

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)5-1 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)5-1	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	山口 貴徳
鑑定評価額	81,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		165,000 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]	130,000 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		岡崎市柱 3 丁目 1 1 番 8				地積 (㎡)	493 ()	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	
	1.2:1	事務所 S2		低層の事務所、店舗兼住宅のほか一般住宅等が混在する路線商業地域		南22m県道	水道、ガス、下水	岡崎 480m		(その他) (70, 200)	
(2)近隣地域	範囲		東 160 m、西 60 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用		中層店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 2 m 県道		交通施設	岡崎駅 西方480m	法令規制 準工 (70, 200) 準防	
	地域要因の将来予測		ＪＲ岡崎駅周辺の開発や、周辺で施行中の土地区画整理事業の進捗により周辺地域の利便性、繁華性の向上が期待できる。需要も拡大していることから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		中層店舗住宅併用地					(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 166,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 120,000 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、岡崎市内の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域または主要駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する個人事業者及び西三河地区を中心に事業を営む法人を中心に、加えて開発業者なども想定される。ＪＲ岡崎駅東側では開発がさかんであるものの、その影響は近隣地域にまで波及していない。このため、価格上昇はわずかである。取引面積や総額は業種や事業規模によって異なるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域はＪＲ岡崎駅から徒歩圏内であることから、収益価格については想定する建物の用途、賃料水準の設定等の想定要因によって試算価格が左右される。その結果、収益価格の信頼性は相対的にやや劣り、低位に試算された。従って、本評価では市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に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5-6		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 +5.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -6.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [105.8]	100 [97.8]	[100.0] 100	164,000				
(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			価格変動要因の形成状況	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 ＪＲ岡崎駅から徒歩圏内の商業地域であり、周辺にて土地区画整理事業が施行中である。						
	前年標準価格 163,000 円/㎡				個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	-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 公示価格 円/㎡										
	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)5-2 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鑑定所
岡崎(県)5-2	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士 梅村 正明
鑑定評価額	68,300,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 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 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		岡崎市鴨田町字向山 8 2 番				地積 (㎡)	584 ()	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		準住居 (60, 200)		
	台形 1:1.2	事務所 R C 7		事務所ビル、低層店 舗のほか住宅等も 見られる路線商業地 域		北30m県道	水道、 ガス、 下水	東岡崎 3.4km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 24 m、奥行 約 25 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	3 0 m県道	交通 施設	東岡崎駅 北方3.4km		法令 規制	準住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		岡崎市の中心部の北側に位置する幹線道路沿いの商業地域で、特段の変動要因はない。繁華性はさほど高くないが一定の需要が見込まれることから、当面地価は概ね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	低層店舗地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 119,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 84,300 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区域内で、主に幹線道路及び準幹線道路沿いを中心とする商業地域。需要者は地元を拠点とする法人、個人事業主が中心で、規模によってはロードサイド型店舗の進出も見込まれる。岡崎市の旧市街地を取り巻く主要地方道岡崎環状線沿いで、交通量の多い幹線道路沿いに位置し、需要は大きな変化もなく強含み傾向で安定している。価格水準は需要者の属性及び規模等の条件によりバラツキがあり、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		各試算価格には開差がある。比準価格は市内幹線街路沿い等の取引事例より求めたもので、市場実態を反映した価格と判断される。他方収益価格は商業地域として重要な収益性を反映しているが、建物価格上昇が賃料に充分反映されておらず比準価格に比し低位となった。当地域では自己利用目的の取引も多いと判断されるので、比準価格を中心に収益価格も充分参酌し、更に代表標準地との価格均衡も考慮し、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) 公示規 準とし た価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-6		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 +5.8 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [105.8]	100 [136.0]	[100.0] 100	117,000					
(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 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 116,000 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] 路線商業地として安定的に推移しており地域要因に特段の変動はない。地価は周辺住宅地の影響から概ね安定的に推移している。						
	変動率 年間 +0.9 % 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	ヴァリ्यूテックコンサルティング 株式会社
岡崎(県)5-3	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中野 雅之
鑑定評価額	21,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	201,000 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]	160,000 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		岡崎市明大寺本町3丁目12番				地積 (㎡)	105 ()	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		商業 (80 , 400) 準防						
	1:3.5	事務所 R C 4	飲食店、事務所等の 多い駅前背後の商業 地域	南8m市道	水道、 ガス、 下水	東岡崎 210m		(その他) (90 , 400)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 10 m、北 20 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地								
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 18 m、規模		110 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	8 m市道	交通 施設	東岡崎駅 北方210m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (90 , 400) 準防				
	地域要因の 将来予測		東岡崎駅の北側徒歩圏に位置する商業地域で、同駅を中心に南北両側で大規模な再開発と新設事業が進んでいる。駅周辺の回遊性の向上や、地域発展への期待から、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					中層店舗兼事務所地		(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			203,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			146,000 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内の商業地域で、主たる需要者は地縁性のある法人、個人事業主であるが、全国的に事業展開する法人も見られる。同一需給圏の経済状況は概ね良好であり、物価上昇、円安等、経済情勢の先行き不透明感が増しているが、主要駅に近接した商業地といった希少性の高い地域の需要は高い。土地取引に当たっては、業種、業態、事業戦略等により取引規模、取引総額は異なり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は市内中心部の駅徒歩圏に位置する商業地域である。収益価格は、賃貸経営に基づく不動産収益を基礎とするが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、やや低位に試算された。一方、比準価格は、事業用地の取得を目的とした取引事例を基礎に試算されており、市場の実情に適合した実証的な価格である。よって、比準価格を中心に、収益価格を比較考量するとともに、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5-1		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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 -5.0 -13.0 +3.0 0.0
	公示価格 177,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{88.5}$	$\frac{100.0}{100}$	201,000		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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 -5.0 -13.0 +3.0 0.0
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	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 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 194,000 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	[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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 東岡崎駅を中心に、南北両側で大規模な再開発と新設事業が進んでおり、地域発展への期待から地価は上昇傾向で推移している。									
	変動率 年間 +3.6 % 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 3日提出
岡崎(県)5-4 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)5-4	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	95,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	165,000 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]	130,000 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
					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		岡崎市羽根北町 2 丁目 1 番 4 外				地積 (㎡)	576 ()	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		準住居 (60, 200) 準防		
	1:1	店舗兼事務所 S 2		店舗、営業所、共同 住宅が混在する路線 商業地域		北西18m県道	水道、 ガス、 下水	岡崎 920m		(その他) (70, 200)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 26 m、奥行 約 22 m、規模 570 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 8 m県道	交通 施設	岡崎駅 北東方920m		法令 規制	準住居 (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		当該地域は、店舗、営業所、共同住宅が混在する路線商業地域であり、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	低層店舗兼事務所地						(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 168,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 98,700 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、主に岡崎市や隣接市町内における商業地域である。需要者の中心は、主に西三河や地元岡崎市を基盤とする個人事業主や法人等である。市場における需給動向は、国道 1 号等の幹線道路における大型店舗との競争に晒されているものの、一定の需要が認められ地価は概ね堅調に推移している。又、取引には事業用定期借地に基づくものが見られる中、規模、立地条件等により需要の強弱に開差がある為、中心となる価格帯を見出すことが困難な状況である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地の属する地域は、店舗、営業所、共同住宅が混在する路線商業地域であるが、自己使用目的の物件が中心となっている地域であるため、賃貸事業の収支が芳しくない。よって、収益価格は低位に求められた。ここで、収益価格には多くの想定要素が含まれているため、収益価格を参考に留め、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映した比準価格を重視し、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 規 準 と し た 公 示 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-6		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 +5.8 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [105.8]	100 [98.0]	[100.0] 100	164,000					
(9) からの 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 161,000 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 公示価格 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[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。						
						[地 域 要 因] 店舗、営業所、共同住宅が混在する路線商業地域であり、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	+2.5 %	半年間	%							

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
岡崎(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡崎リアルエステート株式会社
岡崎(県)5-5	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士 佐野 克彦
鑑定評価額	469,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	127,000 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	100,000 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		岡崎市欠町字金谷 1 1 番 1 外				地積 (㎡)	3,692 ()	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		
	不整形 1.2:1	店舗、事務所兼工場 等 S3	幹線道路沿いに店舗 、事務所等が建ち並 ぶ路線商業地域		北東20m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	東岡崎 2.3km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 300 m、西 400 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 50 m、規模		3,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	2 0 m市道	交通 施設	東岡崎駅 東方2.3km	法令 規制	準工 (70, 200) 準防		
	地域要因の 将来予測	交通量の多い幹線道路沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ成熟の程度が高い路線商業地域であり、需要者の出店意欲も堅調であり、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	低層店舗地					(4) 対象基準地 の個別的要 因	形状 二方路	-2.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 130,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 68,200 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	同一需給圏は岡崎市内の商業地域である。主たる需要者は営業所、店舗等を営む個人事業主・法人である。岡崎市中心部の康生地区から延びる幹線道路沿いに所在する路線商業地域であり、交通量も多く、店舗等が連たんし、繁華性も高く、背後の住宅地も充実しており安定的な需要が認められる。景気も緩やかに回復しており、企業収益及び商況も改善し、地価は上昇基調にある。取引総額は利用目的、規模等により一定でないため見出しにくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	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。収益価格が低位に試算されたのは、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないためであると思われる。試算価格の調整にあたっては、豊富な資料に裏付けられ市場性を反映した信頼性の高い比準価格を重視し、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない収益価格を比較考量し、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 規 準 価 格 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-6		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 +5.8 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [105.8]	100 [126.7]	[100.0] 100	126,000				
(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					
(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 124,000 円/㎡			価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要因] 自動車関連産業の業績は堅調であり、景気は緩やかに回復しており、不動産市場は一部に弱さみられるが、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が、ロードサイド型店舗の出店意欲は堅調であり、地価は上昇基調にて推移している。						
	変動率 年間 +2.4 % 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	森田不動産鑑定事務所
岡崎(県)5-6	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	67,500,000 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]	100,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市緑丘1丁目28番8				地積 (㎡)	536 ()	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		準住居 (60, 200)				
	1:1.2	店舗 S1	低層の店舗、営業所 等が建ち並ぶ路線商 業地域		東30m県道	水道、 ガス、 下水	岡崎 2.4km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 27 m、規模				540 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	30 m県道	交通 施設	岡崎駅 南東方2.4km		法令 規制	準住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		幹線道路沿いの路線商業地域であるが、今年周辺で大規模な商業施設が開業するなど根強い需要が存在する地域のため、 当面は現状程度の繁華性を維持するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地						(4)対象基準地 の個別的要 因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格				127,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格				91,200 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	同一需給圏は主に幹線道路沿線を中心とする岡崎市内一円の商業地域。資本力のある地元企業及び全国規模でチェーン展開する大手企業等が主な需要者である。近年、大手自動車ディーラー等の進出が見られるなど、交通量の多いロードサイド用地の需要は強い状態にある。路線商業地での事業用地確保の手段は主に事業用定期借地権であり、購入による取得は少ない。取引される規模や価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域及び周辺類似地域では貸店舗等も散見されるが、事業用賃貸市場の熟成度は総じて低く、元本価値と比較し賃料水準は低位であるため、収益価格は割安な水準で試算された。自己利用を前提とした取引が多く、収益性よりも取引価格により着目して売買がなされる市場の実態を踏まえ、本件では基準価格を重視し、収益価格を比較考慮して、公示価格との検討を踏まえ、単価と総額との関連性等も留意することにより、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-6	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 +5.8 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 167,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [105.8]	100 [127.0]	[100.0] 100	126,000							
(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 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 124,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	経済の先行きに強い不透明感があるので、需要者側は概して慎重姿勢を強めているが、希少性がある地域では根強い需要も認められる。							
	-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]	交通量等の地域要因に特段の変化は見られないが、周辺に大型中古車ディーラーが進出するなど、根強い需要は維持されている。							
	変動率 年間 +1.6 % 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)5-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日
岡崎(県)5-7	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	25,600,000 円		1㎡当たりの価格	178,000 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	140,000 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市康生通東 2 丁目 4 1 番				地積 (㎡)	144 ()	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		商業 (80, 600) 防火			
	1:3.5	店舗兼事務所 R C 5		中低層店舗等が建ち 並び既成商業地域		南20m市道	水道、 ガス、 下水	東岡崎 1km		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 55 m、南 45 m、北 25 m				標準的使用	中層店舗付事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 23 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特に無い		街 路	2 0 m市道	交通 施設	東岡崎駅 北方1km		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火		
	地域要因の 将来予測		大型商業施設の影響もあり商況はやや低迷しているが、従来から市内の中心商業地域として利便性が高く需要は底堅いため、地価水準は安定して推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地						(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				178,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				113,000 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、岡崎市及び周辺市町の商業地域である。主たる需要者は、地元の個人事業主、法人等が中心であるが、面大地についてはマンションデベロッパー等の不動産業者も需要者となり得る。当地域は、大型商業施設の影響もあり商況はやや低迷しているが、従来からの市内の中心商業地域で、人気のある店舗出店等の効果もあり、状況は変化しつつある。需要の中心となる価格帯は、需要者の属性、事業規模、取引面積等によりまちまちであり把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、賃貸市場の熟成度が低く、元本価値に見合う賃料水準の収受が困難であることから、収益価格はやや割安な水準で求められた。比準価格は、代替性のある市内の商業地域で成立した、多数の取引事例を価格判定の基礎としており、市場の実態を反映し説得力は高いと判断した。よって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、他の標準地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 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-1		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 177,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	178,000						
(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 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 174,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[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 岡崎5-1				[地 域 要 因]	中層の店舗、事務所が多く見られる商業地域である。従来からの市内における中心商業地域で利便性が高く、需要は安定している。							
	公示価格 177,000 円/㎡				[個別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +2.3 % 半年間 +0.6 %												

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)5-8 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)5-8	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	20,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	126,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	99,000 円/m ² 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		岡崎市材木町3丁目2番1				地積 (㎡)	165 ()	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		商業 (80, 400) 準防		
	1:2.5	店舗 S2		小規模店舗と一般住宅等が混在する既成商業地域		北16m市道		水道、ガス、下水	東岡崎 1.7km		(その他) (90, 400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模				165 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 6 m市道		交通施設	東岡崎駅 北西方1.7km		法令規制	商業 駐車場整備地区 (90, 400) 準防
	地域要因の将来予測		岡崎市中心部の旧来からの近隣商業地域であるが、昨今の郊外型大型店の増加等により徐々に住宅用途の比重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	低層店舗兼住宅地						(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 126,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 83,800 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、主として岡崎市中心部の商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する法人又は個人事業者等である。市内外に大型店の出店が相次ぎ商業環境は厳しさを増しているが、旧来からの熟成した中心部の商業地域であり、背後の住宅地需要が堅調なことも相俟って、需要は底堅く推移している。市内の商業地取引は総じて少なく、また、規模や総額の多寡により様々であることから、中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣は、自用の店舗、営業所等の多い地域であり、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は未だ高くはないものと判断され、収益価格は相対的に低位に求められた。他方、比準価格は個別事情を含むものの、現下の市場実勢を反映した実証的價格である。従って、相対的規範性に優る比準価格を中心に収益価格を参酌し、代表標準地との検討を踏まえ、本鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-1		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	地域要因	街路 +1.0	
	公示価格 177,000 円/㎡		[100.6] / 100	100 [100.0]	100 [141.1]	[100.0] / 100	126,000		交通 0.0		交通 +2.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +33.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 0.0		行政 +3.0	
(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 123,000 円/㎡		価格変動要因の形成状況		[]	[]			行政 0.0		その他 0.0	
	-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/㎡								その他 0.0			
	変動率	年間 +2.4 %	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)5-9 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)5-9	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	63,100,000 円		1㎡当たりの価格	308,000 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	245,000 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		岡崎市明大寺本町 4 丁目 1 4 番				地積 (㎡)	205 ()	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		商業 (80, 600) 防火		
	1:1.5	店舗兼事務所 R C 5		店舗、事務所、飲食 店等が建ち並ぶ駅前 商業地域		北17m県道	水道、 ガス、 下水	東岡崎 130m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)		
(2)	範囲	東 20 m、西 70 m、南 20 m、北 0 m		標準的使用		中層店舗付事務所地						
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 18 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	繁華性の高い東岡崎駅前通 り中心部に所在		街 路	1 7 m県道		交通 施設	東岡崎駅 北西方130m	法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火	
	地域要因の 将来予測		昨年、名鉄東岡崎駅南口に SWINGMALL が新たにオープンし、駅北口においても再開発事業が進捗していることから、当面は現状程度の繁華性を維持するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		中層店舗付事務所地				(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		309,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		185,000 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		同一需給圏は繁華性の高い西三河一円の商業地域である。需要者の中心は事業目的及び投資目的の法人、個人事業主等である。地域経済の先行き不透明感是否めず、概して需要者側は慎重姿勢を強めるが、繁華性の高い主要駅前商業地などでは、中小規模のテナントを中心に根強い需要が認められ、路面店などにおいては比較的短期間に空室が埋まる状態にある。取引される規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は東岡崎駅周辺の実地の取引事例を中心に試算された実証的な価格である。収益価格は従来より賃貸市場は成熟した地域ではあるが、収益還元法は試算過程において想定要素を多分に含むことも否めない。以上により、実際の取引では駅前商業地の希少性や資産性が重視されていることを鑑み、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、一般的要因の動向、周辺類似地域における地価動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格 を し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-5		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 305,000 円/㎡		$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	308,000					
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 298,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 経済の先行きに強い不透明感があるので、需要者側は概して慎重姿勢を強めているが、希少性がある地域では根強い需要も認められる。							
	-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 岡崎5-5				[地域要因] 昨年、東岡崎駅南口にスイングモールが開業する等の要因により、人出も多く繁華性も維持されたため、テナント需要は底堅く推移した。							
	公示価格 305,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +3.4 % 半年間 +1.0 %											

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)5-10 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)5-10	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	加藤 恭一
鑑定評価額		39,800,000 円		1㎡当たりの価格	150,000 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
					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		岡崎市上六名3丁目2番7				地積 (㎡)	265 ()	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		準住居 (60, 200) 準防			
	1:2	店舗兼住宅 S2		小規模店舗と一般住 宅が混在する県道沿 いの近隣商業地域		北西18m県道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	東岡崎 1.2km		(その他) (80, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m						標準的使用	店舗住宅併用地				
	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	1 8 m県道	交通 施設	東岡崎駅 南西方1.2km		法令 規制	準住居 (70, 200) 準防		
	地域要因の 将来予測	店舗、一般住宅を主とする現在の地域環境を概ね維持、地価は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	店舗住宅併用地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 150,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 93,600 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、概ね岡崎市の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域と判定する。需要者は、地元の個人事業者、法人のほか賃貸業を営む不動産業者、居住を目的とする個人等多種に想定される。商業地としては地積過小な土地を中心とした地域で繁華性の低下も懸念される状況にあるが、市内中心部に比較的近く相応の需要は認められる。需要の中心となる価格帯を把握するのは、取引自体限定的で事業規模によって取引面積も異なるため困難である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、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実証的価格である。一方、収益価格は、理論的な価格ではあるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。本件は、市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付け、更に、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 標準 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-8		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 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 126,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [89.1]	[105.0] 100	150,000						
(9) 指定 からの 基準 地 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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 146,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 飲食業を始めとする幅広い業種の出店意欲は依然として旺盛で、優良物件を中心に相場以上の取引も散見される等需要は底堅い。								
	-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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 繁華性は低いものの市内中心部に比較的近い近隣商業地域で、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。								
	変動率	年間	+2.7 %		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)5-11 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)5-11	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	加藤 恭一
鑑定評価額		159,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	134,000 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]	105,000 円/m ²
(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		岡崎市牧御堂町字郷中 5 9 番 1 外				地積 (㎡)	1,189 ()	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		準住居 (60, 200)		
	2.5:1	店舗兼事務所 S2		中規模店舗、営業所 等が連たんする路線 商業地域		北西18m県道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	岡崎 2.1km	(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 80 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 20 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 8 m県道	交通 施設	岡崎駅 西方2.1km		法令 規制	準住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	店舗、営業所を主とする現在の地域環境を概ね維持、地価は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		低層店舗地				(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 134,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 69,500 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、概ね岡崎市の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域と判定する。需要者は、飲食・物品販売等の店舗利用又は事業所・営業所等の事務所利用を目的とする法人事業者のほかマンション建設を目的とする不動産業者等も想定される。用途の多様性が認められる県道沿いの商業地域であり、面積の広い土地を中心に根強い需要が認められる。需要の中心となる価格帯を把握するのは、取引自体限定的で事業規模によって取引面積も異なるため困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、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実証的価格である。一方、収益価格は、理論的な価格ではあるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。本件は、市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付け、更に、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-8		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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 126,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[102.0] 100	134,000					
(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 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 131,000 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的] 飲食業を始めとする幅広い業種の出店意欲は依然として旺盛で、優良物件を中心に相場以上の取引も散見される等需要は底堅い。							
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域] 画地規模に恵まれた路線商業地域で、需要者も多種多様に想定される等、地価の上昇基調は持続。							
					[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+2.3 %		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)5-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング 株式会社	
岡崎(県)5-12	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	中野 雅之
鑑定評価額		268,000,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 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]	125,000 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		岡崎市井田西町 3 番 1 外				地積 (㎡)	1,588 ()	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		近商 (80, 200) 準防		
	不整形 1:1.2	店舗兼工場 S 2		中低層の店舗、店舗 ビルが建ち並ぶ路線 商業地域		東30m国道、 三方路	水道、 ガス、 下水	東岡崎 3.5km		(その他) (100, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 60 m、西 50 m、南 160 m、北 80 m		標準的使用		低層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 42 m、奥行 約 26 m、規模		1,100 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	3 0 m国道	交通 施設	東岡崎駅 北方3.5km		法令 規制	近商 (90, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		岡崎市のやや北側に位置する幹線道路沿いの商業地域で、特段の変動要因はない。先行き不透明感が増しているものの、繁華性の高い地域であり、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	低層店舗地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	三方路 形状	+8.0 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格						172,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格						114,000 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内の幹線道路沿いを中心とする商業地域で、主たる需要者は地縁性のある法人、個人事業主であるが、全国的に事業展開する法人も見られる。同一需給圏の経済状況は概ね堅調に推移しているが、物価高等の先行き不透明感や初期投資の軽減等から事業用定期借地による進出が多く、土地の売買自体は限定的である。また、土地を取得する場合でも業種、業態、事業戦略等により取引総額は異なり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は市内のやや北側に位置する幹線道路沿いの商業地域である。繁華性の高い地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位となった。一方、比準価格は、事業用地の取得を目的とした取引事例を基礎に試算されており、市場の実情に適合した実証的な価格である。よって、比準価格を中心に、収益価格を比較考量するとともに、昨今の経済情勢、地価動向も勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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5-6		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 +5.8 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 167,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [105.8]	100 [/]	[105.8] 100	169,000					
(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 163,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 形成	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 岡崎5-6 公示価格 167,000 円/㎡					地域要因 幹線道路沿いに位置する繁華性の高い商業地域で、地域要因に特段の変動はないが、堅調な地域経済等を背景に、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 +3.7 %	半年間 +1.2 %								

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)5-13	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	152,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	220,000 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]	170,000 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		岡崎市柱町字上荒子6番13外 (岡崎駅東58街区5)				地積 (㎡)	692 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地利用の状況		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		近商 (80, 300) 準防			
	不整形 1.5:1	店舗 R C 4		高層マンション、中 層店舗等が建ちつつ ある区画整理中の商 業地域		北東25m県道、 三方路	水道、 ガス、 下水	岡崎 330m		(その他) (100, 300)			
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 125 m、西 70 m、南 10 m、北 55 m			標準的使用	中層店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	区画整理事業が施行中の主 要駅に比較的近い商業地域		街 路	2 5 m 県道	交通 施設	岡崎駅 東方330m		法令 規制	近商 (90, 300) 準防		
	地域要因の 将来予測		J R 岡崎駅徒歩圏の区画整理事業地内の商業地域で、背後の住宅地需要の底堅さも相俟って地価は堅調に推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		中層店舗事務所併用地					(4)対象基準地 の個別的要 因	形状 三方路	-2.0 +6.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			221,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			143,000 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、主として岡崎市及び周辺市の主要駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、主として全国展開するデベロッパーや地元事業者等である。J R 岡崎駅徒歩圏にて店舗ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、背後の住宅地需要が堅調なことも相俟って、商業地需要は堅調に推移している。市内の商業地取引は総じて少なく、また、規模や総額の多寡により様々であることから、中心価格帯の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			対象近隣は、自用の店舗ビル等が多い商業地域で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は未だ高くはないものと判断され、収益価格は相対的に低位に求められた。他方、比準価格は個別事情を含むものの、現下の市場実勢を反映した実証的價格である。従って、相対的規範性に優る比準価格を中心に収益価格を参酌し、代表標準地との検討を踏まえ、本鑑定評価額を決定した。										
(8) 公 示 価 格	規 格 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-5		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 -1.0	
		公示価格 305,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [144.8]	[103.9] 100	221,000		交通 0.0		交通 +2.0	
(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	環境 0.0	地 域 要 因	環境 +28.0	
		前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 +12.0	
(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 213,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	[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、背後の住宅地需要に支えられ、地価は堅調に推移している。	[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。	
		-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 公示価格 円/㎡											
		変動率 年間 +3.3 % 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)5-14	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄

鑑定評価額	45,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	127,000 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]	100,000 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		岡崎市緑丘2丁目6番21				地積 (㎡)	360 ()	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	店舗 S1	低層店舗が建ち並ぶ 路線商業地域		南18m県道	水道、 ガス、 下水	美合 2km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 180 m、南 40 m、北 25 m				標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 27 m、規模		380 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 8 m県道	交通 施設	美合駅 南西方2km		法令 規制	1 住居 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測	当該地域は、低層店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、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もの												
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地の 個別的 要因	ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		129,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		85,400 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、主に岡崎市や隣接市町内における商業地域である。需要者の中心は、主に西三河や地元岡崎市を基盤とする個人事業主や法人等である。市場における需給動向は、交通量の多さや背後地の状況等から一定の需要が認められ、地価は概ね堅調に推移している。又、取引には事業用定期借地に基づくものが見られる中、規模、立地条件等により需要の強弱に開差があるため、中心となる価格帯を見出すことが困難な状況である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の属する地域は、高台に低層店舗が建ち並ぶ路線商業地域であるが、自己使用目的の物件が中心となっている地域であるため、賃貸事業の収支が芳しくない。よって、収益価格は低位に求められた。ここで、収益価格には多くの想定要素が含まれているため、収益価格を参考に留め、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映した比準価格を重視して、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5-8		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 126,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	127,000		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 0.0 0.0 0.0 0.0
(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	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 0.0 0.0 0.0 0.0
	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	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 0.0 0.0 0.0 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 125,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 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 岡崎5-8 公示価格 126,000 円/㎡					[地 域] 高台に低層店舗が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 +0.8 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市北野町字畔北8 2 番外				地積 (㎡)	1,652 ()	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		工業 (60, 200)		
	1:2	工場		大規模工場の周辺に 中小工場、倉庫のほか に住宅も見られる 工業地域		南8.5m市道	水道、 下水	宇頭 4.1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 0 m、北 60 m				標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 55 m、規模				1,650 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 m市道	交通 施設	宇頭駅 北東方4.1km		法令 規制	工業 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		地域に大きな変化を促す要因は特にないが、物流拠点としての需要は依然として高く、かつ周辺には住宅が多く見られる 等当地域も用途的な移行の可能性が高まりつつあり、当面地価は強含みで推移すると思慮される。									
(3)	最有効使用の判定		工場地				(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		62,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		15,100 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	同一需給圏は西三河地域の中小工場地域。主な需要者は中小規模製造業者等であるが、地域によっては流通系の需要、 用途変更の可能性もあり関連業者参入の可能性も高い。自動車関連産業の業績は現状好調であるが、中小企業を取り巻く 環境は将来的に厳しい。反面物流量増加の中で倉庫用地への需要は当面高い。また当地域は住宅地移行の可能性もあり 総合的に価格は強含みである。尚、標準的な土地価格は、各画地で個性が強く平均的なものは把握困難である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は中小規模の工場、倉庫が多く見受けられる地域で自用物件が中心であり、また工場の新規賃料設定では投下 資本の回収を重視して決定されていること等より収益価格は低位に求められた。他方当地域周辺では住宅地への移行傾向 が高い点も留意を要するため本評価においては市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、更に前 年価格からの変動率、周辺地価公示標準地より規準して得られた価格を動案し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9-4		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 -2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 -25.0
	公示価格 45,300 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [74.2]	[100.0] 100	61,700		標準 化補 正			
(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			標準 化補 正			
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 59,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因] 地域産業としては対米関係を中心に不透明であるが、物流部 門では今後も量的増加が見込まれ、工業地需要は全体的に強 含みである。							
	-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] 自動車関連産業の生産は現状好調であるほか、市街地近郊で は小規模倉庫用地への需要も更に高まりつつあり、地価は強 含み傾向にある。							
					[個 別 的 要 因] 特に個別的要因の変動は認められない。							
	変動率 年間 +4.2 % 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)9-2 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)9-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山口 貴徳
鑑定評価額	1,760,000,000 円	1㎡当たりの価格	41,800 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	[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		岡崎市牧平町字岩田 3 番 3 2 外				地積 (㎡)	42,049 ()	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		工専 (60, 200)					
	不整形 1:1	工場		大規模工場が多くみられる丘陵地の工業団地		西13.8m市道	水道	本宿 3.7km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 320 m、南 420 m、北 160 m		標準的使用		大工場地								
	標準的画地の形状等		間口 約 215 m、奥行 約 200 m、規模		43,000 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項	平成 3 1 年 3 月に市街化区域に編入		街路	1 3 . 8 m市道		交通施設	本宿駅 北東方3.7km		法令規制	工専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測		新東名高速道路「岡崎東」ＩＣから近く交通利便性が高い工業地域である。物流施設や自動車関連企業の今後の業績に懸念はあるものの、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	大工場地						(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				41,800 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		同一需給圏は大規模工場、倉庫等が立地可能な地域で、その範囲は高速道路網により三河地方全域に及び、需要者の中心は、製造業・物流業等の大手法人が想定される。三河地区の企業業績は各国の通商政策に左右されやすく、不透明感が増している。この結果、近隣地域の地価の上昇は緩やかである。工場用地の取引自体が少なく、需要者の属性、事業規模、取引面積等により一様ではなく把握は困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は高速道路のＩＣに近い工業地域である。当地域は工業生産性・市場性が重視され代替競争不動産の価格水準を指標に価格は決定される。なお、適切な賃貸事例が収集できなかったため収益還元法は非適用とした。よって、本件では実証的で説得力の高い比準価格を標準とし、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		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	-1.0	
	標準地番号 岡崎9-1								交通	0.0	交通		0.0		
(9) 指定からの検討	公示価格		[103.0]	100	100	[100.0]	41,600	内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+8.0		
	48,000 円/㎡		100	[101.0]	[117.6]	100			画地	+1.0		行政	0.0		
									行政	0.0		その他	+10.0		
									その他	0.0					
(10) 対象基準地の検討	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格			100	100				交通		交通				
(10) 対象基準地の検討	円/㎡		[]	[]	[]	[]		内訳	環境		地域要因	環境			
			100	[]	[]	100			画地			行政			
									行政			その他			
									その他						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成状況	[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見られる。									
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 新東名高速道路「岡崎東」ＩＣに近い工業地であり、経済の不透明感はあるものの、一定の需要はある。									
	前年標準価格 41,200 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	-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														
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地				価格変動要因の形成状況										
	標準地番号														
	公示価格 円/㎡														
(10) 対象基準地の検討	変動率		年間	+1.5 %	半年間	%									