

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10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	中谷総合鑑定
岡崎(県)5-1	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	77,900,000 円		1m ² 当たりの価格	158,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	〔令和5年1月〕 路線価又は倍率	120,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岡崎市柱3丁目11番8				②地積(m ²)	493	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工(60,200) 準防		
	1.2:1	事務所 S2	低層の事務所、店舗兼住宅のほかに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	①範囲	東160m、西60m、南50m、北20m	②標準的使用	中層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模	500m ² 程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にならない	街路	22m県道	交通	岡崎駅西方480m	法令規制	準工(70,200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域にて施行中の土地区画整理事業は進捗しており、周辺地域の利便性、繁華性は向上し、需要は拡大していることから地価は上昇傾向で推移するものと思料される。								
(3)最有效使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的原因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	161,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	109,000 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(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又は主要駅周辺の商業地域等である。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のほか、マンションデベロッパーなども想定される。JR岡崎駅に徒歩圏内で利便性が高く、背後地では土地区画整理事業が施行中で利便性が向上し、需要は堅調である。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を把握することは困難である。									
(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、一般住宅も見受けられ、収益・投資目的の取引は少なく元本と果实の牽連性が希薄であるため、収益価格は低く求められた。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標準とし、収益価格を比較考量して、更に代表標準地と標準化した価格との均衡及び単価と総額にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公示標準価格としめた	①■代表標準地 標準地番号 岡崎5-6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 154,000 円/m ²	[101.3] 100	100 [105.8] [93.1]	100 [100.0] 100	100 [100.0] 100	158,000	+5.8 0.0 0.0 +5.8 0.0 0.0	-6.0 -1.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-6.0 -1.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(9)指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	100 []					
(10)対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 152,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	一般的 要 因	景気は不透明であるが、自動車関連産業を中心とする地域経済は概ね好調で、地域や用途にもよるが不動産需要は堅調に推移している。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		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。						
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %		個 別 的 要 因	個別的原因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10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	ヴァリューテックコンサルティング 株式会社	
岡崎(県)5-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	中野 雅之
鑑定評価額	66,000,000 円	1 m³当たりの価格	113,000 円/m³		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	〔令和5年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別	89,000 円/m³ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 岡崎市鴨田町字向山82番					②地積 (m²)	584	⑨法令上の規制等	
	③形状 台形 1:1.2	④敷地の利用の現況 事務所 R C7	⑤周辺の土地の利用 の状況 事務所ビル、低層店舗のほかに住宅等も見られる路線商業地域	⑥接面道路の状況 北30m県道	⑦供給 処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 東岡崎 3.4km	準住居 (60, 200)	(その他)	
(2) 近 隣 地 域	①範囲 東60m、西50m、南30m、北60m	②標準的使用 低層店舗地	③標準的画地の形状等 間口約24m、奥行約25m、規模 600m²程度、形状 ほぼ正方形	④地域的特性 特記 事項 特にない	街 路 30m県道	東岡崎駅 北方3.4km	法 令 規制 準住居 (60, 200)		
	⑤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。繁華性が高いとは言え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									
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 115,000 円/m²							
	収益還元法	収益価格 85,700 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) 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、個人事業主等が中心となっている。同一需給圏の経済状況は概ね良好であるが、物価上昇、円安等、経済情勢の先行き不透明感や初期投資の軽減等から土地の売買自体はあまり認められず、事業用定期借地による進出が中心となっている。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	近隣地域は市内中心部の北側に位置する幹線道路沿いの商業地域である。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 規 示 価 格 と し た	① ■ 代表標準地 標準地番号 岡崎5-6	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m²)	⑦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 交通 環境 行政 その他 0.0
	公示価格 154,000 円/m²	[101.3] 100 [105.8]	100 [130.0]	[100.0] 100	113,000				
(9) 指 定 か ら の 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m²)	⑦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 交通 環境 行政 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m²	[] 100	100 []	100 []	100				
(10) 対 象 標 準 地 の 基 準 価 格 の 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 110,000 円/m²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因]	競争力の乏しい地域を除き、地価は安定的ないし上昇傾向となっているが、円安や金融政策の動向による先行き不透明感は残る。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m²		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く、地価は概ね安定的ないし上昇傾向で推移している。					
	②変動率 年間 +2.7 % 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5年地価調査)

令和5年7月10日提出
岡崎(県)5-3 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)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	19,500,000 円	1m ² 当たりの価格	186,000 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]路線価又は倍率	145,000円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月15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	①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					②地積(m ²)	105	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			商業(80,400)準防	
	1:3.5	事務所 R C4	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) 駐車場整備地区(90,400)	
(2)近隣地域	①範囲	東60m、西20m、南10m、北20m	②標準的使用	中層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口約6m、奥行約18m、規模	110m程度、形状	長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街路	8m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	
	⑤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、東岡崎駅周辺地区整備事業により東岡崎駅前広場の拡張工事も完了し、駅周辺の回遊性は大きく向上しており、当面地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3)最有效使用の判定	中層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的原因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	188,000円/m ²	ない						
	収益還元法	収益価格	132,000円/m ²	ない						
	原価法	積算価格	/円/m ²	ない						
(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はあるものの、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)公示価格としました	①■代表標準地 標準地番号 岡崎5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+4.0 -5.0 -13.0 +3.0 0.0 0.0	
	公示価格 161,000円/m ²	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [88.5]	[100.0] 100	186,000				
(9)指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年標準地の格の等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 177,000円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的 要因	競争力の乏しい地域を除き、地価は安定的ないし上昇傾向となっているが、円安や金融政策の動向による先行き不透明感は残る。							
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		[地域 要因]	東岡崎駅前広場の拡張工事も完了し、駅周辺の回遊性は大きく向上しており、地価は上昇傾向で推移している。						
	②変動率 年間 +5.1% 半年間 %			[個別 的 要因]	個別的原因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10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	株式会社岡崎不動産鑑定事務所
岡崎(県)5-4	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	89,900,000 円		1m ² 当たりの価格	156,000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 120,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	①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					②地積(m ²)	576	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	路線価	[令和5年1月] 120,000 円/m ²	倍率
	1:1	店舗兼事務所 S2	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	倍率種別		
									(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西70m、南20m、北40m	②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口約26m、奥行約22m、規模	570m程度、形状	長方形					
	④地域的特性	特記 事項	周辺の岡崎駅東土地区画整理事業が進捗している。	街路	18m県道	岡崎駅北東方920m	法令 規制	準住居(70,200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は県道沿いの路線商業地域であり、周辺の岡崎駅東土地区画整理事業の進捗や周辺の住宅地開発の影響を受け、路線商業地域としての熟成度を高めつつ推移していくものと見込まれる。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	86,600 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内中心部の商業地域及び幹線道路沿いの商業地域である。需要者は小売店舗・事務所等の用に供する岡崎市内及び周辺市町村の個人事業者や法人及び全国的に店舗等を開拓する法人等が中心である。岡崎駅周辺商業施設の需要が高まっており、客足が見込まれる路線商業地への出店が見られることから、地価は強含み傾向にある。取引面積により取引価格帯に幅が見られ、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地周辺では事業者向けの商業用賃貸物件はあるが賃料水準が低く、土地価格に見合った賃料を收受できない地域的特性を有しているため収益価格は低位に試算された。需要者は収益性をある程度重視しているものの売り希望価格に近い水準での売買が一般的であることから比準価格の規範性が高い。規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、さらに地域の経済情勢にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 標準地 標準地番号 岡崎5-6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+1.0 -3.0 -3.0 +5.8 0.0 0.0
	公示価格 154,000 円/m ²	[101.3] 100	[100] [105.8]	[100] [95.0]	[100.0] 100	155,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+1.0 -3.0 -3.0 +5.8 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象年標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 151,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的要因	大企業製造業を中心に景況感の回復がみられるが、インフレによる物価上昇の影響を受け個人の実質賃金は減少傾向が続いている。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	③価格変動形成要因の 地域要因	当該地域は県道沿いの路線商業地域であり、周辺土地区画整理事業の影響を多少受けている。						
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の 個別的原因	個別的原因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10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	447,000,000 円			1m ² 当たりの価格		121,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価又は倍率	[令和5年1月] 94,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	岡崎市欠町字金谷11番1外					②地積 (m ²)	3,692	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	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	①範囲	東300m、西400m、南50m、北50m					②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口約60m、奥行約50m、規模					3,000 m ² 程度、形状	ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	20m市道	交通 施設	東岡崎駅 東方2.3km	法令 規制	準工 (70, 200) 準防					
	⑤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底堅く、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	125,000 円/m ²											
	収益還元法	収益価格	63,400 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(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、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ており、地価は上昇幅が拡大している。取引総額は利用目的、規模等により一定でないため見い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料する。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 規 示 規 格 と し た た	① ■ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岡崎5-6	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	⑦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 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +25.0 0.0 0.0 0.0				
	公示価格 154,000 円/m ²	[101.7] 100	100 [105.8]	100 [123.8]	[100.0] 100	120,000								
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +25.0 0.0 0.0 0.0				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(10) 対 象 標 準 地 の 基 準 価 格 の 検 討 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 117,000 円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要因	自動車関連産業の業績も懸念事項はあるが好調であり、景気は緩やかに回復しており、不動産市場は安定的に推移している。										
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		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。										
			個別 的 要 因	個別的要因に変動はない。										
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %													

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10日提出
岡崎(県)5-6 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)5-6	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	森田 尚樹	
鑑定評価額	65,400,000 円			1m ² 当たりの価格	122,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6) 路線価	[令和5年 1月] 路線価又は倍率	97,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年 6月 15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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 岡崎市緑丘1丁目28番8					②地積 (m ²)	536	⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 S1	⑤周辺の土地の利用 の状況 低層の店舗、営業所 等が建ち並ぶ路線商業地域	⑥接面道路の状況 東30m県道	⑦供給 処理施 設状況 水道、 ガス、 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 岡崎 2.4km	準住居 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東60m、西30m、南40m、北100m	②標準的使用 低層店舗地	③標準的画地の形狀等 間口約20m、奥行約27m、規模 540m ² 程度、形状 長方形	④地域的特性 特記 事項	特記 事項 街 路 30m県道	交通 施設 岡崎駅 南東方2.4km	法令 規制 準住居 (60, 200)			
	⑤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、店舗の入れ替わりはあるも繁華性に大きな変化はなく、特段の地域要因の変動はないことから、当面は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 124,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格 91,400 円/m ²								
	原価法	積算価格 / 円/m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²								
(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。空室が長期化するケースはあまり見られず、交通量の多い幹線道路沿線商業地の需要は強さを維持している。当該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、購入により取得することは少ない。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、本件では比準価格を重視し、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 規格	① ■ 代表標準地 標準地番号 岡崎5-6	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 地域 0.0 環境 0.0 画地 +5.8 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 154,000 円/m ²	[101.3] 100	100 [105.8]	100 [121.0]	[100.0] 100	122,000		街路 0.0 地域 0.0 環境 0.0 画地 +5.8 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指定基準地 からの 検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 地域 0.0 環境 0.0 画地 +5.8 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0 地域 0.0 環境 0.0 画地 +5.8 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象年 らの 基準 価格 地の前 の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 120,000 円/m ²	③価 格 変 動 状 況 要 因 の 形 成 要 因 の	一般的 [要 因]	ウイズコロナの進展に伴い、主要駅周辺や交通量の多い幹線沿線等の希少性が認められる地域を中心に需要は概ね回復傾向にある。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		[地 域 要 因]	地域要因に特段の変化は見られないが、接面する県道は比較的の交通量が多いことなどから、今後も根強い需要が見込まれる。						
			[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +1.7 %	半年間 %								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12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	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
岡崎(県)5-7	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	23,800,000 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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月8日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	130,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岡崎市康生通東2丁目41番					②地積(m ²)	144	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:3.5	店舗兼事務所 RC5	中低層店舗等が建ち並ぶ既成商業地域	南20m市道	水道、ガス、下水	東岡崎1km			商業(80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区(100,600)		
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西55m、南45m、北25m	②標準的使用	中層店舗付事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口約6.5m、奥行約23m、規模	150 m ² 程度、形状	長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特に無い 街路	20m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			
	⑤地域要因の将来予測	中低層の店舗、事務所を中心とする地域要因に変動はなく、当面は現状を維持すると思料する。但し、近隣を含む周辺の地価水準は上昇傾向にあり強含みで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原因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	170,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	99,400 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は岡崎市を中心に隣接の豊田市、安城市等の普通商業地域一円である。需要者は地元の個人事業主と大手法人など幅広い。従来から市内の中心商業地の一角として推移してきたが、郊外の複合大型店舗へのシフトもあり、小売店舗街としての需要は低下している。しかし、事務所用地としての需要は根強く、面大地についてはマンション適地にもなる。近隣周辺の地価は上昇基調にあり、売買の中心となる価格帯は規模によりまちまちで、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	当該近隣地域は中層店舗と事務所ビルが多い地域であり土地の収益性が重要視されるべきであるが、その反面、周辺ではマンション販売が好調でマンション用地として再開発可能性への留意が必要な地域である。よって、需要者の多くは収益目的の土地取引がメインであるが、マンション用地としての利用など住宅用途への転換の可能性を踏まえ、本件では、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とそれをした	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 岡崎5-1	②時点 修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	公示価格 161,000 円/m ²	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	165,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(9) 指定から基準地の検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/m ² 100	[] 100	100 []	100 []	[] 100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対象年らの標準検討 象標準地の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 157,000 円/m ²	③価格変動形成要因の 一般的要因	令和4年はコロナ感染第8波があったが、令和5年にかけての岡崎市の不動産市況は打撃が小さく、不動産売買は堅調に推移した。					地域要因	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 岡崎5-1 公示価格 161,000 円/m ²	〔地域要因〕	地域要因に変動は無いが、物件の稀少性から近隣周辺の地価は上昇基調にある。						街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	②変動率 年間 +5.1 % 半年間 +2.5 %	〔個別的原因〕	個別的原因に変動はない。						街路 交通 環境 画地 行政 その他		

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10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	さとう鑑定調査
岡崎(県)5-8	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	19,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	94,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	岡崎市材木町3丁目2番1					②地積 (m ²)	165	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	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	①範囲	東20m、西80m、南20m、北40m	②標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約8.0m、奥行約20.0m、規模	165 m ² 程度、形状	長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	16m市道	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		
	⑤地域要因の 将来予測	市内中心商業地のやや北よりに位置する店舗、事務所、一般住宅等が混在する旧来からの近隣商業地域である。新規店舗の出店も見られるが、商業地から住宅地へ用途変更されるケースも散見される。								
(3) 最有効使用的判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地 の個別的原因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	78,000 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は岡崎市内の小規模店舗、事務所が見られる商業地域である。需要の中心は地縁性を有する個人事業者である。幹線道路沿いの大型店舗への顧客の流出により、かつての近隣商業地域としては賑わいはないが、中心商業地の外縁に位置するという立地的有利さから住宅地への転用も含む様々な需要が競合しており地価水準はやや上昇傾向である。中心となる取引の価格帯は画地規模にバラツキがあり把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域における取引は自用目的のものが大部分であり、比準価格は主な需要者が重視する市場性を反映して求められている。一方、収益価格は対象地の画地規模が小さく効率のよい賃貸用建物の想定が困難であることから低位に求められた。当該地域は収益性よりも市場性を重視する地域であることから、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示標準価格とし た	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 岡崎5-1	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +1.0 +2.0 +30.0 +3.0 その他 	
	公示価格 161,000 円/m ²	[102.5] 100 [100.0]	100 [137.9]	100 100	[100.0] 100	120,000				
(9) 指定基準地の検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 []	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象標準地の基準価格等の前 年の検討	①-1 対象基準地の検討 □ 継続 ■ 新規 前年標準価格 円/m ²	③ 価格形 成要 因の 変動状 況	一般的 要 因	建築費の高騰の影響で需要者のマインドはやや下がっている が、供給が少ない状況もあり土地価格は全体的に上昇傾向である。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	地 域 要 因	市内中心商業地のやや北よりに位置する旧来からの商業地域 であるが、近年、商業地から住宅地へ用途変更されるケース が見られる。							
	②変動率 年間 % 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5年地価調査)

令和5年 7月 10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	58,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	286,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 値段時点	令和5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	220,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年 6月 15日	(5) 値段の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 岡崎市明大寺本町4丁目14番					②地積(m ²)	205	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,600)防火			
	1:1.5	店舗兼事務所 RC5	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) 近隣地域	①範囲	東20m、西70m、南20m、北0m	②標準的使用	中層店舗付事務所地							
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約18m、規模	200 m ² 程度、形状	長方形							
	④地域的特性	特記 繁華性の高い東岡崎駅前通り中心部に所在 事項	街路 17m県道	交通 東岡崎駅北西方130m	施設	法令	商業駐車場整備地区(100,600)防火	規制			
	⑤地域要因の将来予測	ウィズコロナへの動きが進み人流が回復したことなどにより、飲食店が多い当地域におけるテナント需要も強含みつつある。先行き不透明感は完全には拭えないものの、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原因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	290,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	187,000 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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。交通量が多く繁華性の高い商業地域には稀少性が認められ、中小規模のテナントを中心に強い需要が存在したが、ウィズコロナへの動きが進む中、新型コロナ以後需要が弱い状態が続いている大規模テナントでも回復傾向にある。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	近隣地域周辺は飲食店舗、事務所等をテナントとする商業用賃貸ビルが見られ、賃貸市場は従来成熟しているが、同一需給圏では投資目的の取引はあまり見られず、未だ土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等により、収益価格はやや低位に求められた。よって、本件では取引市場の実態を踏まえ、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、一般的の要因の動向、周辺標準地価格との均衡等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格としをた	① ■ 代表標準地 標準地番号 岡崎5-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 地域 0.0			
	公示価格 274,000 円/m ²	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	286,000		交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指定基準地の検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 地域 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0 地域 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 271,000 円/m ²	(3) 変動形成要因の 変動状況	一般的 要因	ウイズコロナの進展に伴い、繁華性の高い主要駅周辺や幹線道路沿線等の希少性が認められる地域を中心に需要は概ね回復傾向にある。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-5 公示価格 274,000 円/m ²		地域 要因	東岡崎駅ビル再開発計画の進捗や顧客の回復等により、駅前商業地の需要は強含みつつある。							
			個別的 要因	個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +5.5 % 半年間 +4.4 %										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10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	株式会社岡崎不動産鑑定事務所
岡崎(県)5-10	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	37,100,000 円		1m ² 当たりの価格	140,000 円/m ²

1 基本的事項

(1) 價格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 105,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 價格の種類	正常価格	路線価	倍率
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 岡崎市上六名3丁目2番7						②地積(m ²)	265	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			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)(70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西50m、南50m、北50m	②標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約25m、規模	250m程度、形状	長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m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	
	⑤地域要因の将来予測	小店舗と一般住宅が混在する近隣商業地域として、今後も現状どおり推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用的判定	低層店舗兼住宅地						(4) 対象基準地の個別的原因	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	140,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	33,800 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として市内幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は小売店舗・事業所等の用に供する岡崎市内及び周辺市町村の個人事業者や法人等が中心で住宅地としての需要も見込まれる。市内における幹線道路沿いの売り物件は少ないが、全般的な不動産動向の影響及び住宅地としての需要も見られる事からやや強含み傾向にある。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	標準地周辺では事業者向けの商業用賃貸物件はあるが賃料水準が低く、土地価格に見合った賃料を收受できない地域的特性を有しているため収益価格は低位に試算された。需要者は収益性をある程度重視しているものの売り希望価格に低い水準での売買が一般的であることから比準価格の規範性が高い。よって比準価格を重視することとし、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、市内景況状況にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 標準地番号 岡崎5-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 0.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 122,000 円/m ²	[100.8]	100	[100.0]	[92.1]	140,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 0.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地の検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 0.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[]	100	[]	[]	100	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 0.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象年標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 134,000 円/m ²	③価格変動形成要因の	一般的要因	大企業製造業を中心に景況感の回復がみられるが、インフレによる物価上昇の影響を受け個人の実質賃金は減少傾向が続いている。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		地域要因	小店舗と住宅が混在する近隣商業地域で、地域要因にはほとんど変化はない。						
	②変動率 年間 +4.5 % 半年間 %		個別的原因	個別的原因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10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 岡崎不動産鑑定事務所	
岡崎(県)5-11	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	熊谷 春樹
鑑定評価額	151,000,000 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5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和5年 7月 6日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	95,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年 6月 8日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	岡崎市牧御堂町字郷中59番1外					②地積 (m ²)	1,189	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	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	①範囲	東20m、西80m、南150m、北100m		②標準的使用	低層店舗地													
	③標準的画地の形状等	間口約50m、奥行約20m、規模		1,000 m ² 程度、形状	長方形													
	④地域的特性	特記	特にない	街 路	18m県道	交通 施設	岡崎駅 西方2.1km	法令 規制	準住居 (60, 200)									
	⑤地域要因の 将来予測	店舗、飲食店等が連坦する県道沿いの出店需要の多い商業地域であり、今後も特別な変動要因はなくほぼ現状推移と 予測する。地価水準は堅実な土地需要により強含みと予測する。																
(3) 最有效使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地 の個別的原因	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	130,000 円/m ²															
	収益還元法	収益価格	74,000 円/m ²															
	原価法	積算価格	/ 円/m ²															
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は地元の法人及び個人事業者の他、事業所・物流関連店舗等を全国展開する法人事業者である。飲食店、物販店、沿道サービス店等多様な業種の出店需要が多い地域で土地需要は底堅い。市場における中心価格帯は、125,000円/m ² 程度で、取引総額は利用目的、規模等により一定でなく把握が困難である。																	
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は営業所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。最近は事業用定期借地権の設定による店舗経営が多いが、事業用地を購入する場合には、市場における実際の取引価格が重視される。収益価格は地価に見合った賃料水準が形成され難い賃貸市場の現状より低位に試算された。よって実証的な比準価格を重視し収益価格を関連付け、一般的要因の影響、単価と総額の関連の適否、代表標準地との秤量的な均衡に留意し、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 公 規 価 格 と し た	① ■ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岡崎5-8	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他									
	公示価格 123,000 円/m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[102.0] 100	128,000												
(9) 指定基準地 から の 検討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他									
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100													
(10) 対年 ら の 基 準 地 の 基 準 価 格 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 122,000 円/m ²	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	不動産取引市場はコロナ禍直後の停滞から盛返し、物価上昇と為替・金利等の変動で先行きが懸念されるも、土地需要は堅調である。														
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	地域 要 因	新しい店舗等の進出がある人気のある路線商業地域である。車両の交通量は多く背後地も比較的広く、土地需要は堅調である。															
	②変動率 年間 +4.1 %	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5年地価調査)

令和5年7月10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	中部ガス不動産株式会社
岡崎(県)5-12	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 坂井 悠人
鑑定評価額	248,000,000 円	1 m³当たりの価格	156,000 円/m³	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/m³
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	①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					②地積 (m²) 1,588 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防		
	不整形 1:1.2	店舗兼工場 S2	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	①範囲 東60m、西50m、南160m、北80m	②標準的使用	中低層店舗地						
	③標準的画地の形状等 間口約42m、奥行約26m、規模1,100m³程度、形状長方形								
	④地域的特性 特記 飲食、小売業等の店舗が多い国道248号沿いの路線商業地域	街路 30m国道	交通 東岡崎駅 北方3.5km	施設	法令 (90,200) 準防	規制			
	事項								
	⑤地域要因の将来予測 店舗、営業所等の建ち並ぶ路線商業地域である。地域特性に特段の変動はない。商業繁華性が高く出店需要の旺盛な地域であり、地価水準は堅調に推移している。								
(3) 最有効使用の判定 中低層店舗地									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 156,000 円/m³			(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 形状	+8.0 -2.0		
	収益還元法	収益価格 119,000 円/m³							
	原価法	積算価格 / 円/m³							
	開発法	開発法による価格 / 円/m³							
(6) 市場の特性 同一需給圏は岡崎市の幹線道路沿いの商業地域を中心に形成されている。需要者は大手法人が中心となる。企業業績の回復に伴い出店需要が復調する状況下、売物件が限定的なため市場は総じて堅調に推移している。路線商業地域では堅調な出店需要に対し供給が限定的であり、高値での取引も散見される。かかる状況下、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯について、取引自体が少なく取引の個別事情、規模等に応じて一様ではないため見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 当該地域は国道沿いに沿道型店舗が建ち並んでいるが、投資市場としては未成熟な地域であり、事業用地としての取引が中心である。試算価格の調整にあたっては、市場実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を参考の上、さらに指定基準地としての直近半年間の地価変動にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格としました	① ■ 代表標準地 標準地番号 岡崎5-6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m³)	(7) 内訳 標準化補正 街路 0.0 地域要因 街路 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 +5.8 行政 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
	公示価格 154,000 円/m³	[101.3] 100 [105.8]	[100] [100.0]	[100]	[105.8]	156,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m³)	(7) 内訳 標準化補正 街路 0.0 地域要因 街路 0.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 0.0 画地 +5.8 行政 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/m³	[] 100 []	[100]	[100]	[] 100				
(10) 対象年標準価格地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 150,000 円/m³		(3) 価格変動形成要因の	一般的要因	個人消費は持ち直している。人流の回復に伴い企業業績及び外食、物販店舗事業者の売上は回復傾向が鮮明で、地域経済は堅調に推移。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-6			地域要因	商環境良好な商業地域である。地域要因の大きな変動はない。堅調な出店需要に対し供給が少なく、地価は上昇傾向である。				
	公示価格 154,000 円/m³				個別的要因	個別的要因に変動はない。			
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 +1.3 %								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 10日提出
岡崎(県)5-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう鑑定調査
岡崎(県)5-13	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	143,000,000 円	1m ² 当たりの価格		206,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	155,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5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	①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)					②地積 (m ²)	692	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	近商 (80, 300) 準防							
	不整形 1.5:1	店舗 R C4	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	①範囲	東 125 m、西 70 m、南 10 m、北 55 m	②標準的使用	中層店舗事務所併用地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模	500 m ² 程度、形状	長方形										
	④地域的特性	特記 区画整理事業が施行中の主 要駅に比較的近い地域 事項	街 路	25m県道	交通 施設	岡崎駅 東方330m	法令 規制	近商 (90, 300) 準防						
	⑤地域要因の 将来予測	区画整理事業地内に位置する岡崎駅徒歩圏の商業地域であることから需要が競合し、背後の住宅地域の発展に伴って商業集積度は徐々に高まっていくと予想される。地価水準は優良商業地地の供給が少なく上昇傾向である。												
(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	208,000 円/m ²											
	収益還元法	収益価格	121,000 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は岡崎市内主要駅及び隣接市主要駅に近い事務所、店舗が集積する繁華性の高い商業地域である。市場参加者は事務所ビル、店舗ビルの経営を目的とする地元投資家、本社建物の所有を目的とする地元企業、全国展開する大手法人、マンションデベロッパーなどが想定される。背後の住宅地域も成熟度が高まりつつあり、当該地域における商業地としての需要は底堅い。土地規模にばらつきが大きく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	当該地域は岡崎駅徒歩圏に位置しており中層の店舗、事務所ビル、マンション等も見られる地域であるが、取引は市場性を考慮して行われる傾向が強い。本件では収益還元法も適用しているが、建築費高騰の影響も強く低位に求められた。当該地域は収益性よりも市場性を重視する地域であることから、比準価格を重視して、収益価格を参考し、代表標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8) 公 規 示 価 格 と し た	① ■ 代表標準地 標準地番号 岡崎5-5	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他 -1.0 +2.0 +35.0 +6.0 0.0					
	公示価格 274,000 円/m ²	[104.4] 100	100 [100.0] [144.5]	100 100	[103.9] 100	206,000								
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 100	[]									
(10) 対 象 基 準 地 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 199,000 円/m ²	③ 価 格 形 成 状 況 要 因 の 変 動	一般的 [要 因]	建築費の高騰の影響で需要者のマインドはやや下がっている が、供給が少ない状況もあり土地価格は全体的に上昇傾向である。										
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		[地 域 要 因]	岡崎駅周辺の住宅開発が進み、岡崎駅周辺も緩やかに商業地として発展しつつある。										
	②変動率 年間 +3.5 % 半年間 %		[個 別 的 要 因]	個別的要因に変化はない。										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 12日提出
岡崎(県)5-14 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)5-14	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	44,300,000 円	1m ² 当たりの価格	123,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	98,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	岡崎市緑丘2丁目6番21				②地積 (m ²)	360	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	1住居 (60, 200)		
	1:2	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	①範囲	東120m、西180m、南40m、北25m	②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約27m、規模	380m ² 程度、形状	長方形					
	④地域的特性	特記 事項	18m県道 街 路	美合駅 交通 施設	南西方2km	1住居 (60, 200)	法令 規制		
	⑤地域要因の 将来予測	比較的小規模な小売店舗が連たんする路線商業地域で、地域要因に特段の変化は見られない。当面は現状を維持すると予測する。							
(3)	最も効使用の判定				(4)対象基準地 の個別的原因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	123,000 円/m ²	ない					
	収益還元法	収益価格	82,400 円/m ²	ない					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²	ない					
(6)	市場の特性	同一需給圏は、岡崎市及び周辺市町の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は、地縁性を有する法人、個人事業主が中心であるが、画地規模によっては全国展開するロードサイド型店舗の進出も見込まれる。住宅地需要も見込まれる交通量の多い県道沿いに所在し、背後の住宅地価格の上昇の影響等もあり、価格水準は堅調に推移している。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	幹線道路沿いの路線商業地域であるが、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、市内の幹線及び準幹線道路沿いの路線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、収益価格を参照して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公 規 示 価 格 と し た	①■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岡崎5-8	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	(7) 内 訳	街路 0.0 地 域 0.0 街路 0.0 交 通 0.0 交 通 0.0 環 境 0.0 要 因 0.0 環 境 0.0 画 地 0.0 行 政 0.0 行 政 0.0 その 他 0.0 その 他 0.0	
	公示価格 122,000 円/m ²	[100.8] 100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	123,000		街路 0.0 地 域 0.0 街路 0.0 交 通 0.0 交 通 0.0 環 境 0.0 要 因 0.0 環 境 0.0 画 地 0.0 行 政 0.0 行 政 0.0 その 他 0.0 その 他 0.0	
(9) 指 定 か ら の 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	(7) 内 訳	街路 0.0 地 域 0.0 街路 0.0 交 通 0.0 交 通 0.0 環 境 0.0 要 因 0.0 環 境 0.0 画 地 0.0 行 政 0.0 行 政 0.0 その 他 0.0 その 他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 []	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0 地 域 0.0 街路 0.0 交 通 0.0 交 通 0.0 環 境 0.0 要 因 0.0 環 境 0.0 画 地 0.0 行 政 0.0 行 政 0.0 その 他 0.0 その 他 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 の 年 ら の 基 準 地 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 121,000 円/m ²	③ 価 格 変 動 状 況	③ 要 因 の 変 動 状 況	③ 一般的 要 因	物価上昇等の影響により、不動産市況の不透明感は増しつつあるが、景況感は回復しつつあり、価格水準は底堅く推移している。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岡崎5-8 公示価格 122,000 円/m ²	③ 要 因 の 変 動 状 況	③ 地 域 要 因	③ 一般的 要 因	交通量の多い県道沿いの路線商業地であり、地域要因に特段の変化はない。住宅地需要も見込まれることもあり需要は安定している。				
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 +0.8 %		③ 個 別 的 要 因	③ 個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月10日提出
岡崎(県)9-1 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)9-1	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	梅村 正明	
鑑定評価額	93,300,000 円	1 m ² 当たりの価格			56,500 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等 岡崎市北野町字畔北82番外					②地積 (m ²)	1,652	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 工場	⑤周辺の土地の利用 の状況 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	⑥接面道路の状況 南8.5m市道	⑦供給 処理施 設状況 水道、下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 宇頭4.1km		工業 (60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東80m、西150m、南0m、北60m	②標準的使用 間口約30m、奥行約55m、規模	1,650 m ² 程度、形状 長方形						
	③標準的画地の形狀等 ④地域的特性 特記 事項	特にない 街 路	8m市道	交通 施設	宇頭駅 北東方4.1km	法令 規制		工業 (60,200)	
	⑤地域要因の 将来予測	地域に変化を促す要因も特になく、現状の地域環境を維持するものと予測される。周辺には住宅が多く見られる等当該地域もその影響下にある。当面は地価安定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 の個別的原因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 円/m ²	ない					
	収益還元法	収益価格	20,200 円/m ²	ない					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²	ない					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²	ない					
(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好調であるが、中小企業を取り巻く環境は依然として厳しい反面、物流量増加の中で倉庫用地への需要は高まっている。また当地域は住宅地への移行の可能性もあり、価格は強含みである。尚、標準的な土地価格は、各画地で個別性が強く平均的なものは把握困難である。								
(7) 評価額の調整 ・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を中心であり、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により規準準して得られた価格を勘案し鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示標準地 価格とし た	①□代表標準地 標準地番号 岡崎9-4	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 -23.0
(9) 指定基準地 の検討	公示価格 42,500 円/m ²		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [76.2]	[100.0] 100	56,300		
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年 ら の 基 準 価 格 の 前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 55,000 円/m ²	③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 [要 因]	地域産業の業績好調の中工場用地の需要は安定し、更に物流部門での2024年問題もあり、工業地需要は全体的に強含みである。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		地域 [要 因]	自動車関連産業の生産は好調であるほか、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。					
	②変動率 年間 +2.7 %	半 年 間 %							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 10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	中谷総合鑑定		
岡崎(県)9-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子		
鑑定評価額	1,670,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		39,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和5年 7月 6日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	令和5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岡崎市牧平町字岩田3番32外				②地積(m ²)	42,049	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		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	①範囲	東130m、西320m、南420m、北160m	②標準的使用	大工場地								
	③標準的画地の形状等	間口約215m、奥行約200m、規模	43,000 m ² 程度、形状	ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	平成28年2月に「岡崎東」ICが開設、平成31年3月に市街化区域に編入	街路	13.8m市道	交通施設	本宿駅北東方3.7km	工専(60, 200)				
	⑤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にて、物流施設の需要拡大及び自動車関連企業の概ね好調な業績を受け、地価は上昇傾向で推移するものと思料される。										
(3)最有效地使用の判定	大工場地				(4)対象基準地の個別の要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,700 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6)市場の特性	同一需給圏は、三河地域全域において大規模工場、物流倉庫等の立地が可能な地域である。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。製造業の企業業績は自動車関連企業を中心概ね好調にて、電子商取引の拡大により大型物流施設の需要は増加しており当地域の地価は上昇傾向で推移している。また、工場の取引は個別性が強く、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を把握することは困難である。											
(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ICに近い大規模な工業団地である。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。尚、大規模工場の適切な賃貸事例が収集できなかつたため収益価格は非適用とした。従って、本評価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)公示価格としめた	①□代表標準地 標準地番号 岡崎9-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 地域要因 街路 +2.0 交通 0.0 行政 -2.0 環境 0.0 その他 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 43,400 円/m ²	[101.3] 100	100 [101.0]	100 [110.0]	[100.0] 100	39,600						
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	⑦内訳	街路 街路 交通 行政 環境 その他 画地 行政 行政 その他 その他				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,100 円/m ²	③価格変動形成要因の	一般的要因	景気は不透明であるが、物流施設需要は堅調で、自動車関連企業を中心とした製造業も概ね好調であり、不動産市況も堅調である。								
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		地 域 要 因	平成28年2月に新東名高速道路「岡崎東」ICが開設したことにより、各種方面へのアクセスが大きく向上した。								
	②変動率 年間 +4.2 % 半年間 %		個別的要因	個別的要因に変動はない。								