

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

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
幸田(県)-1	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	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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		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	額田郡幸田町大字菱池字矢崎37番3				地積 (㎡)	172 ()	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) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 80 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 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5.9m町道	交通施設	幸田駅 北東方1.7km 法令 1住居 (60, 200) 規制				
(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	104,000 円/㎡							
(5)鑑定評価の手法の適用	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、主として幸田町内の住宅地域である。需要者の中心は、町内在住の一次取得者であるが、周辺事業所勤務者等の圏外からの転入も見られる。旧来からの町中央部の住宅地域であり、公共施設等に近く生活利便性が優るため、安定的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1,500万円前後、新築戸建てで3,500万~4,000万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、賃貸住宅経営の観点からは画地規模が小さく経済合理性に欠くため、収益還元法は非適用とした。また、近隣地域は資産保有目的のアパート等も見られるが、収益目的の取引はほとんど見られず自己使用目的の取引が大半である。よって、市場実態を反映した比準価格を中心に、昨今の経済情勢及び不動産市況等を勘案し、代表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	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 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	幸田-4 公示価格 103,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[106.0] 100	104,000					
(9) 指定基準地	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	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か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[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。						
	前年標準価格 103,000 円/㎡				[地域要因] 特段の地域的要因の変化は見られないが、堅調な住宅地需要に支えられ、地価は安定的に推移している。						
(10) 対年標準価格等の前か	-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		価格変動要因の	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
変動率		年間 +1.0 %	半年間 %								

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 幸田(県)-2, 愛知県, 愛知第9, 氏名, 不動産鑑定士 佐野 克彦. Also includes 鑑定評価額 20,500,000 円, 1㎡当たりの価格 104,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日, 令和7年7月3日, and values like 82,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 額田郡幸田町大字横落字竹ノ花82番1. (2) 近隣地域: 東100m, 西100m, 南70m, 北40m. (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 104,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は幸田町内及び隣接する岡崎市内南部の住宅地域である. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 幸田-4, 公示価格 103,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 103,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.0%, 半年間 +1.0%.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 幸田(県)-3, 愛知県, 愛知第9, and 株式会社ヴァリュートックコンサルティング.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月4日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 額田郡幸田町大字深溝字下後2番3. (2) 範囲: 東50m, 西40m, 南80m, 北90m. (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 83,400 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は主として幸田町内を中心とする市街化区域内の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は幸田町南東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. (8) 公示価格: 代表標準地 幸田-4, 公示価格 103,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 82,700 円/m², 変動率 年間 +0.8%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社新日. Row 1: 幸田(県)-4, 愛知県, 愛知第9, 氏名, 不動産鑑定士 山田 次郎. Row 2: 鑑定評価額, 19,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月2日, and terms like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 額田郡幸田町大字坂崎字揚り山6番3. (2) 範囲: 東100m, 西80m, 南70m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 農家住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 高低差 -2.0, 二方路 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 50,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、幸田町及び隣接市を含む市街化調整区域内の住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は市街化調整区域内の農家集落地域であり、周辺にアパート等の共同住宅は見られず、不動産賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。 (8) 公示価格: 代表標準地 幸田-8, 公示価格 48,700 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 50,000 円/㎡, 変動率 年間 +1.0 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日
幸田(県)5-1	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	41,600,000 円		1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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	79,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月20日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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		額田郡幸田町大字菱池字大山23番3外			地積(㎡)	404	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			
	1:1.5	店舗兼住宅S2	低層店舗、住宅等が混在する県道沿いの商業地域	北16m県道、背面道	水道、下水	幸田760m		(その他) (100,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南25m、北35m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約25m、規模400㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路1.6m県道	交通施設	幸田駅北方760m	法令規制	近商(90,200)準防			
	地域要因の将来予測	店舗、併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路		+4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	70,600 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、幸田町及び隣接市の近隣商業地域を中心に形成されている。主たる需要者は、地縁性を有する法人、個人事業主等が中心である。当地域は、店舗、店舗併用住宅、一般住宅等が混在する地域で、幸田駅からの接近性に比較的優れ、幸田町役場にも近接しており、住宅地需要も見込まれることから需要は底堅く、地価水準は安定して推移している。需要の中心となる価格帯は、画地規模や用途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	最寄駅からの接近性に比較的優れる近隣商業地域であるが、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、町内及び隣接市の商業地域で成立した取引価格を価格判定の基礎としており、市場の実態を反映していることから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、代表標準地との均衡にも留意した上で鑑定評価額を決定した。										
(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	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 -3.0 交通 -3.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	幸田5-1	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	[104.0] 100	103,000	標準化補正			
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討				[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。				
	継続 新規		前年標準価格 102,000 円/㎡		[地域]		JR幸田駅に比較的近い近隣商業地域である。幸田町役場に近接し、住宅需要も見込まれることもあり、地価水準は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		[個別的]		個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	標準地	公示価格 円/㎡								
	変動率	年間 +1.0 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 岡崎リアルエステート株式会社. Includes 幸田(県)5-2, 愛知県, 愛知第9, 氏名, 不動産鑑定士 佐野 克彦. Also includes 鑑定評価額 37,900,000 円, 1㎡当たりの価格 129,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 令和7年7月1日, 令和7年6月28日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月3日, 正常価格, [令和7年1月] 路線価又は倍率 95,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 額田郡幸田町大字相見字相見34番. (2) 範囲: 東150m, 西75m, 南70m, 北70m. (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: 角地形状 +7.0, 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 133,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は幸田町内及び岡崎市内南部の商業地域である. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 幸田5-1, 公示価格 96,500 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 126,000 円/㎡.