

鑑定評価書 (令和6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 岡崎(県)5-1, 愛知県, 愛知第9, 名鉄都市開発株式会社.

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) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 130,000 円/m<sup>2</sup>, (9) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討.

鑑定評価書 (令和6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 岡崎(県)5-2, 愛知県, 愛知第9, and ヴァリュートックコンサルティング 株式会社.

1 基本的事項

Table with 4 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 91,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 numbered sections. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出  
岡崎(県)5-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 岡崎(県)5-3, 愛知県, 愛知第9, and ヴァリュートックコンサルティング 株式会社.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 194,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 150,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed reasoning for the valuation.

鑑定評価書 (令和6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, 名称. Includes details for 岡崎(県)5-4, 愛知県, 愛知第9, 不動産鑑定士 穂坂 文雄.

1 基本的事項

Table with 4 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 and conditions for the appraisal.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal justification table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討.

鑑定評価書 (令和6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 岡崎(県)5-5, 愛知県, 愛知第9, 岡崎リアルエステート株式会社, 氏名 佐野 克彦.

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, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 98,000 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) ①範囲: 東300m, 西400m, 南50m, 北50m. ②標準的使用: 低層店舗地. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 128,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は岡崎市内の商業地域である. (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) 公示価格とした: 161,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 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 121,000 円/㎡.

鑑定評価書 (令和6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 岡崎(県)5-6, 愛知県, 愛知第9, 森田不動産鑑定事務所, and valuation amount of 66,500,000 Yen.

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 and valuation type (Normal Price).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main body table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes location (岡崎市緑丘1丁目28番8), area (536 sqm), and various valuation methods and market characteristics.

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	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	174,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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
	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	(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㎡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
	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) 最も有効使用の判定	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	95,800 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、特色のある若者ターゲットの飲食店舗の進出もあり、少しずつ変化を見せている。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
	標準地番号 岡崎5-1	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [ / ]	[100.0] 100	174,000	標準化補正	地域要因
(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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	地域要因
(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 165,000 円/㎡		③ 変動要因の価格形成要因	[ 一般的 ] 先行きに不透明感があるが、自動車関連企業を中心とした地域経済が好調で、不動産市場は堅調に推移し、地価は上昇している。				
	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 岡崎5-1 公示価格 169,000 円/㎡			[ 地域 ] 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。				
		② 変動率 年間 +5.5% 半年間 +3.0%		[ 個別的 ] 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	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	20,300,000 円		1㎡当たりの価格	123,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) [令和6年1月]路線価又は倍率	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月15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	岡崎市材木町3丁目2番1				②地積 (㎡)	165	③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				
(3) 最有効使用の判定	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が増えている。							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	123,000 円/㎡		収益還元法	収益価格	81,500 円/㎡					
(6) 市場の特性	原価法	積算価格	/ 円/㎡		開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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見られないが、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。											
(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	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	[103.0]	100	100	[100.0]	123,000	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
(9) 指定基準地	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	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地	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 120,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +2.5 %	半年間 %	③ 価格形成要因の [ 一般的 ] 資材価格の高騰が続いているが自動車産業を中心とした地域経済が堅調であり資金力のある需要者が多く土地価格は上昇傾向にある。 [ 地域 ] 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。 [ 個別的 ] 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	61,100,000 円	1㎡当たりの価格	298,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	235,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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	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標準の使用	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	17m 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
(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	194,000 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。交通量や人流が回復しているため、繁華性の高い路線商業地や主要駅前商業地などでは、事業用不動産について概して強い需要が認められ、テナント等の入れ替わりは見られるも空室期間が長期化するケースは比較的少ない。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際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) 公示価格を標準とした	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	
	標準地番号 岡崎5-5	[ 102.1 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 100.0 ]	[ 100.0 ] / 100	298,000	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	
(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 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ]	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対象標準地等の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 286,000 円/㎡		③ 変動形成要因の	[ 一般的要因 ] 主要駅周辺や交通量の多い幹線道路沿線等の希少性が認められる地域において、事業用不動産に対する需要は強さを維持した。				[ 地域要因 ] 令和6年4月、東岡崎駅南口にスイングモールがオープンし、人出も回復基調にあること等により、駅前商業地の需要は底堅く推移した。	
	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 292,000 円/㎡			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 +4.2 %	半年間 +2.1 %						

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)5-10	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 徳坂 文雄
鑑定評価額	38,700,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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	岡崎市上六名3丁目2番7				②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	準住居 (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	東岡崎 1.2km	(その他) (80, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 10 m、奥行約 25 m、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 1.8 m 県道	交通 東岡崎駅 南西方 1.2 km	法令 準住居 (70, 200) 準防		
(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	150,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	74,300 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、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、背後地の状況等からも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、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為、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為、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	① 代表標準地 標準地番号	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	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
	公示価格	[100.8] 100	100	[100.0] 100	[105.0] 100	146,000	標準化補正	交通 -1.0	環境 -9.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地	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	[ ] 100	[ ] 100	[ ]	標準化補正	交通	環境	画地	行政	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 前年標準価格 140,000 円/㎡				③ 価格形成要因の							
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[ 要因 ] 愛知県のほぼ中央に位置する中核市であるが、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 ] 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であり、地域要因に特段の変動はない。 [ 個別 ] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率	年間 +4.3 %	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	156,000,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月12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	岡崎市牧御堂町字郷中59番1外				②地積 (㎡)	1,189	⑨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。人気のある地域で地価水準は強含みと予測する。											
(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	134,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	65,700 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、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、131,000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) 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
	標準地番号 岡崎5-8	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	[102.0] / 100	130,000	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
(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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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 127,000 円/㎡			③ 変動状況 形成要因の	[ 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土地需要は堅調であったが、物価上昇と為替・金利等の変動で先行きが懸念される。								
	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 ] 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、人気のある地域である。								
② 変動率 年間 +3.1 % 半年間 %			[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。										

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 岡崎(県)5-12, 愛知県, 愛知第9, and 不動産鑑定士 中野 雅之.

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6年7月1日 and 令和6年7月5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, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	147,000,000 円	1㎡当たりの価格	213,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 160,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	岡崎市柱町字上荒子6番13外 (岡崎駅東58街区5)			②地積 (㎡)	692	⑨法令上の規制等	近商 (80, 300) 準防 (その他) (100, 300)		
(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 330m			
	不整形 1.5:1	店舗 RC4	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					
(3) 最有効使用の判定	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 ㎡程度、形状 長方形			④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地域	2.5m県道		
	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の供給が少なく上昇傾向である。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	215,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路	-2.0 +6.0			
	収益還元法	収益価格	128,000 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。背後の住宅地域も熟成度が徐々に高まりつつあり、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、収益価格を参酌し、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) 公示価格	① 代表標準地	標準地番号	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	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
	岡崎5-5	公示価格	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [145.6]	[103.9] 100	213,000	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +36.0 行政 +6.0 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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(10) 対象基準地からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の	[ 一般的 ] 資材価格の高騰が続いているが自動車産業を中心とした地域経済が堅調であり資金力のある需要者が多く土地価格は上昇傾向にある。				[ 地域 ] 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。	[ 個別的 ] 個別的要因に変化はない。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 206,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
②変動率		年間 +3.4 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (岡崎(県)5-14), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第9), 業者名 (株式会社新日), 氏名 (山田 次郎), 鑑定評価額 (45,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (125,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和6年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和6年7月7日), (6)路線価 (令和6年1月), (2)実地調査日 (令和6年6月21日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)路線価又は倍率 (99,000 円/㎡), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), 倍率種別 (倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (岡崎市緑丘2丁目6番21), (2)標準的画地の形状等 (間口約14m, 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, 比準価格125,000円/㎡), (6)市場の特性 (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), (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), (8)公示価格 (124,000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123,000円/㎡, 変動率+1.6%)

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	98,300,000 円	1㎡当たりの価格	59,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月2日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年5月14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80m、西150m、南0m、北60m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約55m、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 8m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	59,500 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	20,900 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、各画地で個別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勘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	① □ 代表標準地 ■ 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/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 43,800 円/㎡	[101.5] / 100	100 [100.0]	100 [74.2]	[100.0] / 100	59,900	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 -2.0
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 -2.0
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 56,500 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況		[ 一般的 ] 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/㎡	③ 価格形成要因の変動状況		[ 地域 ] 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 +5.3 %	半年間 %	[ 個別的 ] 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	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	1,730,000,000 円	1㎡当たりの価格	41,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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標準の使用	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	法令規制	工専 (60,200)										
(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 41,200 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡																	
	原価法	積算価格 / 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は大規模工場、倉庫等が立地できる地域で、その範囲は西三河全域に及ぶ。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好調であり、電子商取引の拡大により大型物流施設の需要は拡大している。この結果、近隣地域の地価はやや上昇傾向で推移している。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	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	① □ 代表標準地 ■ 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/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 0.0	環境 +5.0	行政 0.0	その他 +10.0
	公示価格 45,300 円/㎡	[104.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [114.3]	[100.0] / 100	41,000	標準化補正												
(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	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 39,700 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[ 一般的要因 ] 景気は先行き不透明感があるが、緩やかに回復している。工業地の価格は立地条件により左右され、価格水準、需要はまちまちである。															
	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 ] 新東名高速道路「岡崎東」ICに近い工業地であり、需要は旺盛である。															
②変動率 年間 +3.8% 半年間 %		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。																	