

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)-I 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 for 岡崎(県)-I, 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 and evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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	森田不動産鑑定事務所
岡崎(県)-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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	88,000 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 岡崎市美合西町1番6	②地積 (㎡)	169	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200) (その他)		
(2) 近隣地域	③形状 1:2 ④敷地の利用の現況 住宅 W2 ⑤周辺の土地の利用の状況 小規模一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域 ⑥接面道路の状況 北6m市道 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 美合 1.3km						
(3) 最有効使用の判定	①範囲 東 50 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m ②標準的使用 低層住宅地 ③標準的画地の形状等 間口約 10 m、奥行約 18 m、規模 180㎡程度、形状 長方形 ④地域的特性 特記 特にない 事項 街路 基準方位北 6m市道 交通施設 美合駅 北西方1.3km 法令規制 1住居 (60, 200)	⑤地域要因の将来予測	付近で大規模宅地開発が進行中で大型商業施設も進出し、生活利便性が向上したこと等を背景に住宅需要は概ね堅調に推移してきたが、本年6月の豪雨により付近で被害が発生したため今後については不透明感がある。				
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 110,000 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/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 市場の特性	同一需給圏は名鉄名古屋本線沿線に位置する住宅地域。需要者の中心は、岡崎市及び周辺市町に居住する一次取得者である。自動車関連企業の従業員を中心とする住宅需要は強さを維持したのに対し、供給不足状態は解消される目途がたらず、先行き不透明感もあり需要者の一部に慎重な動きが見られるも、現時点における需給は依然として引き締まった状況にある。土地は1,800万円程度、新築の戸建物件で3,700万円程度を中心に取引が行われている。						
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく間口も狭いため、共同住宅の想定は非現実的であり、収益還元法は適用し得なかった。近隣地域は居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心であることから、市場における取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるため、本件では市場性を反映した比準価格を採用し、さらに代表標準地との均衡にも配慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(7) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地 標準地番号 岡崎-9 公示価格 120,000 円/㎡	② 時点修正 [102.5] / 100	③ 標準化補正 100 / [100.0]	④ 地域要因の比較 100 / [112.3]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 110,000	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
(8) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [] / 100	③ 標準化補正 100 / []	④ 地域要因の比較 100 / []	⑤ 個別的要因の比較 [] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (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
(9) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 109,000 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	③ 価格変動要因の	[一般的] 堅調な需要と比較し、不動産市場は供給不足が常態化しており、先行き不透明感はあるも価格水準は概ね強含みの状態を維持している。 [地域] 近年大規模商業施設が進出し地価水準も堅調に推移していたが、本年豪雨災害が付近で発生したため、今後の地価動向は不透明である。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。				
(10) 変動率	年間 +0.9 %	半年間 %					

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)-3	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 坂井 悠人
鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	90,500 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 1.1倍	円/㎡
(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	
(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	岡崎市巾島町字紅蓮18番6外				②地積 (㎡)	160	③法令上の規制等	1中専 (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	岡崎 7km	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 15 m				②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 15 m、規模 150㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路市道							
	⑤地域要因の将来予測	郊外の街区整然とした住宅地域である。今後も遊休地等が開発され住宅地域として熟成していくものと思料する。中心部の物件不足から住宅需要は高まっており、地価は堅調に推移すると予測する。														
(3) 最も有効使用の判定	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	90,500 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	同一需給圏は岡崎市南西部の住宅地域である。需要者の中心は岡崎市において自己居住用で取得する最終需要者である。市場では売物件が少ないため、利便性に優れた地域のほか周辺部においても住宅需要は高まっており、総じて堅調に推移している。当地域は郊外に位置するものの、中心部と比較して割安感があるほか、隣接市からの転入もあり、地価はやや上昇傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地については総額 1,000~1,500万円前後である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は土地面積が小さく、経済合理的に経営できる賃貸住宅が建築困難であるため、収益価格の試算は断念した。取引動向はほとんどが自用地の取得であり、収益性より居住の快適性や利便性等が重視される地域であることから比準価格を標準とし、代表標準地価格等から検討した結果及び今後の市場動向をも考量の上、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 標準地番号	岡崎-14	② 時点修正	[101.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [148.6]	⑤ 個別的要因の比較	[106.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	90,400	⑦ 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧ 地域要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	126,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧ 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/㎡														
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 88,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 市内人口は過去5年間で概ね横ばい、高齢化率はやや増加している。住宅地の取引件数及び新築住宅着工戸数はともに減少傾向にある。 [地域] 周辺では店舗の出店や宅地分譲がみられる。住宅需要は堅調であり、地価はやや上昇傾向にある。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。											
	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	<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 %									

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, 株式会社新日. Row 2: 岡崎(県)-4, 愛知県, 愛知第9, 氏名, 不動産鑑定士 山田 次郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 120,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 88,000 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, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等

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	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 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]	97,000 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	岡崎市大門3丁目5番17				② 地積 (㎡)	167	⑨ 法令上の規制等	1 中専 (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 30 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m				② 標準的使用	低層住宅地							
	③ 標準的画地の形状等	間口約 8 m、奥行約 21 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形				④ 地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	東岡崎駅 北方 5.6 km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤ 地域要因の将来予測	岡崎市北部に位置する区画整然とした住宅地域である。豊田市へのアクセスが良いことによる住宅需要、アパートが多く同地域でマイホームを求める需要も多く、住宅地域としての成熟度は高まりつつある。												
(3) 最も有効使用の判定	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	125,000 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	同一需給圏の範囲は岡崎市北部の居住環境に優れた住宅地域である。需要の中心は岡崎市内に居住するマイホームの取得を目的とする30から40代の一次取得者であるが、市外のトヨタ関連企業勤務者による需要も多く認められる。利便性に優れた住宅地域であり、豊田市方面への通勤者の需要も競合することから住宅需要は安定的である。需要の中心となる価格帯は土地が1,800~2,300万円程度であり、新築戸建が3,800~4,500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地はアパート事業を行うには規模が小さく経済合理的な賃貸建物が想定できないため収益価格の試算は断念した。当該地域における取引は、自用の住宅を取得するためのものが大部分であることから、本件では地価公示価格及び市場動向に留意しつつ、主たる需要者が重視する市場性を反映した比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-3	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	0.0		
	公示価格 121,000 円/㎡	[103.3] / 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] / 100	125,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	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	0.0	地域要因	街路	0.0		
	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	交通	0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[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。										
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 118,000 円/㎡			[地域] 岡崎市北部の区画の整った住宅地域である。豊田市への通勤圏内であることから人気が高く、住宅地域として徐々に発展しつつある。										
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		② 変動率		[個別的] 個別的要因に変動はない。										
■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-3 公示価格 121,000 円/㎡		年間 +5.9 %	半年間 +3.3 %											

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)-6), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第9), 業者名 (さとう鑑定調査). Below it, a summary row: 鑑定評価額 (21,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (101,000 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 (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「居住表示」等 (岡崎市真伝町字魂場37番51). (2) ①範囲 (東25m, 西25m, 南80m, 北50m), ②標準的使用 (低層住宅地). (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 101,000 円/㎡). (6) 市場の特性 (同一需給圏の範囲は岡崎市東部の居住環境の優れた住宅地域である). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格 (121,000 円/㎡). (9) 指定基準地の検討. (10) 年間の標準価格等の前年標準価格の検討 (前年標準価格 97,200 円/㎡, 変動率 +3.9%).

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)-7	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 坂井 悠人
鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 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 87,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	岡崎市青木町18番4			②地積 (㎡)	180	③法令上の規制等	1 中専 (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 15 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m	交通施設	東岡崎駅 北方4.9km	法令規制
(3) 最も有効使用の判定	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	111,000 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	同一需給圏は岡崎市北部ないし豊田市南部一円の住宅地域である。需要者の中心は居住用で取得する最終需要者である。市場では売物件が少ないため、利便性に優れた地域のほか周辺部においても住宅需要は高まっており、総じて堅調に推移している。当地域は街区の整然とした住宅地域で、豊田市に近く堅調な住宅需要が認められ、供給が少ないことも相まって地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の画地で総額2,000万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺でアパートも見られるが、対象基準地は集合住宅の建築を企図する場合には画地規模が小さく、経済合理性の観点から収益物件の想定は困難であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を標準とし、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
	岡崎-3 公示価格 121,000 円/㎡	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [113.0]	[100.0] 100	111,000	地域要因 +13.0 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		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 107,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的] 市内人口は過去5年間で概ね横ばい、高齢化率はやや増加している。住宅地の取引件数及び新築住宅着工戸数はともに減少傾向にある。				
	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/㎡	[地域] 地域要因の大きな変動はない。利便性良好で堅調な住宅需要の認められる地域であり、地価は上昇傾向にある。		[個別的] 個別的な要因に変動はない。				
	② 変動率 年間 +3.7 % 半年間 %							

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)-8	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 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	78,000 円/㎡ 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			
(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	岡崎市稲熊町字6丁目7番11				②地積 (㎡)	169	⑨法令上の規制等	1低専 (60, 100)									
	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 2.4km	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 20 m、北 50 m		②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 13 m、規模 170 ㎡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	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	東岡崎駅 北東方2.4km	法令規制	1低専 (60, 100)									
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	100,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因													
	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、岡崎市内の名鉄名古屋本線沿線の住宅地一円である。主たる需要者は、岡崎市及び周辺市町に居住する一次取得者である。当地域は、中心市街地への接近性にやや劣る既成住宅地域に存するが、供給が限定的であるのに対し需要は底堅く地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が1, 500万円から2, 200万円前後である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく、経済的合理性を有する共同住宅の想定が困難であることから収益還元法の適用は断念した。また、当地域における住宅地需要は、自己利用目的の取引が中心で、居住の快適性及び生活の利便性等を重視して価格が形成されるのが一般的であることから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高い。よって、本件では、比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意した上で、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	標準地番号	岡崎-3	② 時点修正	[103.3] 100	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [126.5]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	99,800	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 +2.0 交通 -1.0 環境 +24.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	121,000 円/㎡																
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	[] 100	③ 標準化補正	[] 100	④ 地域要因の比較	[] 100	⑤ 個別的要因の比較	[] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	[] 100	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/㎡																
(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	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	98,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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 □ 標準地	標準地番号	円/㎡			[地域要因] 市中心部よりやや距離のある既成住宅地域であるが、需要に応じた供給不足等もあり、地価は安定的に推移している。											
	② 変動率	年間	+2.0 %	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	株式会社岡崎不動産鑑定事務所	
岡崎(県)-9	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	伴野 幸宏
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	82,500 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]	64,000 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		岡崎市滝町字外浦154番				②地積 (㎡)	207	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 低専 (60, 100) (その他)						
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ大規模住宅団地	北東6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 5km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m		②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約 15 m、奥行約 14 m、規模		200㎡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	基準方位北、6m市道	交通施設	東岡崎駅 北東方5km	法令規制	1 低専 (60, 100)				
	⑤地域要因の将来予測	街区整然とした住宅団地であるが、当面の間は現状と大差なく推移してゆくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,500 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	同一需給圏は主として岡崎市北部方面の住宅地域一円である。需要者は岡崎市在住の市内基幹産業の従業者を中心として隣接市からの移住者の需要も見られる。当該地域は豊田市への通勤利便性に優れており、割安感もあることから需要が高まっている。強気の売り希望価格が増加しており、地価水準は強含み傾向にある。需要の中心となる価格帯は対象標準地の規模で1700万円程度が需要の中心である。新築建売住宅は4500万円程度が需要の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地において経済的合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから収益価格は試算しない。周辺地域においては戸建住宅が主であることから取引の目的は自用目的が中心であり、比準価格を中心とした価格決定が妥当である。本件では信頼性のある取引事例により求めた比準価格を標準として、代表標準地との検討を踏まえ、さらに地域経済等の一般的要因にも十分配慮し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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 岡崎-3						82,300	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	0.0
	公示価格 121,000 円/㎡		[103.3] 100	100 [100.0]	100 [153.4]	[101.0] 100		環境	0.0	画地	行政	0.0	
								行政	0.0	その他	その他	+18.0	
								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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		環境	交通	
								画地		行政	行政		
								その他		その他	その他		
(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		③ 価格変動要因		[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。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 80,400 円/㎡		[地域] 地域に変化を及ぼす特段の要因は認められない。		[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	+2.6 %	半年間	%								

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)-10	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	24,100,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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] 100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 3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7番25			②地積 (㎡)	184	③法令上の規制等	1 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	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 18 m、規模 180㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6m市道	交通施設	東岡崎駅 南西方1.2km	法令規制	1 住居 (60,200) 準防		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	131,000 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、岡崎市中心部と南部の住宅地域が圏域。需要者は岡崎市内のほか隣接市町からの転入者が中心である。業績好調なトヨタ関連会社が集まる豊田市と安城市に近く、また、商業施設等にも近い点など利便性に富むエリアであり、需要の方が供給をはるかに上回っている。なお、売買の中心となる価格帯については、土地のみで総額2300万円前後、新築戸建物件は3800万円～4200万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する近隣地域は、中小規模の一般戸建住宅を主に共同住宅が散見される既成の住宅地域である。取引の中心は自用目的で、対象基準地の画地規模が小さく、経済合理性のある賃貸用住宅の建築が困難なため収益還元法は非適用とした。よって、価格の決定に当たっては、市場実態を反映する比準価格を標準とし、代表標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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 -1.0 環境 +25.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	標準地番号 岡崎-20	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [122.5]	[100.0] 100	131,000	標準化補正				
(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		標準化補正				
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 125,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的]	令和4年はコロナ感染第8波があったが、岡崎市の不動産市場は打撃が小さく一定数の不動産売買があり堅調に推移した。						
	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 公示価格 円/㎡			[地域]	地域要因に特段の変動は無いが、安定した宅地需要に支えられ近隣周辺の地価は上昇基調にある。						
	② 変動率 年間 +4.8 % 半年間 %			[個別的]	個別的な要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
岡崎(県)-11	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 坂井 悠人
鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	56,300 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	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	岡崎市富永町字社本30番5外				②地積 (㎡)	527 ()	⑨法令上の規制等	「調区」 (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	西岡崎 1.3km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 25 m、南 40 m、北 90 m				②標準的使用	農家住宅地			
	③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 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特に無い	街路 4.5m市道	
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に位置する既存の集落地域で、今後も現状程度で推移するものと予測する。周辺では宅地分譲もみられるなど住宅需要は堅調なため、地価は強含みで推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 56,300 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	同一需給圏は岡崎市及び隣接市町の調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は地縁性を有する個人が中心であるが、圏外からの転入も見込まれる。市場では売物件が少ないため、周辺部においても住宅需要は高まっており、総じて堅調に推移している。当地域は市街化調整区域に位置するも、鉄道駅及び隣接する安城市方面への接近性に恵まれており住宅需要は堅調なため、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は画地規模により一様でなく把握し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家集落地域で、賃貸市場の成熟の程度が低く共同住宅の想定は合理性を欠くため収益還元法の適用は断念した。当該地域では自己利用目的の取引が中心であり、需要者は周辺の相場を指標として取引価格を決定する傾向がある。よって、実際の取引価格に基づいて算定した比準価格の説得力は高く、本件では比準価格を採用し、周辺の標準地との検討も踏まえ、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	岡崎-26	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [90.1]	[101.0] 100	56,400	標準化補正	交通 0.0	環境 -3.0	環境 -8.0
(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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 54,600 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 市内人口は過去5年間で概ね横ばい、高齢化率はやや増加している。住宅地の取引件数及び新築住宅着工戸数はともに減少傾向にある。						
	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/㎡			[地域] 地域要因の大きな変動はない。利便性良好な地域であり、地価は上昇傾向にある。						
	② 変動率 年間 +3.1% 半年間 %			[個別的] 個別的な要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合資会社豊田不動産鑑定所
岡崎(県)-12	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 梅村 正明
鑑定評価額	30,100,000 円	1㎡当たりの価格	160,000 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	125,000 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	岡崎市竜美旭町2番12				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	1低専 (60,100)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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低専 (60,100) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 30 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 8.5 m、奥行約 22 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	東岡崎駅 南東方1.6km	法令規制	1低専 (60,100)	
(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		160,000 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	同一需給圏は岡崎市住宅地域及び周辺都市の価格水準上位の住宅地域。主な需要者は、比較的所得水準の高い層で他地域からの参入も認められる。当該地域は、中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域で、市内有数の優れた住環境を背景に人気も高く、宅地需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地で3000万円程度、新築住宅で6200万円が中心であり、物価上昇等への警戒感はあるものの地域産業の賃金上昇、堅い需要に支えられ、価格的には強含み傾向である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一部で賃貸共同住宅も見られるが、戸建住宅としての利用が多く、取引も自用目的のものが中心で、信頼性ある取引事例が得られた。一方、対象基準地は賃貸建物を想定するには間口が狭く、画地規模も小さいため収益還元法は非適用とした。従って本評価では信頼性の高い比準価格を採用するものとし、更に前年地価公示価格及び前年価格からの価格形成要因変化内容等を検討の上、適正と判断される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 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
	岡崎-20 公示価格 156,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	160,000	内訳			
(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 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		内訳			
(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 152,000 円/㎡		③ 価格変動状況 の変動要因	[一般的] 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、将来的には物価上昇等の負担増の可能性があり、消費動向も慎重さがみられる。						
	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 岡崎-20 公示価格 156,000 円/㎡			[地域] 当市内では価格水準上位の住宅地で、底堅い需要の中で需要者の所得も上昇しており、価格的には強含みである。						
② 変動率		年間 +5.3 %	半年間 +2.6 %	[個別的] 特に個別的要因の変動は認められない。						

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)-13), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第9), 業者名 (岡崎リアルエステート株式会社), 氏名 (佐野 克彦), 鑑定評価額 (24,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (123,000 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6日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月30日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価又は倍率 (96,000 円/㎡), (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) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (岡崎市美合新町12番27), (2) 範囲 (東25m, 西30m, 南40m, 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 0.0), (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/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は岡崎市内の東部を中心とした住宅地域である...), (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...), (8) 公示価格 (120,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 119,000 円/㎡, 変動率 年間 +3.4%, 半年間 +2.5%)