

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)-14 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社岡崎不動産鑑定事務所. Includes address: 岡崎(県)-14, 愛知県, 愛知第9, 氏名: 伴野 幸宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 110,000 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, 85,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 規価格を公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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) -15	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	伴野 幸宏
鑑定評価額	24,800,000 円		1 m ² 当たりの価格		40,800 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]	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	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		岡崎市滝町字入山 4 8 番			②地積 (m ²)	609	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		「調区」(60, 200) (その他) (土砂災害警戒区域)				
	不整形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅と農家住宅のほかに工場等も混在する住宅地域	南東7.8m県道	水道	東岡崎駅 5.8km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 110 m、南 60 m、北 10 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 17 m、奥行約 21.5 m、規模 370 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性		「調区」(60, 200)					
	特記事項		特になし		街路		7.8m県道		交通施設			
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いの農家集落地域であり、利用状況は概ね現状での推移と予測する。									
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		40,800 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	同一需給圏は岡崎市外周部を中心とする市街化調整区域及び調整区域に隣接する市街化区域の圏域。需要者の中心は地元在住者が中心である。地縁性を有する地元在住者以外による需要は弱い、周辺市街地の地価上昇の影響を受け、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、市街化調整区域内に存する旧来からの住宅地域の土地および中古住宅の取引等はあまり見受けられず、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農家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、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) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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対象基準地の標準価格 (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 -7.0 交通 +3.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	岡崎-48 公示価格 47,400 円/m ²		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [117.8]	[100.0] 100	40,600	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/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 0.0 交通 0.0 環境 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	[]					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 40,000 円/m ² 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		②変動率		地域要因 [] 地域に変化を及ぼす特段の要因は認められない。 個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。							
	年間	+2.0 %	半年間	%								

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)-16	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 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 100,000 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	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	岡崎市宮地町字郷西23番1			②地積 (㎡)	163 ()	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)
(1) 基準地	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)	
	1:1.5	住宅 W2	周辺に農地の残る一般住宅が多い住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	岡崎 1.1km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地		
(2) 近隣地域	③標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 13 m、規模 160 ㎡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
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位北、5 m	交通施設	岡崎駅 北西方1.1km	法令規制	1住居 (60, 200)
(2) 近隣地域	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺は農地も見られるが宅地開発により熟成度を高めつつある住宅地域である。周辺地域にて施行中の土地区画整理事業によりさらなる居住環境の向上が期待され、地価は堅調に推移するものと思料される。						
(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 +1.0		
(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/㎡		(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の住宅地域で、需要者の中心は西三河地区に居住する自動車関連産業従業者等の1次取得者層である。周辺地域にて施行中の土地区画整理事業により当地域の生活利便性は向上しており、価格の値頃感と相俟って地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地は対象標準地と同程度の規模で2200万円程度、新築の戸建物件は3700~4300万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では、共同住宅も見受けられるが多くの自用の戸建住宅であり、当地域は収益性より居住の快適性が重視され周辺の価格水準を指標に価格は決定される。尚、対象基準地は賃貸建物を想定するには規模が過小のため、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、他の標準地、基準地との価格均衡に留意の上、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岡崎-14					128,000	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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
	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の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] 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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡			[地域] JR岡崎駅から近い通勤利便性の高い住宅地域である。周辺地域にて施行中の土地区画整理事業の進捗に伴い生活利便性が向上している。				
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岡崎-14 公示価格 126,000 円/㎡			[個別的] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間 +4.9 %	半年間 +1.6 %					

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)-17	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	27,300,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 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] 99,000 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 岡崎市上地4丁目2番3	②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	1中専 (60, 200)					
(2) 近隣地域	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 L S 2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北8m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	岡崎 2.6km (その他)								
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 80 m、西 40 m、南 15 m、北 25 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 15 m、規模 220 ㎡程度、形状 正方形								
(4) 地域的要因の将来予測	④地域的特性	特記事項 特にない	基準方位 北 8 m市道	交通施設 岡崎駅 南東方2.6km	法令規制 1中専 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は土地区画整理事業施行済の区画整然とした戸建住宅地域である。地域要因に大きな変動は見られず、需要は安定しており地価水準は堅調に推移していくものと思料する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(6) 市場の特性	収益還元法	収益価格	24,200 円/㎡	同一需給圏は岡崎市南部の住宅地域で、需要者の中心は西三河地区に地縁性を有する自己利用目的の1次取得者層である。当該地域は戸建住宅を中心とした区画整然とした住宅地域で、良好な住環境であるため、需要は安定している。取引の中心となる価格帯は、土地は対象標準地と同程度の規模で2700万円程度、新築の戸建物件は3700~4300万円程度である。						
	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	近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とした住宅地であり、当該地域は収益性より居住の快適性が重視され周辺の価格水準を指標に価格は決定される。収益・投資目的の取引は少なく、元本と果実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、収益価格は参考に止め、代表標準地と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	⑧ 標準化補正	⑨ 地域要因	⑩ 街路交通環境画地行政その他
	岡崎-9 公示価格 120,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [98.1]	[100.0] 100	125,000	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 0.0 交通 +10.0 環境 -9.0 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	⑧ 標準化補正	⑨ 地域要因	⑩ 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	[]	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他		
(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 123,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 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。		[地域] 当該地域は区画整然とした戸建住宅地域であり、地域要因の変動は無く、近隣周辺の地価は堅調に推移している。	[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 +2.4 %		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)-18 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (岡崎(県)-18), 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 row for 鑑定評価額 (20,200,000 円) and 1㎡当たりの価格 (106,000 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 (82,000 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), (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 (岡崎市北野町字東河原35番4), (2) 標準的画地の形状等 (間口約10m, 奥行約18m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏の範囲は矢作川以西の利便性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 (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...), (8) 公示価格 (118,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 100%), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 102,000 円/㎡, 変動率 +3.9%) and 変動状況 (一般的要因: 建築費の高騰の影響... 地域要因: 岡崎市北西部の住宅地域であり... 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)-19	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 熊谷 春樹
鑑定評価額	34,200,000 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6日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 98,000 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	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	岡崎市羽根町字陣場20番8			②地積 (㎡)	261	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中専 (60, 200)	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東15m、西25m、南25m、北35m			②標準の使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主体とした住宅地域で概ね熟成しており、今後も特別な変動要因はなくほぼ現状推移と予測する。堅実な土地需要により、地価水準は強含みと予測する。						
(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		131,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		39,800 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、岡崎市中心市街地に近い羽根町を中心とする中規模一般住宅が多い戸建住宅地域である。需要者の中心は本市居住者のほか周辺西三河地区居住者等である。当市内住宅地供給は比較的限定され、旺盛な住宅地需要を充足する十分な供給がない為、市場は売手主導で取引される傾向にあり、岡崎駅、スーパー等に近く利便性が高いため地価は強含みである。土地は標準の240㎡で3,000万円前後、新築建売相場は総額4,500万円程度が多い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパート等収益物件が見受けられるが、土地取得費の回収を必要としない賃料水準にあり収益価格は低位に試算された。快適性を重視する自用目的が取引の中心と考えられる住宅地域であるため、信頼性の高い実証的な比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、一般的要因の影響、基準地の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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	岡崎-20	② 時点修正		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	131,000	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	⑧ 地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +30.0 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	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	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
(10) 前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		一般的要因			
	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		地域要因			
⑤ 個別的要因		年間 +4.0 %		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, 合資会社豊田不動産鑑定所. Includes details for 岡崎(県)-20, 愛知県, 愛知第9, 氏名, 不動産鑑定士 梅村 正明.

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, 86,000 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: 岡崎市宇頭町字下山田4番11. (2) ①範囲: 東30m, 西30m, 南50m, 北50m. (3) ④地域要因の将来予測: 既成住宅地域で現状のまま推移するものと予測される. (4) ④対象基準地の個別的要因: 方位 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 113,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は岡崎市、安城市市街化区域内の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は小規模分譲等による戸建住宅が多く見受けられる地域で、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. (8) 公示価格とした: 118,000 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 109,000 円/㎡, 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	森田不動産鑑定事務所
岡崎(県)-21	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	95,500 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] 75,000 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	岡崎市大平町字五位原24番23外				②地積 (㎡)	151	⑨法令上の規制等	準工 (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	東岡崎 3.4km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 25 m、北 125 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	特記事項	特記事項	
(3) 最有効使用の判定	①鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
		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見込みがたらず、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。									
(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。									
(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
	公示価格 岡崎-9	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [128.8]	[100.0] / 100	95,500	標準化補正	交通 0.0	環境 +11.0	交通 +16.0
(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 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 0.0	交通 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	③ 変動状況		[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。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 92,500 円/㎡	② 変動率		[地域] 一般住宅が建ち並ぶ熟成度の高い住宅地域であり、比較的生活利便性にも優れるため地価水準も概ね堅調に推移した。						
	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	② 変動率		[個別的] 個別的な要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡	年間 +3.2 %	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)-22	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	5,040,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類	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		岡崎市中金町字森東下13番1外				②地積 (㎡)	442	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	本宿 14km	都計外 (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 60 m、北 20 m							
	③標準的画地の形状等		間口約 20 m、奥行約 22.5 m、規模 450 ㎡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	6.5m市道	交通施設	本宿駅 北東方14km	法令規制	都計外
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,400 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	ない									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、岡崎市内の山あいの農家集落地域等一円である。主たる需要者は、地縁性を有する地元居住者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。岡崎市内の住宅地は、需要に相応する供給不足等により全般的に地価が上昇傾向にあるが、当地域は、旧額田町に存する在来の農家集落地域で、元來取引が少なく、市中心部への接近性に劣るため需要は限定的である。需要の中心となる価格帯は、画地規模等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	当地域は、旧額田町の山あいの農家集落地域で、賃貸市場が成立していないため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 対象基準地の規準価格 (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
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(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	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	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
(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		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 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。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,500 円/㎡			[地域] 旧額田町の山あいの農家集落地域であり、圏外からの転入者は少なく、人口及び世帯数の減少傾向が続いており需要は低迷している。						
	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			[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		公示価格 円/㎡								
② 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	岡崎リアルエステート株式会社	
岡崎(県)-23	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	佐野 克彦
鑑定評価額	34,000,000 円		1㎡当たりの価格	55,500 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 6日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 30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					

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	岡崎市福岡町字堂嶋2番外				②地積 (㎡)	613	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	相見 1.4km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 35 m		②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模		600㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	相見駅 北西方1.4km	法令規制	「調区」(60, 200)		
⑤地域要因の将来予測	農家住宅主体の住宅地域であり、利用状況に大きな変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。市内南部の住宅地需要は底堅く、市街化区域内の宅地と比較した割安感から地価水準はやや強含みである。										
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,500 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の市街化調整区域を中心とした住宅地域である。主たる需要者は地縁関係のあるエンドユーザーであると思われる。旧来からの農家住宅地域であるが、宅地供給量が少なく供給不足状況にある市況の中で市街化区域内の宅地と比較した割安感から一定の需要がみられる。景気も緩やかに回復しており、堅調な実需要等により地価は上昇幅が拡大している。土地取引総額は2,000万円前後、新築戸建は4,000万円前後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	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、要因比較、各種補正等も適正に行われており、実証的で説得力に富む価格である。対象地は賃貸市場が未成熟であるとともに、法令上も賃貸物件を想定することが困難であるため、収益価格は求められなかった。試算価格の調整にあたっては、快適性を重視する住宅地域であるので市場性を反映し信頼性の高い比準価格を標準とし、さらに公示価格等との検討を踏まえ、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	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 -3.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	岡崎-26	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	55,100					
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 54,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[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]		地域要因の変動は特にない。市街化調整区域内であるが、市街化区域に比較的近く需要の底堅い地域であり、地価は上昇傾向にある。					
②変動率	年間	+2.8 %	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	森田不動産鑑定事務所
岡崎(県)-24	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	9,720,000 円		1㎡当たりの価格	46,500 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) [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	岡崎市榎山町字西原125番1外			②地積 (㎡)	209	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	水道、下水 本宿 5.4km (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南10m、北100m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約16.5m、奥行約12.5m、規模200㎡程度、形状長方形										
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	基準方位北7m市道	交通施設	本宿5.4km	法令規制 「調区」(60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	額田地区中心部に位置する住宅地域であり、近年周辺で道路整備が実施されるも住宅需要に大きな変化は認められないため、今後も低層住宅を中心とする住宅地域としての現状を維持するものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	46,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
	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市街化調整区域及び都市計画区域内の住宅地域。需要者の中心は額田地区に地縁的選好性を有する一次取得者層である。外部からの流入があまり見られないため住宅需要は弱く、額田地区における不動産市場は全般に軟調傾向にあるが、旧額田町中心部は新東名の岡崎東ICに近いこともあり、一定の住宅需要が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、バラつきが見られるも、概ね土地は総額で1000万円～2000万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は旧額田町の旧来の集落地域で、利便性でやや劣るも一般住宅のほか農家住宅も見られる利用状況にあり、賃貸市場は未成熟である。土地価格等と比較し賃料水準は概して低位であり、経済合理性の観点から収益用建物の想定は実現性を欠くため、収益還元法の適用を断念せざるを得なかった。以上により、本件では取引市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、最寄り地価公示地との均衡にも配慮し、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	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 -3.0 交通 +3.0 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	岡崎-66	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [78.9]	[101.0] 100	46,500	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	[]					
(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 価格変動要因の	[一般的要因] 概して住宅需要は弱いものの、自動車関連企業が集積する隣接市に近い地域の需要は根強いものがあり、当該地域では地価も堅調である。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められないが、旧額田町中心部に位置し、住宅需要は額田地区の他の地域と比べ強い状態を維持している。								
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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号		公示価格		円/㎡								
②変動率		年間	0.0 %	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	有限会社ヒロ不動産鑑定企画
岡崎(県)-25	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 竹本 弘司
鑑定評価額	35,600,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 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	105,000 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 岡崎市戸崎新町7番10				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200) 準防 (その他) (70, 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			
	1:1.2	住宅 W1	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 1.9km			
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 30 m、南 100 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 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	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 南方1.9km	法令規制 準工 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は生活利便性に優る熟成した住宅地域であり、今後も現状の住環境を維持していくものと思料される。								
(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	138,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	38,200 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、岡崎市中心部及び南部の住宅地域が圏域。主たる需要者は市内在住者のほか隣接市町からの転入者も含まれる。当該地域は一般戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、トヨタ関連企業が集まる豊田市・安城市への通勤アクセスも良好なことから、近隣周辺の宅地需要は堅調である。売買の中心となる価格帯は、更地で3300万円前後、新築戸建で5000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域における土地取引の中心は自用目的で、アパート等の収益物件が散見される程度であり、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は比準価格に比べ低位に求められた。よって、価格の決定に当たっては、比準価格を採用し、収益価格は参考程度に留め、さらに代表標準地との価格均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-20	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 0.0 街路 0.0 交通 0.0 環境 +16.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 156,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [114.8]	[100.0] 100	139,000			
(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	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[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く、利便性の高いエリアにつき底堅い需要に支えられ、近隣周辺の地価は上昇基調にある。					
	② 変動率 年間 +4.5 % 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)

令和5年7月10日提出
岡崎(県)-26 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (岡崎(県)-26), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第9), 業者名 (株式会社岡崎不動産鑑定事務所), 氏名 (伴野 幸宏), 鑑定評価額 (14,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (121,000 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 (岡崎市矢作町字馬場77番3), (2) 地積 (119㎡), (3) 形状 (1:2.5), (4) 敷地の利用 (住宅W2), (5) 周辺の土地 (一般住宅), (6) 接面道路 (南西4.5m), (7) 供給 (水道, ガス, 下水), (8) 交通 (矢作橋420m), (9) 法規 (1住居), (10) 市場特性 (岡崎市西部の住宅地域一円)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング 株式会社	
岡崎(県)-27	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	中野 雅之
鑑定評価額		7,410,000 円	1㎡当たりの価格		20,300 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]	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	1.2 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		岡崎市駒立町字ナカサラタ45番1外			②地積 (㎡)	365	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		「調区」(60, 200) (その他)		
	不整形 1.5:1	住宅 W2	山間に農家住宅等が見られる住宅地域	南9m県道、背面道	水道、下水	東岡崎 11km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 130 m、南 40 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 25 m、奥行約 15 m、規模 370 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項		
	⑤地域要因の将来予測		山間部の市街化調整区域に位置する農家集落地域で、地域要因に特段の変動はない。地縁性が強く需要の乏しい地域であり、当面地価は弱含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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	
	標準地番号		岡崎-65		[100.0]		100		100	
	公示価格		33,400 円/㎡		[100.0]		[100.0]		[165.4]	
	⑤個別的要因の比較		[100.0]		100		100		100	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		20,300 円/㎡		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		20,200	
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡		⑦内訳		標準化補正	
	原価法		積算価格		/ 円/㎡		街路		0.0	
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡		交通		0.0	
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として岡崎市内の住宅地域で、特に市街化調整区域内の農家集落地域との代替性が高い。主たる需要者は地縁性を有する一次取得者層で、他地域からの流入は限定的である。就職に伴う若年層の移住等による人口流出が続く、地価は弱含みで推移している。売買も少なく、規模等も多岐に渡ることから需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、単価でみると18~25千円/㎡程度となっている。									
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由									
(8) 規準価格を公示価格とした	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	
	前年指定基準地の価格		[]		100		100		[]	
(9) 指定基準地からの検討	①-1 対象基準地の検討		②変動率		③価格形成要因の		④一般的要因		⑤地域要因	
	■継続 □新規 前年標準価格 20,500 円/㎡		年間 -1.0 % 半年間 %		④地域要因		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が残る。		山間部に位置する農家集落地域で、地域要因に特段の変動はないが、もともと需要の乏しい地域であり、地価は弱含みで推移している。	
(10) 対年標準価格等の前	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		⑤個別的要因		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳		⑧地域要因	
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[]		100		100		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	

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)-28	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	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			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	岡崎市羽栗町字孫八8番3				②地積 (㎡)	268	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	「調区」(60, 200) (その他)					
	1:1.5	住宅W2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	南西3.2m市道	水道	名電山中840m						
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西40m、南25m、北25m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡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	3.2m市道	交通施設	名電山中駅南西方840m	法令規制	「調区」(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅と農家住宅が混在する地域であり、土地利用形態に大きな変化はなく当面現状のまま推移するものと予測する。市街化調整区域に位置しているが市街地に比較的近いことから価格水準は横ばいである。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 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、岡崎市南東部の市街化調整区域の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁性を有する一次取得者が中心である。外部からの転入は少なく若年層の流出が続いているものの市街地に比較的近いことから一定数の宅地需要は認められ地価水準は横ばいを維持している。当該地域は取引事例が少ないこと、画地規模のバラツキが大きいことから、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	当該地域は市街化調整区域に位置する一般住宅、農家住宅が混在する地域である。取引は自用目的のものが中心であり、賃貸市場は未成熟であることから賃貸用建物を想定することに合理性は認められず収益還元法は適用しなかった。本件では、市場の実態を反映した取引事例から求めた比準価格を採用し、地域性が類似する標準地の価格との検討を踏まえ、単価と総額との関係にも留意して、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/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 岡崎-53					39,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-4.0
	公示価格 34,200 円/㎡	[99.7] / 100	100 [100.0]	100 [87.4]	[100.0] / 100		画地	0.0	行政	行政	0.0	
							その他	0.0	その他	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		標準化補正	交通		環境	交通	
							画地		行政	行政		
							その他		その他	その他		
(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		③ 価格変動要因	一般的要因 市街化調整区域の多くの地域では人口減少が続いており、住宅団地など一部地域を除き不動産取引市場は低迷している。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 39,000 円/㎡			地域要因 岡崎市南東部郊外の住宅地域であるが外部からの人口流入の動きは少なく、地域要因に大きな変化は見られない。								
	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			個別的要因 個別的要因に変動はない。								
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡											
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %									