

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)-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 m ² 当たりの価格	117,000 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	[令和 7 年 1月]	92,000 円/m ²
(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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市東大友町字西浦 1 0 4 番 2				地積 (㎡)	153 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に農 家住宅も見られる住 宅地域		北東5.2m市道		水道、 ガス、 下水	矢作橋 1.4km		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 15 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地						
	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								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 5 . 2 m市道	交通 施設	矢作橋駅 北西方1.4km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		当該地域は、一般住宅を中心に農家住宅も見られる住宅地域であり、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。										
(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 <					

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)-15 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)-15	愛知県	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/㎡

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]	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
					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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市滝町字入山 4 8 番				地積 (㎡)	609 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)				
	不整形 1.2:1	住宅 W2	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		南東7.8m県道		水道	東岡崎駅 5.8km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 110 m、南 60 m、北 10 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 21.5 m、規模				370 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	7 . 8 m県道	交通 施設	東岡崎駅 北東方5.8km		法令 規制	「調区」 (土砂災害警戒区域) (60, 200)			
	地域要因の 将来予測	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。												
(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	ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		41,200 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大半を占める。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帯は、土地は概ね 1 , 5 0 0 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、その中心となる価格帯の把握が困難な状況にある。													
(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 5 . 8 k m 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 規 価 示 準 と し た 価 格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 岡崎-48		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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	-7.0 +3.0 +25.0 0.0 0.0
	公示価格 49,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [119.7]	[100.0] 100	41,200		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	-7.0 +3.0 +25.0 0.0 0.0
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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			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	
(10) 対 象 基 準 地 の検討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 41,200 円/㎡			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。									
	-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。									
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	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	森田不動産鑑定事務所
岡崎(県)-16	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	22,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	140,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	110,000 円/m ²
(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
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市宮地町字郷西 2 3 番 1				地積 (㎡)	163 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		周辺に農地の残る一般住宅が多い住宅地域		北東5m市道	水道、 ガス、 下水	岡崎 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 市道 路	基準方位北、5 m	交通 施設	岡崎駅 北西方1.1km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		周辺には農地も残るものの、宅地開発により熟成度を高めつつある住宅地域である。周辺で土地区画整理事業が施行中であり、今後さらなる利便性の向上が期待できる。当面地価は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		+1.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		140,000 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, 0 0 0 万円前後、新築戸建では 3, 9 0 0 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、さらに代表基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	■ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-14	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路	0.0	街路	0.0	
									交通	0.0	交通	0.0	
(9) 指定 からの 検査 地	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	環境	0.0	環境	0.0	
									画地	+1.0	行政	0.0	
(10) 対象 基準 地の 前	前年標準価格等	139,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	101.0 100	140,000	内 訳	行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 136,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因の	[一般的 要因]	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。							
	-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 岡崎-14 公示価格 139,000 円/㎡				[地域 要因]	生活利便性の高い住宅地域である。近年周辺の土地区画整理事業区域内に大型店舗等が進出したため、より利便性が向上している。							
					[個別的 要因]	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

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)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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			
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市上地 4 丁目 2 番 3				地積 (㎡)	217 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60, 200)				
	1:1	住宅 L S2		中規模一般住宅が建 ち並び区画整然とし た住宅地域		北8m市道	水道、 ガス、 下水	岡崎 2.6km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 40 m、南 15 m、北 25 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模		220 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 8 m市道	交通 施設	岡崎駅 南東方2.6km		法令 規制	1 中専 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		市南部の区画整然とした戸建住宅地域であり、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。居住環境も良好であることから堅調な住宅需要が認められる。地価は緩やかな昇傾向で推移する。											
(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 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 22,000 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南部の住宅地域である。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。近隣地域は街路・街区の整然とした住宅地域であるうえに、安城市や西尾市にも近いことから住宅需要が認められる。一方で景気の不透明感から購入には慎重な姿勢もみられる。その結果、地価の上昇傾向は緩やかである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2,500万円程度、新築戸建物件は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		近隣地域は自用目的での取引が中心であり、かつ共同住宅の需要が低い地域性を有する。比準価格はこうした市場の実勢を反映した価格である。一方、当該地域は土地価格に見合った賃料が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。よって、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、また代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。												
(8) 公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-9		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	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	-2.0 +10.0 -11.0 0.0 0.0
	公示価格 125,000 円/㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	131,000							
(9) 指定からの 基準地検討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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								
(10) 対年標準 価格等の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡			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。									
	-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] 当該地域は区画整然とした戸建住宅地域であり、地域要因の変動は無く、近隣周辺の地価は緩やかな上昇基調にある。									
	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。									

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	ヴァリュートেক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 雅之
鑑定評価額	21,200,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	88,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		岡崎市北野町字東河原 3 5 番 4				地積 (㎡)	191 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅が多く見られる既成住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	矢作橋 2.7km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 25 m					標準的使用	低層住宅地					
	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										
	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	矢作橋駅 北方2.7km		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		岡崎市の北西部に位置する住宅地域で、隣接の豊田市、安城市へのアクセスも良好である。先行き不透明感は増しているものの、未だ顕在化しておらず、地価は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 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		同一需給圏は主として岡崎市内の住宅地域で、特に市北西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、金融情勢等に対する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。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は岡崎市北西部に位置する一般住宅を中心とする住宅地域で、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。対象基準地の画地条件により経済合理性を満たす収益物件の想定が困難なため、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、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-72		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +8.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 127,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [104.0]	100 [111.1]	[100.0] 100	111,000						
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 109,000 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[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。							
	-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 円/㎡					[地域要因] 岡崎市北西部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。							
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.8 % 半年間 %												

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)-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 m ² 当たりの価格	143,000 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	[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		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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市羽根町字陣場 2 0 番 8				地積 (㎡)	261 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60, 200)				
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い丘陵地の既成住宅地域		南東5.5m市道	水道、 ガス、 下水	岡崎 1.5km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 25 m、南 25 m、北 35 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 5 . 5 m市道	交通 施設	岡崎駅 北東方1.5km		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多い丘陵地の既成住宅地域であり、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。											
(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		143,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		47,200 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3 , 5 0 0万円程度、新築戸建住宅は5 , 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	収益性が乏しい中、収益還元法の適用を試みたが、低く試算された。これは対象標準地の属する地域が岡崎駅から北東方約1 . 5 kmに位置しており、収益性よりも居住性及び快適性を重視する傾向にあるエンドユーザーの志向等が反映されたものと判断される。よって、収益価格を参考にしつつも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重視し、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-20		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +1.0 交通 -1.0 環境 +32.0 行政 -1.0 その他 0.0		
	公示価格 175,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [130.7]	[106.0] 100	143,000						
(9) 指定 基準 地の 検討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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							
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 の 検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 137,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[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。							
	-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]	中規模一般住宅が多い丘陵地の既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
	変動率 年間 +4.4 % 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	合資会社豊田不動産鑑定所
岡崎(県)-20	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 梅村 正明
鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	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)路線価	[令和 7年 1月]	92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 5月 14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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市宇頭町字下山田 4 番 1 1				地積 (㎡)	157 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	台形 1:1	住宅 W2		小規模一般住宅が建 ち並ぶ郊外の住宅地 域		東4.5m市道	水道、 ガス、 下水	宇頭 330m		(その他) (60, 180)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 12.5 m、規模				150 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位 北 4.5 m市道	交通 施設	宇頭駅 南方330m	法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	既存住宅地域で現状のまま推移するものと予測される。今後の地価水準は、物価上昇に対する懸念はあるものの地域景 気動向の観点等より当面底堅い状況で推移するものと予測される。										
(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			+3.0	
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			119,000 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、安城市市街化区域内の住宅地域。主な需要者は自動車関連産業従業者の 1 次取得者層で他地域から の参入は少ない。当地域では土地は総額 1 9 0 0 万円、戸建て新築住宅で 4 7 0 0 万円程度を中心としており、当市 内では利便性等がやや低位であるが取得の可能性が高い住宅地域として根強い需要がある。消費者物価の上昇、トラン プ関税の影響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 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は小規模分譲等による戸建住宅が多く見受けられる地域で、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、更に代表標準地価格との價格的均衡の内容、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と決定した。									
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-72	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 127,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [104.0]	100 [106.8]	[103.0] 100		119,000				
(9) 指定 からの 基準地 の検討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的要 因]	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、物 価上昇、トランプ関税の影響等の可能性があり消費動向も慎重 さがみられる。						
	-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]	市街地北西部に位置する住宅地域で、当市及び隣接する安城 市内地域産業の業況は概ね好調であり、需要は強含み傾向と なっている。					
	変動率 年間 +1.7 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	特に個別的要因の変動は認められない。				

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)-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㎡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)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	78,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	岡崎市大平町字五位原24番23外				地積(㎡)	151 ()	法令上の規制等											
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200)											
	1:1.5	住宅S2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 3.4km		(その他)											
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 25 m、北 125 m 標準的使用 低層住宅地																	
	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																	
	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 東方3.4km	法令規制	準工 (60, 200)										
	地域要因の将来予測	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現状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 0.0												
(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/㎡																
	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	■ 代表標準地 □ 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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 +11.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0								
	岡崎-9																		
	公示価格	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [128.8]	[100.0] 100	97,800													
	125,000 円/㎡																		
(9)指定からの検討	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100														
	円/㎡																		
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,500 円/㎡ -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/㎡ 変動率 年間 +1.0 % 半年間 %	価格変動要因の		[要因]	一般的 [要因]	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。	[要因]	一般住宅が建ち並ぶ熟成度の高い住宅地域であり、相対的に生活利便性にも優れる地域のため、地価水準の推移も安定的であった。	[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)-22	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	5,040,000 円		1㎡当たりの価格	11,400 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 2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 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		岡崎市中金町字森東下13番1外				地積 (㎡)	442 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	1.2:1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅が混在するほか、農地が多く見られる住宅地域		南6.5m市道	水道、下水	本宿 14km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 60 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 22.5 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6.5 m市道	交通施設	本宿駅 北東方14km	法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測		旧額田町の山間部に位置する在来の農家集落地域である。額田地区の人口及び世帯数の減少傾向は継続しているが、近年、周辺地域においては少数ながらも取引が見られ、地価水準は下げ止まり傾向で推移している。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,400 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、岡崎市内の山あいの農家集落地域等一円である。主たる需要者は、地縁性を有する地元居住者が中心であるが圏外からの転入者も見られる。当地域は、旧額田町に存する在来の農家集落地域で、市中心部への接近性には劣るものの、近年周辺地域において少数ながらも取引が見られ、地価水準は下げ止まり傾向にある。需要の中心となる価格帯は、総額は画地規模等によりまちまちであるが、単価水準は概ね 11,000 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	当地域は、旧額田町の山あいの農家集落地域で、賃貸市場が成立していないため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、比準価格を採用し鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	☐ 代表標準地 ☐ 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 11,400 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因]	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。					
	-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]	旧額田町の山あいの農家集落地域である。市中心部より距離はあるが、周辺では少数ながらも取引がみられ、相応の需要が認められる。					
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	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	岡崎リアルエステート株式会社
岡崎(県) -23	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士 佐野 克彦
鑑定評価額	34,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,000 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市福岡町字堂嶋 2 番外				地積 (㎡)	613 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		農家住宅が建ち並び 周囲に農地が多い住 宅地域		北東5m市道	水道	相見 1.4km		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 35 m				標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模		600 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 m市道	交通 施設	相見駅 北西方1.4km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		農家住宅主体の住宅地域であり、利用状況に大きな変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。市街化調整区域に存するが、市街化区域内の宅地と比較した割安感から需要は安定している。										
(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		ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		57,000 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の市街化調整区域内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であると思われる。旧来からの農家住宅地域であるが、市街化区域内の宅地と比較した割安感から一定の需要がみられ、安定的に推移している。景気も緩やかに回復しており、堅調な実需要等により、地価は上昇傾向が継続している。土地取引総額は 2 , 0 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。対象地は賃貸需給が乏しく公法規制から収益性が顕在する共同住宅の建築可能性に流動的な側面を有するため、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、更に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 規 準 と し た 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 岡崎-26		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	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 -3.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 52,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	[100.0] 100	57,000						
(9) 公 示 規 準 と し た 前 年 指 定 基 準 地 の 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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							
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 56,300 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[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、底堅く推移している。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因の変動は特にない。市街化調整区域内であるが、市街化区域に比較的近く需要の底堅い地域であり、地価は上昇傾向にある。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.2 % 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)-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		1 m ² 当たりの価格	46,900 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市榎山町字西原 1 2 5 番 1 外				地積 (㎡)	209 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)	
	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)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 10 m、北 100 m						標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 16.5 m、奥行 約 12.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 7 m市道	交通 施設	本宿駅5.4km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		額田地域中心部に位置する住宅地域であるが、大規模開発等の特段の変動要因も見られないため、今後も低層住宅を中心とする住宅地域としての現状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 <			

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)-25 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	
岡崎(県)-25	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	加藤 恭一
鑑定評価額		34,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	149,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	120,000 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
					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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市戸崎新町 7 番 9				地積 (㎡)	234 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 200) 準防		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中にアパ ート等が見られる住 宅地域		北西6m市道	水道、 ガス、 下水	東岡崎 1.9km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 100 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	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 南方1.9km	法令 規制	準工 (70, 200) 準防		
	地域要因の 将来予測		一般住宅を中心に共同住宅が見られ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 149,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 47,800 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。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3 0 0 0万円から3 5 0 0万円程度、新築戸建住宅で4 5 0 0万円から5 5 0 0万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		当該地域は、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価格は重視する必要がある。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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-20		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +19.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 175,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [117.8]	[100.0] 100	149,000					
(9) 指定からの 検討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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						
(10) 対象基準地 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 145,000 円/㎡				価格 変動 要因 の	[一般的 要 因]	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。					
	-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 円/㎡					[地 域 要 因]	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。					
	公示価格 円/㎡					[個別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
変動率		年間 +2.8 %	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)-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㎡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)路線価	[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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	岡崎市矢作町字馬場77番3				地積(㎡)	119 ()	法令上の規制等									
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西4.5m市道	水道、ガス、下水	矢作橋420m		(その他) (地区計画等) (60,180)									
(2)近隣地域	範囲	東20m、西40m、南25m、北25m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約8m、奥行約15m、規模120㎡程度、形状 長方形											
	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	矢作橋駅北東方420m	法令規制 1住居(地区計画等) (60,180)									
	地域要因の将来予測	岡崎市西部の矢作川以西にて隣接周辺市の宅地需要の波及を受け、徐々に住宅地として熟成度を高め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	128,000 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、主として矢作川以西の名鉄名古屋本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、市内在住の一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。鉄道駅徒歩圏の住宅地域で交通利便性が優り、周辺に事業所等も多いことから、堅調な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1,500万円～2,000万円程度、新築戸建てで4,000万円～4,500万円程度である。																
(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、本鑑定評価額を決定した。																
(8)公示標準価格	■代表標準地 □標準地 標準地番号 岡崎-72	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 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 127,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	128,000											
(9)指定からの検討	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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								
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100												
(10)対象標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 125,000 円/㎡ -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-72 公示価格 127,000 円/㎡ 変動率 年間 +2.4 % 半年間 +0.8 %	価格変動要因			[一般的要因] 開税の動向、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、地価は底堅く推移している。 [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	ヴァリ्यू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
鑑定評価額	7,260,000 円		1 m ² 当たりの価格	19,900 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 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市駒立町字ナカサラタ 4 5 番 1 外				地積 (㎡)	365 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)			
	不整形 1.5:1	住宅 W2		山間に農家住宅等が 見られる住宅地域		南9m県道、 背面道	水道、 下水	東岡崎 11km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 70 m、西 130 m、南 40 m、北 50 m				標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 15 m、規模		370 ㎡程度、形状				ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	9 m県道	交通 施設	東岡崎駅 北東方11km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		山間部の市街化調整区域に位置する農家集落地域で、地域要因に特段の変動はない。地縁性が強く需要の乏しい地域であり、当面地価は弱含みで推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 19,900 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高い。主たる需要者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。就職に伴う若年層の移住等による人口流出が続く、地価は弱含みで推移している。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1 8 ~ 2 5 千円/㎡程度となっている。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は市内の山間部に位置する市街化調整区域内の農家集落地域であり、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。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、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) 公示 価格 とし た	規 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 岡崎-65		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 -6.0 交通 0.0 環境 +80.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 33,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [169.2]	[100.0] 100	19,900					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	か ら の 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,100 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]		先行き不透明感が増しているが、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。						
	-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 円/㎡				[地 域 要因]		山間部に位置する農家集落地域で、地域要因に特段の変動はないが、もともと需要の乏しい地域であり、地価は弱含みで推移している。						
	公示価格 円/㎡				[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。						
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)-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
岡崎(県)-28	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	39,000 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	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		岡崎市羽栗町字孫八 8 番 3				地積 (㎡)	268 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域		南西3.2m市道	水道	名電山中 840m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 25 m、北 25 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模		270 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	3 . 2 m市道		交通施設	名電山中駅 南西方840m		法令規制	「調区」 (60, 200)
	地域要因の将来予測		外部からの転入はほとんど期待できず、空家の増加、過疎化の進行等も懸念されるが、当面は現状の地域環境を維持するものと予想する。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 39,000 円/㎡									
	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、概ね岡崎市東部、市街化調整区域に位置する住宅地域と判定する。特に農家集落地域或いは農家集落的色彩を有する住宅地域との代替性が強い。旧来から需給動向に変化は見られず、市場参加者は、地元住民又は当該地域に地縁性を有する個人等にほぼ限定される。価格帯の把握が可能となる不動産市場は形成されておらず、需要の中心となる価格帯を把握するのは困難である。											
(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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 岡崎-53		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 34,200 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.4]	[100.0] 100	39,100		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	交通 -4.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 39,000 円/㎡ -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 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[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] 幅員 4 m未満、農家住宅も見られる市街化調整区域内の住宅地域で地価は引き続き横ばいで推移。											
	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
変動率			年間 0.0 %	半年間 %								