l)対象基 の個別 因		方位				+3.0
1 ' '	の適用	収益還	元法	収益	·価格			,	/ 円	/ m²							
		原価法		積算	価格			,	/ 円	/ m²							
		開発法		開発	法による	価格		,	′ 円	/ m²							
(6) ī	市場の特性	らの参加	入は少な! 利便性等:	い。当 がやや	地域ではこ 低位である	上地は終 るが取る	総額 1 得の可	900万 「能性が高	i円、i iい住:	戸建て 宅地域	新築住宅	で 4 7 強い需	00万要があ	円程度な る。消費	を中心 書者物	得者層で(() としており 価の上昇、 み傾向でも)、当市 トラン
) 	试算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	例が得した。	られた。 [.] 従って本i	一方、 評価で	対象基準均	也は賃1 ひ高い	貸建物 比準価	』を想定す 「格を採用	るに	は間口 ものと	が狭く、 し、更に	画地規 代表標	模も小 準地価	さいた。 格との(り収益 5格的	信頼性ある 還元法は非 均衡の内容 た。	⊧適用と ┃
(8) 公示		長標準地 播号 岡崎-	標準 ·72	≣地	時点 修正	標準補具	準化 正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基準 の規準 (円/	価格 内	準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通要 環境	-2.0
公示価格を	公示価		7,000 円]/m²	[100.8] 100	100		100	[103 10		119	,000	1111	画地 行政 の他	+4.0 0.0 0.0		
(9) 指定		準地番号			時点 修正	標準補具	準化 正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基準 の比準(円/	価格大	準化	街路 交通 環境		地域要因 環境	į.
指定基準地	前年指	定基準地		J/m²	100	100	0 [100	[10]			1	画地 行政 の他		〇 行政 その他	
(10) 年標準値材等が	展集	票準価格 ҈地が共通 ・地点)て 表標準地 也番号	新規 動地点(代 である場合	えた 表標準	4	0.	£	[要 地要 個票 例 以		面上昇 重 も	、トラン みられる 北西部に 域産業の	プ関税 ・ 位置す 業況は	中で個グ の影響 る住宅 概ね好	人の所得 等の可能 地域で、 調であり	当市)、需	- 昇している あり消費重 及び隣接す 要は強含み	加向も慎 - る安城
	公示(変動率		+1.7 %	半年間	円/i 引	m %		世 要 因									

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)-21 宅地-1

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)-21	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	森田	尚樹	
鑑定評価額		14,700,000 円	1	 I ㎡当たりの価格			97,500 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	78,000	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	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

(5)鑑定評価の手法 の適用	2 鑑定記	評価額の決定	の理由の要旨												
1:1.5 住宅 中規模一般住宅が建 北6m市道 水道、 東岡崎 大7、 大7、 大7、 大8、 東岡崎 大7、 大7、 大8、 東岡崎 大7、 大7、 大7、 大7、 大7、 大8、 東岡崎 大7、 大7、	(1)		岡崎	大平町		4番23外						51 \	法令	上の規制	等
52 ち並ぶ住宅地域	準地			の現況			接面证	道路の状況	処理施	主要接近	な交通施	<u>)</u> 設との	準工 (60,	200)	
振準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m²程度、形状 長方形 地域密因の 特にない	1:1	.5					北6m市i	道	ガス、				(その他)	
接換 地域要因の 住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変化は見られない。当面は戸建住宅を中心とする住宅地域としての												ぱ 長7	ち形		
将来予測 状を維持するものと予測する。	勝 地 域		特記	1	NJ 10	基 ² 街 6 r	 隼方位北	交	東岡崎東方3	5年	EIX	法令	準工	200)	
(5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比準価格 97,500 円/㎡ 原価法 収益価格 (一円/㎡ 開発法 同一需給圏は岡崎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、会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。土地取る間は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 (8)	址 将	世域要因の 将来予測				地域要因に対	たきな変化	は見られ	ない。当面	面は戸建	住宅を中	心とする	: る住宅 ^は	也域として	ての現
(6) 部場の特性	(3) 最有	前効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基	準地 :	方位				0.0
「保証を元法 「保証を介護 「保証を元法			取引事例比較	法 比準	価格		97,50	0 円/m²		的安					
開発法 開発法による価格	の適	i用	収益還元法	収益	価格		,	/ 円/㎡							
(6)市場の特性			原価法 	積算	[価格										
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、を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。土地取り額は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。	(c) 1 #目	10th									T - % T \-			- >- 70	
・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 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 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) 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) 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。 公規価 示準格 同崎-9 修正 補正 財価と 協し をた 田別的 財金 (円/㎡) 100 対象基準地 財金 (円/㎡) 100 標準化 環境 (円/㎡) 100 標準化 環境 (円/㎡) 100 本の他 その他 のの規準価格 財金 (円/㎡) 100 標準化 環境 (円/㎡) 100 本の他 その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの その他 のの をの をの のの をの をの のの をの は のの をの をの のの をの をの のの をの をの をの のの をの をの	(0)叩场	が行生	利便性に優れ	る人気の	地域では高	5値の取引#	5見られる	など、市	場における	る需要の	強さで柊	差书認は	舌住する を強めて められる	る一次取れ ているが、 る。土地耳	等者層 生活 収引総
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の比較 の規準価格 (円/㎡) 内課 一次準格 公示価格 公示価格 [100.8] 100 100 [100.0] [100.0] [100.0] [100.0] [100.0] 97,800 行政 行政 元の他 その他 その他 (9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標準 街路 地 街路	・検 評価	証及び鑑定 i額の決定の	近隣地域は居住価格の水準を	住の快適 指標に価	性を重視す	する住宅地域 されること <i>た</i>	域であり、 バー般的と	自己使用:認められ	目的での耳 <i> </i> るため、2	ス引が中。 は件では	心である	ことか	ら、市均	易における	る取引
1	(8) 公規 価 本 格		番号 岡崎-9	準地			因の比	要因の	の規準	準地 価格 内 /㎡)	7.7	诵	のり域		0.0 +11.0 +16.0
	価 と 格 し を た		125,000	円/㎡	100	[100.0]	[128.8]	-	97	7,800	正 行 その	i政)他	0.0	その他	0.0
指 [´] か	(9) 指 か 定	指定基準	地番号		時点 修正	標準化補正	因の比	要因の	の比準	価格 内	準 交	通	地域要因	交通	
指 か 定 ら	基 の 準 検 地 討	前年指定		円/㎡	[]			100			正行	政			
(10) -1 対象基準地の検討 - 一般的 、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	(10) 対 年 ら 象 標 の		新規	96	,500 円/г	価 変 格動		」側は	樣子見姿勢	ぬを強め、	レや建築	費高騰等	等の影響者等のこ	響により記 「極化が」	需要者
基 準 検 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と	基準地の発 準価格等を	· -2 基準 同一 代表	地点)である場	代表標準 場合の検討	‡地等と	形成要因	[地 域 要 因	│	利便性にも	が が を し し し し し い る り り り り り り り り り り り り り り り り り り	成度の高 地域のた	い住宅 ^は め、地位	也域では 西水準の	あり、相対 0推移も3	対的に安定的
前 が 標準地番号	前か	公示価	格	0/ N/TE		m ²			的要因に変	動はなり	۱,				

変動率 年間 0.0 % 半年間

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 岡崎(県)-22 宅地-1

		基準地番	 :문	提出统	ŧ.	所属分	科会を	ζ	業者名	2 株式	会社新日			m] waj (;	71.) - 22		-C*E-1
		岡崎(県)		愛知児	_	愛知		-	氏名	-	動産鑑定:	±	山田	上 次郎			
		鑑定評価	額			5,04	0,000	円		1 m²≝	たりの個	格				11,400	円/㎡
1 基	本的)事項		•				·					•				
(1)(i	西格田	 時点	令和 7年	₹ 7月 1	日 (4)	鑑定評	価日		令和	7年 7	7月 2日	(6)					円/㎡
(2)复	実地語	調査日	令和 7年	€ 6月 20)日 (5)	価格の	種類		正常個	格		路線価		又は倍率 ^延 種別			倍
(3)釒	監定詞	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)		在及び地番		市中金町写	字森東下	13番1	外					地積		42	法令.	上の規制	削等
基準地	形	「住居表示 _. 状	」寺 │ 敷地の利用	の現況	周辺の	土地の	利用	接直	面道路	の状況	供給	(m²) 主要) (!な交通施	<u>)</u> 設との	都計外		
地					の状況						処理施 設状況	接近	近の状況		HPHIVI		
	4 0:	4	体 字		典字分寸	- 6 Л	<i>(+ '=</i> '	±0.5	-\		-lv.*	+			(その他)		
	1.2:	1	住宅 W2		農家住宅 が混在す 地が多く	「るほか	、農		m市道		水道、 下水	本宿 14km			(化功能)		
					宅地域	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,											
(2)	範			西 100			n、北			標準的		層住宅地		Lb 1=1	~=		
近隣地		準的画地の 域的特性	特にた	間口が	句 20	m、奥	-) 22. 5 m計	5 m、 5道		本宿馬		程度、形		ぎ長方形 ⋮都計外		
域	_		特記:			街				交通	単☆北東方	514km		法令			
			事項			路				施記				規制			
	地 将	域要因の 来予測	旧額田町の山 年、周辺地域	間部に位 において	置する在 は少数な	来の農業 がらも!	家集落 取引が	地域で 見られ	がある。 い、地信	額田5 調水準に	也区の人口 は下げ止ま	コ及び世 まり傾向	¦帯数の洞]で推移し	沙傾向している。	は継続し 。	ている	が、近
(3)	最有效	が使用の判定	低層住宅地							((4)対象基		ない				
(5)銀	監定言	平価の手法	取引事例比較	法 比準	価格			11,	400 F	9/m²	の個別 因	的安					
σ	D適月	Ħ	収益還元法	収益	価格				/ F	∃/m²							
			原価法	積算	価格				/ F	∃/m²							
			開発法		法による				/ F								
(6)市 	5場の	D特性	同一需給圏は あるが圏外が るものの、近 格帯は、総額	らの転入	者も見ら	れる。	当地域	iは、IE	独田田	∏に存す	「る在来の	D農冢集	落地域で	、市中	心部への)接近性	には劣
` ′		画格の調整 正及び鑑定	当地域は、旧当地域におけ	額田町の	ーー iliあいの	農家集落	落 地域	で、賃	貸市均	易が成べ		こいため	収益環元	法の適	用は断念	:U <i>t</i> =:	また、
营		領の決定の	であることが上記の通り決	ら、帀場	の実態を	反映じた	と比準	価格の	説得	がは高い	1. よって	え、本件	では、比	準価格	を採用し	鑑定評	価額を
(8)	- /#	代表 標準地積		票準地	時点 修正	標準補具	集化 F	地域		固別的 要因の	対象基 の規準	準地 価格 内	1731	路 通	地域	街路 交通	
公示権	格				ıэш	1102	_	較	-	比較		/m²) 割	1275	境	域要因	環境	
公示価格を	; -	公示価格	·音	円/㎡	100	100	—, l r	100	_ [_	100			正行	ī地 ī政		行政 その他	
(9)		指定基準	■ ■ 単番号	13/111	時点	標準	」 ↓ 集化	地域	1	固別的	対象基	準地	その 標 ^往)他 ī路	地	街路	
指定基の	`				修正	補」	E	因の 較		要因の 比較	の比準	価格 内/m²)	引準 交 RI化 _理	通 環境	域要因	交通 環境	
基の準検		前年指定	E基準地の価格		[1 100	5	100	[1	(13/	,,	補	地		行政	
準 検 討	j			円/m²	100	[] []	100			その	f政)他		その他	
(10) 対 在	: A	-1 対象: 継糸	基準地の検討 読 新規			1ii	· 李	. 一般 ⁻ 要	的 因		経済は比較 対政策、物						
象標基準	₹の	前年標	準価格		,400 円/	'm ^² 構	動			は増し	つつある	6.					
対象基準地の前年標準価格等が	討		地が共通地点 地点)である [」]				変動状況		域 因	はある	目町の山あ が、周辺						
の 等 前 か	F	代表 標準地	長標準地 !番号	標準地		医)	. 個別	帥		られる。	ふまかし ナナン	·1 \				
		公示価			円/	m²		- 週か	因]	间加加	的要因に変	と割いる人	.v 1 ₀				

変動率 年間 +1.2 % 半年間

円/㎡

標準地番号 公示価格

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出

												呵嗬(乐	₹)-23		七地-1
	基準地番	号	提出先	所	属分科会	名	業者名	岡崎	リアルエスラ	テート村	式会社				
	岡崎(県)	-23	愛知県		愛知第9		氏名	不動	加産鑑定士		佐野	克彦			
	鑑定評価	額		3	4,900,000	円	1	l ㎡当	たりの価格	ł				57,000	円/㎡
1 基2	卜的事 項														
(1)価	格時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑	定評価日	4	令和 7	年 7,	月 3日	(6)	[令和 7]		円/㎡
(2)実	地調査日	令和 7年	6月 28日	(5)価	格の種類	Ī	正常価格	<u>\$</u>		路線	路線価又				倍
(3)鑑	定評価の条件	更地として	の鑑定評価												
2 鑑定	 定評価額の決定	この理由の要旨													
(1)	所在及び地番	並びに 岡崎市	福岡町字堂山	鳴り番り	<u> </u>					地積	61:	3	法令」	この規制	等
基準一地	「住居表示 形状	」等 対の利用の			地の利用	按定	直道路の	小井泊	供給	(m²) 士亜#	(☆交通施語) :4. F.O.			
地	π>1Λ	労以上回 (0) 不り (円 (0)		D状況	-™CONTILITY	按臣	11년的(7)	11/ <i>I</i> IL	処理施設状況		の状況		「調区」 (60,20	00)	
1	:1.5	住宅 W2	周囲		が多い住	北東5	 m市道			目見 .4km			(その他)		
(2)	範囲	東 50 m、西	i 100 m、	南 30	0 m、北	35	m 標	進的個	 使用 戸建1	宇宝地					
近陽	標準的画地の		間口約	20 m			0 m、		600)m ^² 程	度、形状				
近隣地域	地域的特性	特記特になり	١		5 r	n市道		交通	相見駅 北西方1	.4km		法令	「調区」 (60,200))	
13,		事項			路			施設	1			規制			
	地域要因の 将来予測	農家住宅主体の街化調整区域に	住宅地域で 存するが、	あり、和 市街化[利用状況に 区域内の宅	大きな地と比	変化はな較した割	よく、 副安感	当面は現状から需要は	のまませなこと	推移している。	ていくも	のと予測	則される	市。
(3) 最	そう そうな そうな もっぱん そうな かいま とうない かんしょう もんしょ かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ	戸建住宅地							4)対象基準	地力	111				
(5)鐴	定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	Ž		57,0	000 円/	′ m²	の個別的 因	要					
` ′	適用	収益還元法	収益価格	Ž			/ 円/	′ m²							
		原価法	積算価格	ĭ			/ 円/	′ m²							
		開発法	開発法に	よる価	格		/ 円/	′ m²							
(6)市	場の特性	同一需給圏は岡 ーであると思れ れ、安定的に推 土地取引総額は	れる。旧来 移している	からの 。 景気=	農家住宅地 も緩やかに	b域であ □復し	るが、i ており、	节街化 堅調	区域内の宅 な実需要等	地とし により	比較した割)、地価に	引安感か	ら一定の	の需要か	バみら
	算価格の調整 検証及び鑑定	比準価格は現実 的で説得力に富	の市場にお	ける取ら	引事例を促	格判定	の基礎と	とし、	要因比較、	各種額	修正等も	と適正に 土同住宅	行われる	ており、	実証
	価額の決定の	的な側面を有するので市場性を	るため、収	益価格し	は求められ	いなかっ	た。試算	草価格	の調整にあ	たって	こは、快i	遺性を重	視する値	主宅地垣	ずであ
(8)	代表	標準地標準	車地 田	寺点	標準化	地域要	更 個別	別的	対象基準	地	標街	路 0	.0 地	街路	0.0
公規 示準	価標準地 格	番号 岡崎-26	11	多正	補正	因のt 較	比較	因の 較	の規準価 (円/m		準 交 環	週 0 境 0	.0 域要因	交通 環境	-3.0 -5.0
、公示価格を	公示価			01.0]	100	100	[100	.0]	57,0	100	補一行	- U	.0	行政その他	0.0
		52,000 F			100.0]		-				その	他 0	.0		0.0
(9) 指 か	指定基準	基地 番号		寺点 多正	標準化 補正	地域要 因のb		別的 因の	対象基準 の比準価		標 変		地域	街路 交通	
指定基準		E基準地の価格				較	比	較	(円/m	<u>î)</u> 訳	補 🔐		域要因	環境 行政	
準 検地 討	印十九日人		[g/m²	00 [100	100 r	_ []]			正行	政	4	その他	
(10)	-1 対象		3, 111				-		関連産業の)業績I	その [*] t堅調でる		·気は緩・	さかに に	1復1,
対集		売 新規	F0 000	. III / 2	価 変		因」。		、不動産市						
基準	ツ 削牛機 検 -2 基準	標準価格 地が共通地点(f		・円/㎡ §と	形状记	- 地:			る。 因の変動は	は特にな	い。市行		区域内	であるか	が、市
対象基準地の前年標準価格等か	同一	地点)である場	合の検討		価格形成要因(変動状況	[要	因」往		域に比較的						
前か	大字 代表		票準地		0	_ 個別			要因に変動	けかし	١				

個別的 個別的要因に変動はない。 [要 因]

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)-2	24 宅地-1
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)-24	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	森田 尚樹	
鑑定評価額		9,800,000 円		l ㎡当たりの価格		46,900 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)	[令和 7年1月]	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	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(4)	所在及び地番	並7だに	-							地積	20	19	注合	上の規制	II SE		
(1)	「住居表示」]崎市樫山町写	字西原 1 2	5番1外					(m²)		۱ ۱	144.	上りが心	14		
基準地	形状		利用の現況	周辺の:	土地の利用	接面泊	道路の状	沈	供給 処理施 設状況	主要	(な交通施 の状況	<u>)</u> 設との	「調区」 (60,2				
,	1.2:1	住宅 W2		低層の一般住宅を中心に農家住宅等も散見される住宅地域		北東7m市道		水道、下水	本宿 5.4km			(その他)	(その他)				
(2)	 範囲	東 100 r	m、西 100	m、南	10 m、北	; 100 n	n 標準	■■□ ■的使	[二] [用] 低層	L	<u> </u>						
近帰	標準的画地の		間口系	勺 16.5			m、規	模	2	00 m²₹	呈度、形料	犬 長7	5形				
近隣地域	地域的特性 特記 特に 特記 事項		にない		描:基 ² 街:7r 路:					法令規制	「調区」 (60,20	0)					
_	地域要因の 将来予測	額田地域で心とする値	中心部に位置 主宅地域とし	する住宅地 ての現状を		、大規模 のと予測	 開発等 する。	の特	段の変動	要因も	見られな	いため、	、今後も	今後も低層住宅を中			
(3) i	最有効使用の判定	低層住宅均	也					(4)対象基	準地	方位				+1.0		
	監定評価の手法	取引事例と	比較法	価格		46,90	0 円/m	ı̂	の個別! 因	的要							
σ.)適用	収益還元法					/ 円/m	-									
		原価法	積算		T. 6		/ 円/m	-									
	-18 - 14 11	開発法		法による値			/ 円/m										
(6)市	5場の特性	次取得者履知町中心	圏は岡崎市内 圏である。額 心部について となる価格帯	田地域にま は、相対的	ける不動産 な生活利値	≣市場は、 ■性の高さ	外部か	らの) 割安が	流入が少 な地価水	なく概 (準に着	して住宅 目する需	需要は	弱いが、 められる	樫山町	等の旧し		
)´。 評	は算価格の調整 検証及び鑑定 呼価額の決定の 単由	市場は未足	日額田町の旧 成熟である。 くため、収益 各から求めた	十地価格等	そと 比較し 信	料水準は	は概して	低位:	であり.	経済合	理性の観	点から	収益用建	物の想'	定は宝し		
(8) 公規 示準		標準地 番号 岡崎-66	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準の規準(円/	準地 価格 m²)	準 交化 環	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	-3.0 +3.0 -20.0		
公示価格をした	公示価格		000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [79.9]	[101.0 100	_]	46	,800	近 行	政他	0.0	行政 その他	0.0		
(9) 指 定 ら	指定基準	■地番号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の比準(円/	準地 価格 内 m²) ぎ	準 交	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境			
指定基準地の検討	前年指定	至基準地の信	西格 円/㎡	[]	100	100	100	_]			置って行っている。	地 政 他		行政 その他			
(10) 対 年 象 標	-1 対象 ら 継続 の 前年標	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4			で 価格 形成 別	一般的 要 医	側	は様う	プ関税、 子見姿勢 象がある	を強め	レや建築 、エリア	費高騰等や需要を	等の影響 者等の二	により 極化が。	需要者より進		
対象基準地の前の年標準価格等が	(校		点(代表標準 る場合の検討 標準地		要 因	[地 域 [要 因	」」位詞	置し、	因に特段 住宅需 ある。	に特段の変動は認められないが、旧額田町中/ 住宅需要は額田地域の他の地域と比べ相対的 る。			心部に こ強い				
月 』か	たい 標準地 公示価 変動率	格	0.0 % 半年間	円/r	の <u>㎡</u> %	個別的 [要因		引的	要因に変	動はな	l 1 _°						

5	引記様式第6		鑑う	包含 包含 医白色	亞 価	書	(令	和 7	年均	也価調	查)			和 7年 県)-25	7月 7	7日提出 宅地-1
	基準地番	号	提出	先	所	属分科会名	3	業者名	株式	会社桜木石	「動産コ	ンサルタ	ソ ト			
	岡崎(県)	-25	愛知	県	3	愛知第9		氏名	不	動産鑑定	t	加	藤恭一			
	鑑定評価	額			34	,900,000	円		1 m²≝	áたりの価	格				149,000) 円/m²
1 }	基本的事項															
(1)	価格時点	令和	7年 7月	1日	(4)鑑え	定評価日	評価日 令和 7年 7月 4日 (6) [5] [6]					_	7 年 1月 i又は倍率		120,000) 円/㎡ 倍
(2)	実地調査日	調査日 令和 7年 6月 20日 (5)価格の種類 正											<u>▼種別</u>	'		ІП
(3)	(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	更旨													
(1) 基	所在及び地番 「住居表示	间崎市戸崎新	f町 7 都	昏 9						地積 (㎡)	·	234	法令	・上の規制	訓等	
基準地	形状	敷地の利	利用の現況	周辺の土地の利用 対			接	面道路の)状況	供給 処理施 設状況		な交通が の状況	施設との	準工 (60, 準防	(6 0, 200) 準防 (その他)	
	1:1.5	住宅 W2	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			役住宅の中にアパ 北戸 ト等が見られる住 地域		西6m市道		水道、ガス、下水	東岡崎 1.9km	Ť		(その他 (70,	•	
(2)	範囲	東 20 r	m、西 40	m,	南 100	0 m、北	80	m 標	票準的	使用 戸頭	建住宅地	<u>b</u>				
近	標準的画地の	形状等	間口	約	12.5 m	、奥行 約	l	16 m、	規模	2	00 m²₹	呈度、形	状 長7	5形		
近隣地域	地域的特性	特記特別	にない			基準 街 6 m	Ĭ方位 1市道	北	交ì	東岡崎 南方1	駅 .9km		法令	準工 (70, 2 準防	00)	
		事項				路			施詢	殳			規制			
	地域要因の 将来予測	一般住宅を	を中心に共	司住宅	が見られ	つる地域環	境及7	び現在の [・]	価格	K準を概ね	維持し	、安定的	りに推移	してい	くものと	予測さ
(3)	最有効使用の判定	低層住宅均	 也							(4)対象基	準地	 方位				0.0

の個別的要 取引事例比較法 比準価格 149,000 円/㎡ (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 47,800 円/㎡ / 円/㎡ 積算価格 原価法 開発法 開発法による価格 円/㎡ 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。良好な住環境にあり、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3000万円から3500万円程度、新築戸建住宅で4500万円から5500万円程度が標準である。 (6)市場の特性 (7)試算価格の調整 当該地域は、自用目的での一般住宅価格は重視する必要がある。一方、ないこと等から低位に求められた。 自用目的での一般住宅地の取引が中心で、快適性を重視する需要者意識に照らせば市場性を反映した比準 「る必要がある。一方、収益価格は、理論的な価格ではあるが、地価水準に見合う賃料水準が形成されてい いら低位に求められた。本件は、収益価格は参考程度とし、比準価格を標準に代表標準地との比較より得ら ・検証及び鑑定 ないこと等から低位に求められた。本件は、収益価格は参考程度とし、比準価格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。 評価額の決定の 理由 0.0 地 (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標準 街路 街路 0.0 0.0 地域要因 、 知準とした 価格 修正 の規準価格 内訳 標準地番号 因の比 要因の 交通 交通 補正 0.0 花 岡崎-20 較 比較 (円/m²) 環境 環境 +19.0 補 公示価格 画地 0.0 行政 -1.0 [100.6] 100 100 [100.0] 正 149,000 行政 0.0 その他 0.0 175,000 円/㎡ 100 [100.0] [117.8] 100 その他 0.0 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 街路 (9)治定基準地がらの検討 準化補 1域要因 の比準価格 修正 因の比 要因の 交通 交通 訳 環境 環境 比較 (円/m²) 較 前年指定基準地の価格 画地 行政 100 100 正 行政 その他 円/m² 100 100 その他 -1 対象基準地の検討 一般的 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。 (10)] [対象基準地の前の年標準価格等からの検討 価格形成要因6 要 継続 新規 因

地 域

個別的

因

] 因

] 個別的要因に変動はない。

Γ

Γ

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。

前年標準価格

標準地番号

公示価格

変動率 年間

代表標準地

-2 基準地が共通地点(代表標準地等と

標準地

+2.8 % 半年間

同一地点)である場合の検討

145,000 円/㎡

円/㎡

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)-26 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)-26	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		15 200 000 円	1	しが当たりの価格		128 000 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	98,000	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	路線価	倍率種別		16
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

<u> </u>	正評価額の決定								111.44		1) L A	1 - 10 4.1	
(1)	所在及び地番		5矢作町3	字馬場77	番 3				地積	-	19	法令	上の規制	等
基	「住居表示」	」等							(m²)	()			
基準地	形状	敷地の利用	の現況	周辺のの状況	土地の利用	接面	道路の状況	況 供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	1住居 (60,2	200)	
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅の中に空地 等が見られる住宅地 域		南西4.5	ōm市道	水道、ガス、下水	矢作橋 420m	Ē		(その他) (地区計 (60,1	· ·画等)	
(2)	範囲	東 20 m、	西 40	L m、南	25 m、北	25 n	標準	 的使用「低	 層住宅均	 է				
	標準的画地の	形状等	間口	約 8	m、奥行 約		m、規模	<u> </u>	120 m³₹	呈度、形	状 長方	形		
近隣地	地域的特性	特記	:61		基準 街 4	<u></u> 方位北、	<u> </u>	矢作札 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・			法令	1 住居 (地区計	而笙\	
域		事項			路:	5 m市道	_	と理 : 北東7 5設 :	⊐420m		規制	(60, 18	30)	
	地域要因の 将来予測	岡崎市西部の と予測する。	矢作川以	西にて隣持	_ : 接周辺市の宅	地需要の)波及を受	きけ、徐々し	こ住宅地	として熟	人成度を高	高めつつ	推移する	らもの
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基	準地	方位				+4.0
	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準	比準価格 128,000 円/㎡ 因					的要					
	の適用	収益還元法		插格		,	/ 円/m²							
		原価法	積第	[価格 ————		,	/ 円/㎡	_						
		西格	,	/ 円/㎡										
(6) ਜ	市場の特性	同一需給圏は であるが、同 ことから、堅 新築戸建で4	一需給圏 調な宅地	外からの軸 需要が認め	云入も見られ りられる。需	る。鉄道 要の中心	勧駅徒歩圏 いとなる値	園の住宅地は	ずで交通	利便性が	「優り、ほ	哥辺に事	■業所等も	3多い
i	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	対象基準地は 近隣地域は、 である。よっ 決定した。	資産保有	目的のアル	ピート等も見	しられるが	、 収益目	的の取引	はほとん	ど見られ	ず自己的	使用目的	りの取引か	「大半
(8)	代表		標準地	時点	標準化	地域要	個別的		準地	標準	〕 路 (0.0 地	街路	0.0
公規	見価 標準地報 1 核	番号 岡崎-72		修正	補正	因の比 較	要因の 比較		価格 P / m²) i		を通 (環境 (0.0 域要 0.0 4 0	交通 環境	0.0
価さ	- 10 公示価格			[400 0]	400			,	/111) ~	7. 	1地 +4	4.0 因	^{圾児} 行政	0.0
公示価格をした		127,000	円/m²	[100.8] 100	100 [104.0]		100	128	3,000	ー 行 その)他 (0.0	その他	0.0
(9) 指定	指定基準 	≛地番号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の比準		製業 タ	ī路 ē通 景境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	前年指定	2基準地の価格	円/㎡	[]		100	100]	,	伸 正 行 その	可地	占	行政 その他	
(10) 対程		 -1 対象基準地の検討			, 価変	一般的	」るが	⊥ 記の動向、選 ぶ、産業が活 いる。	世 発費高 5発な地	騰等によ	り先行き		感が増し は底堅く	/てい 推移
対象基準地の前の対象を	表の 前年標 検 -2 基準: 同一:	地点)である ^垻	新規 格 125,000 円/㎡ 格動 共通地点(代表標準地等と				,特段	いる。 3の地域的要 えられ、 ³	要因の変 也価は底	化は見ら 堅く推移	れないか している	が、堅調 る。	は住宅地	需要
の ^美 前 カ	公示価	i格	127	,000 円/г	. '	個別的 [要因	111775	的要因に変	変動はな	l 1 _°				
変動率 年間 +2.4 % 半年間 +0.8 %														

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)-27 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコン	サルティング 株式会社	
岡崎(県)-27	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	中野 雅之	
郵宁証価額		7 260 000 円		m²当たりの価格		10 000 🖽 / m²

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)	[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	路線価	<u> </u>	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

公規	2 验化品	半回領の沃ル	の埋田の要旨											
接上の	(1)	析在及び地番	並びに 岡崎市駅	a ⇔ mT⊆	シナカサラ	夕 4 5 番 1	夕 人			地積	削等			
本語形 住宅 山間に農家住宅等が 南の県道、 水道、 東河崎 1.5:1 住宅 山間に農家住宅等が 南の県道、 下水、 東河崎 村本 「本本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	基		;等			у т 3 ш т				, ,	()		
1.5:1 W2	地地	ジ状	敷地の利用の	現況		土地の利用	接面道	道路の状況	処理施				調区」 60,200)	
振標的画地の形状等 関口 約 25 m、奥行 約 15 m、規模 370 ㎡程度、形状 ほぼあ万形 地域要因の 地域要因 地域要因の 地域要因の 地域要因の 地域要因の 地域要因の 地域要因の 地域要因の 地域理面域 地域域 地域理面域 地域域 地域域 地域 地域 地域 地域 地域						山間に農家住宅等が 南9m県道、 水道、 見られる住宅地域 背面道 下水						(₹	(その他)	
地域要因の		色囲	東 70 m、西	130										
地域要因の 地域要加速用の判定 (4)対象基準地	近 標			間口約	约 25			m、規模			建度、形状			
事項 野項 野項 野項 大学 大学 大学 大学 大学 大学 大学 大	地 地	也域的特性	特記:特にない			i9 n					}	:「! 去令:(6	調区」 60,200)	
(3) 最有効使用の料定 (個層住宅地			1000000											
(5) 経定評価の手法 の適用			あり、当面地価Ⅰ	調整区 は弱含	域に位置す みで推移す	る農家集落である	地域で、 測する。	地域要因	に特段の変	動はなり	ハ。地縁性	が強く需	需要の乏しい:	地域で
(6) 部域の対象性 (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) ((3) 最有	効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基	準地 二	二方路			0.0
原価法 積算価格			取引事例比較法	比準	価格		19,900	D 円/㎡		的安				
(6)市場の特性	の適	用					/							
(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、特に市街化調整区域内の農家集落地域との代替性が強い。主たる需要者は地縁性を有するへ取得者層で、他地域からの流入は限定的である。就職に伴う若年層の移住等による人口流出が続き、地価は弱合みで推移している。売買も少なく、規模等も多岐に渡ることから需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、単価でみると 18~25千円/㎡程度となっている。売買も少なく、規模等も多岐に渡ることから需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、単価であると 18~25千円/㎡程度となっている。売買も少なく、規模等も多岐に渡ることが困難なため、収益価格は誤しなの理由 「検証及び鑑定」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を加者の価値基準に基づき試算した美証的な価格である。よって、比準価格を標準とし、類似の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) 代表標準地 標準地 時点 修正 補正 因の比 要のの の規準価格 0.0 域域 交通 0.0 程準格 回崎-65 「財命・65 「財命・65 」」の 「100 「100・」 100 「100・」 19,900 「全の他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0 をの他 0.0 をが は は で で で で で で で で で で で で で で で で で														
は地縁性を有する一次取得者層で、他地域からの流入は限定的である。就職に伴う著年層の移住等による人口流出が続き、あるが、単価であるとは多っている。 売員もつなく、規模等も多岐に渡ることから需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、単価であるとは多っている。 売員をつなく、規模等も多岐に渡ることが困難なため、収益価格帯の把握は困難であり、当該地域の市場取引の中心は自らの利用・・検証及び鑑定を目的とするものである。賃貸市場が未成熟で法令上も賃貸物件を規定の価値基に基づき間によび心に、の。 よって、比準価格を標準とし、類似の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。 「本標準地 「特点」 「機準化 「機準地番号」 「個別的」 対象基準地 内部 「人部」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「100」 「10		41.11												
・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 を目的とするものである。賃貸市場が未成熟で法令上も賃貸物件を想定することが困難なため、収益価格は試算しなが 理由 (8) 公規価とした 格した よって、比準価格を標準とし、類似の標準地との検討を蓄塞え、上記の通り鑑定評価額を決定した。 「機準地番号」 し、類似の標準地との検討を蓄塞え、上記の通り鑑定評価額を決定した。 「機準地との検討を対象を対象のの規準価格」として、の規準価格 (円/㎡)」 大多基準地 関崎・65 地域要 (BD)的 (100.0] 個別的 (PJ) 対象基準地 (PJ) 大の他 (PJ) 大の他 (PJ) 人の他 (PJ) 大の他 (PJ) し、 (PJ) 地域要 (PJ) 個別的 (PJ) 対象基準地 (PJ) 大の他 (PJ) 地域要 (PJ) 地域を除き、地価は上昇傾向となっている (PJ) 地域要 (PJ) 地域を除き、地価は上昇傾向となっている (PJ) 地域要 (PJ) 地域要 (PJ) 地域要 (PJ) 地域要 (PJ) 地域要 (PJ) 地域要 (PJ) 地域要 (PJ) 地域要 (PJ) 地域要 (PJ) 地域を除き、地価は上昇傾向となっている (PJ) 地域要 (PJ) 地域要 (PJ) 地域を除き、地価は上昇傾向となっている (PJ) 地域を除き、地価は上昇傾向となっている (PJ) 地域を除き、地価はは弱含みで (PJ) 地域を除き、地価は (PJ) 地域を除き、地価は (PJ) 地域を除き、地価は (PJ)	(6)市場(の特性	は地縁性を有する き、地価は弱含	る一次! みで推	取得者層で 移している	、他地域か 。売買も少	∖らの流入 シなく、規	.は限定的 !模等も多!	である。討 岐に渡るこ	「職に伴・	う若年層の	移住等に	こよる人口流	出が続ー
(8) 代表標準地 標準地 特点 修正 補正	・検 評価	証及び鑑定	を目的とするものった。一方、比差	かであ 隼価格	る。賃貸市 は、代替競	ī場が未成熟 竞争関係にあ	lで法令上 る取引事	も賃貸物例を市場	件を想定す 参加者の個	「ること <i>」</i> 「値基準」	が困難なた に基づき試	め、収益 算した実	益価格は試算 E証的な価格	しなかー
価とした	(8) 公規価 示準格		番号	地		I	因の比	要因の	の規準	価格 内	準 交通	0.0	域 交通 要 環境	-6.0 0.0 +80.0
1	価 格 を た	公示価材	各	/m²			100	[100.0]	(, -		補 画地 行政	0.0)	0.0
地 討	(9) 指 か 定 ら	指定基準	地番号				因の比	要因の	の比準	準地 価格 内 '㎡) 訳	標 街路 準 交通 環境	i	域 交诵	
対 年 ら 象 標 の 基 準 検 準 価 計 地 格 の 等 前 か	基 の 準 検 地 討	前年指定		/m²	[]			100		,	行政		1丁以	
公示価格 円/㎡	(10) 年標準価格 らの検討		売 新規 準価格 地が共通地点(代	表標準	≛地等と	価格 形成 形成 悪	L 要因 r地域	」対的I る。	に競争力の 部に位置す	労る地 ⁵ る農家領	ているが、 或を除き、 集落地域で	未だ顕在 地価は上 、地域要	:昇傾向とな [.] !因に特段の?	ってい 変動は
	が新か	公示価	^{長標準地} 標 番号 格	準地	円/r	. 0	_г 個別的	推移	している。				,	

公示価格 変動率 年間

0.0 % 半年間

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 7日提出 岡崎(県)-28 宅地-1

		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							<u> </u>	
		岡崎(県)	-28	愛知り	₹	愛知第9		氏名	\$ 7	下動産	鑑定士	=	加藤	恭一			
		鑑定評価	額			10,500,00	0 円		1 m	当たり)の価	格				39,000	円/m²
1 ½	基本的]事項															
(1)	価格	 時点	令和 7年	7月 ′	1日 (4)釘	<u></u> 監定評価日		令和	7年	7月	4日		[令和				円/㎡
(2)	実地記	調査日	令和 7年	6月 20	0日 (5)1	西格の種類		正常	価格			路 線 価	路線価類 倍率				倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	 評価							1 1 1 1 1					
2 🕯	※定評	4価額の決定	の理由の要旨														
(1)		在及び地番	: ₹7×1.	F 111 ## ## T 15	字孫八8番	: 2						地積	26	8	法令	上の規制	等
基準地		「住居表示」	. 等						- 103			(m²)	()			
土地	形	状	敷地の利用	の現況	周辺のの状況	土地の利用	接	面道路	路の状況	処	供給 型理施 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以 以		な交通施 の状況	設との	「調区」 (60,2		
	1:1.	5	住宅 W2			と一般住宅 る住宅地域		3.2mī	市道	力	〈道	名電山 840m	中		(その他)		
(2)	範	囲	東 30 m、	西 40	m、南	25 m、 1	 比 25	m	標準	 的使用	1 戸鎖	建住宅地	1				
	標	_ 準的画地の		間口名		m、奥行:	約		1、規模	ŧ	2	70 m²程	建度、形物	大 長方			
近隣地域	地域的特性 特記 特に 事項			L1		街路	. 2 m	市道			名電山 南西方			法令 規制	「調区」 (60,20	00)	
	地	域要因の	外部からの転	んど期待で	ごきず、空	家の増加	11、過	 遠疎化の	· 连行	等も懸	念され	るが、当	面は現る	伏の地域	環境を	維持す	
(3)		来予測 助使用の判定	るものと予想 戸建住宅地	9 රා.						(4) +	44 # *	#±±# -					
()			取引事例比較	法比準			39	.000	円/㎡] ` ´ Ø	対象基準 20個別的		ない				
	鑑定記の適用	平価の手法 H	収益還元法		·価格					<u></u> ₹	즤						
			原価法	槓算	:価格 			/ 円/㎡									
(0)	→1 18 /	7. #±. #4	開発法		法による化				円/㎡								
(6)	巾场(の特性	同一需給圏は 色彩を有する に地縁性を有 なる価格帯を	する個人	等にほぼ	艮定される。											
	・検証	画格の調整 正及び鑑定 額の決定の	対象基準地にとなることがは重視する必は、鑑定評価	見込まれ 要がある	ることから	5、市場で 比準価格:	代替競等	予関係	にある	他の	不動産	との比	較の観点	から価権	各を試算	した比	準価格
(8)	規準とした	標準地	標準地 標 番号 岡崎-53	票準地	時点修正	標準化補正	地域 因の 較		個別的 要因の 比較	- 1	寸象基 ² D規準((円/	西格内	標準、環形ででででである。	通 境	0.0 0.0 域要因	街路 交通 環境	0.0 -4.0 -9.0
	し た	公示価格	34,200	円/㎡	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100	_]	100.0 100	-		, 100 #±#	正行	政 他	0.0	その他	0.0
(9) 指定基準地	からの	指定基準			時点 修正	標準化補正	地域 因の 較		個別的 要因の 比較		対象基 ² D比準(<u>(円/</u>	西格内	標準化補	通 境	地域要因	街路 交通 環境	
			E基準地の価格	円/㎡	100	[]	100 [[_	100]			正 岡 行 その	政 他		行政 その他 ———	
(10) 対象基準	年標準に	継約 前年標	基準地の検討 売 新規 連価格 地が共通地点 (,000 円/r 基地等と		要	b的 因 域	」 状態 影響	にある	るが、 めない	資材高原 。	は好調で、 騰、人手 ^注 宅も見ら	不足棟に	こよる不	動産市均	易への
準地の前	, 年標準価格等からの検討	同一:	地点)である均 長標準地 !番号			要因の	地要個舞	因	」 地域	で地位	価は引		横ばいで		可心神発	: 企場()(ル圧七