

鑑定評価書 (令和5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 鑑定評価額: 77,900,000円, 1㎡当たりの価格: 158,000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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for comparison methods and price adjustments.

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

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定評価額. Includes details for 岡崎(県)5-2, 愛知県, 愛知第9, ヴァリュートックコンサルティング株式会社, and 66,000,000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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和5年7月1日 and 7月7日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 岡崎市鴨田町字向山82番. (2) 標準的画地の形状等: 間口約24m, 奥行約25m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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. (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. (8) 公示価格とした: 154,000円/m². (9) 指定からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 110,000円/m².

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (岡崎(県)5-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第9), 業者名 (ヴァリユーテックコンサルティング 株式会社), 氏名 (中野 雅之), 鑑定評価額 (19,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (186,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (岡崎市明大寺本町3丁目1番), (2) 範囲 (東60m, 西20m, 南10m, 北20m), (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 188,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は岡崎市内の商業地域), (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歩圏), (8) 公示価格 (161,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (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)

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		1 m 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	[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		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					

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	準住居 (60, 200) 準防 (その他)						
	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							
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 20 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 26 m、奥行 約 22 m、規模			570 m ² 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	1 8m 県道	交通施設	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					(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	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展開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収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。需要者は収益性の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) 公示価格	① 代表標準地	標準地	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	+1.0
	標準地番号	岡崎 5-6					155,000	標準化補正	交通	0.0		交通	-3.0
	公示価格	154,000 円/m ²	[101.3] 100	100 [105.8]	100 [95.0]	[100.0] 100			環境	0.0		環境	-3.0
									画地	+5.8		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
									環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
									その他				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		151,000 円/m ²	③ 価格変動要因の [一般的] 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。 [地域] 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。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。					
	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		円/m ²						
	② 変動率	年間	+3.3 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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		1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡	

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 倍率種別	94,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年 6月 30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	岡崎市欠町字金谷11番1外				②地積 (㎡)	3,692	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200) 準防	
	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	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 400 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	低層店舗地				
	③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					
(3) 最有効使用の判定	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。								
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-2.0 +2.0			
	収益還元法	収益価格	63,400 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、繁华性も高く、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) 規価公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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/㎡)	⑦ 内訳	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 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	岡崎5-6 公示価格 154,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [105.8]	100 [123.8]	[100.0] 100	120,000				
(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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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	[]				
(10) 対象標準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡		③ 変動形成要因の	[一般的] 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/㎡			[地域] 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。						
② 変動率		年間 +3.4 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (岡崎(県)5-6), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第9), 業者名 (森田不動産鑑定事務所), 氏名 (不動産鑑定士 森田 尚樹), 鑑定評価額 (65,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (122,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (2) 実地調査日 (令和5年6月15日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和5年1月) [97,000 円/㎡ 倍]

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 (岡崎市緑丘1丁目28番8), (2) 標準的画地の形状等 (間口約20m, 奥行約27m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (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), (8) 公示価格 (154,000 円/㎡), (9) 指定基準地の検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 120,000 円/㎡)

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㎡当たりの価格	165,000 円/㎡	

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 倍率種別	130,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 3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 岡崎市康生通東2丁目41番	②地積 (㎡)	144	⑨法令上の規制等	商業 (80, 600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 600)					
(2) 近隣地域	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界面道路の状況	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存商業地域	南20m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 1km				
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 20 m、西 55 m、南 45 m、北 25 m				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 6.5 m、奥行約 23 m、規模 150㎡程度、形状 長方形								
(4) 鑑定評価の手法の適用	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。								
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	99,400 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) 公示価格とした	① 代表標準地 ■ 標準地	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/㎡)	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岡崎5-1	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	165,000	標準化補正			
(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/㎡)	⑦ 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[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。				
	前年標準価格 157,000 円/㎡	■ 代表標準地 □ 標準地			[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。				
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	標準地番号 岡崎5-1	■ 代表標準地 □ 標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 161,000 円/㎡	② 変動率	年間 +5.1 %	半年間 +2.5 %						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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㎡当たりの価格	120,000 円/㎡	

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 倍率種別	[令和5年1月]	94,000 円/㎡
(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
(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	岡崎市材木町3丁目2番1				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防				
	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	東岡崎 1.7km	(その他) (90,400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m				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 8.0 m、奥行約 20.0 m、規模 165 ㎡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				
	⑤地域要因の将来予測	市内中心商業地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	120,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	78,000 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) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地	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/㎡)	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
	岡崎5-1	[102.5]	100	100	[100.0]	120,000	標準化補正	0.0	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個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正						
(10) 対象標準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の		[一般的] 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	[地域]		市内中心商業地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	[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)5-9	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㎡当たりの価格	286,000 円/㎡	

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	220,000 円/㎡ 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	岡崎市明大寺本町4丁目14番				②地積 (㎡)	205 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火			
	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	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 20 m、西 70 m、南 20 m、北 0 m				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 11 m、奥行約 18 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				④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
(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	290,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	187,000 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。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た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) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 岡崎5-5	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	286,000	その他					
(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/㎡)	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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 271,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] ウィ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。		[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。				
	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/㎡			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		1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡	

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]	105,000 円/㎡
(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					

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	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 (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250㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8m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) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(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		140,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		33,800 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収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。需要者は収益性の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。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) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地		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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号 岡崎5-8		[100.8]	100	100	[105.0]	140,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-1.0	
(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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	行政	環境	-7.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]		標準化補正	画地	0.0	行政	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 134,000 円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的] 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。 [地域] 小店舗と住宅が混在する近隣商業地域で、地域要因にほとんど変化はない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。							
	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/㎡									
	②変動率	年間	+4.5%	半年間	%									

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㎡当たりの価格	127,000 円/㎡	

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 倍率種別	95,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月8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	岡崎市牧御堂町字郷中59番1外				②地積 (㎡)	1,189 ()	③法令上の規制等	準住居 (60, 200)	
	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	岡崎 2.1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 80 m、南 150 m、北 100 m		②標準的使用	低層店舗地					
	③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								
	④地域的特性	特記事項	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、飲食店等が連担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	130,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	74,000 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、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/㎡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。最近で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) 規価格をとした	① 代表標準地 □ 標準地	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/㎡)	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岡崎5-8	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[102.0] 100	128,000				
(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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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					
(10) 対象標準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡		③ 変動要因の形成要因	[要因] 一般的 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 地域 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。		[個別] 個別的 個別的要因に変動はない。				
	② 変動率	年間 +4.1 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和5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, 中部ガス不動産株式会社. Includes 鑑定評価額 248,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 156,000 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, (7) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討.

鑑定評価書 (令和5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 鑑定評価額: 143,000,000 円 and 1㎡当たりの価格: 206,000 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) 路線価又は倍率. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 155,000 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: 岡崎市柱町字上荒子6番13外. (2) ①範囲: 東125m, 西70m, 南10m, 北55m. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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。 (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。 (8) 公示価格: 274,000 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 199,000 円/㎡. Includes 変動状況: 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

鑑定評価書 (令和5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, 氏名. Includes values like 岡崎(県)5-14, 愛知県, 愛知第9, 株式会社新日, 山田 次郎.

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, and values like 令和5年7月1日, 令和5年6月23日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 98,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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㎡当たりの価格	56,500 円/㎡	

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	44,000 円/㎡ 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	岡崎市北野町字畔北82番外				②地積 (㎡)	1,652 ()	⑨法令上の規制等	工業 (60, 200)									
	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	宇頭 4.1km	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 150 m、南 0 m、北 60 m		②標準的使用	工場地													
	③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																
	④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)									
(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	56,500 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	20,200 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) 規価格を公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地	標準地番号	岡崎9-4	②時点修正	[100.9] / 100	③標準化補正	100 / [100.0]	④地域要因の比較	100 / [76.2]	⑤個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	56,300	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 +1.0 交通 -2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 -23.0
	①指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	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	地域要因	街路 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	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規	前年標準価格	55,000 円/㎡		③ 価格変動状況 形成要因の	[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/㎡		[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。										
		②変動率	年間 +2.7 %	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	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㎡当たりの価格	39,700 円/㎡	

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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(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	1.1 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	岡崎市牧平町字岩田3番32外				②地積 (㎡)	42,049	⑨法令上の規制等	工専 (60,200)				
	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	(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㎡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	13.8m市道	交通施設	本宿駅 北東方3.7km	法令規制	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) 最も有効使用の判定	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 39,700 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	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、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に概ね好調にて、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っ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) 公示価格とした	① 代表標準地 ■ 標準地	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/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	岡崎9-1	[101.3] 100	100	100	[100.0] 100	39,600	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-2.0	
(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/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	行政	環境	0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100	[]	画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	[一般的] 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。 [地域] 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。 [個別的] 個別的要因に変動はない。											
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 38,100 円/㎡												
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/㎡												
② 変動率	年間 +4.2 %	半年間 %											