

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)-14 宅地-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)-14	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 徳坂 文雄
鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	88,000 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		岡崎市東大友町字西浦104番2				②地積 (㎡)	153 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に農家住宅も見られる住宅地域	北東5.2m市道	水道、ガス、下水	矢作橋 1.4km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 50 m、南 15 m、北 20 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 特にない		基準方位北、5.2m市道	交通 矢作橋駅 北西方1.4km	法令 1 住居 (60, 200)		規制			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅を中心に農家住宅も見られる住宅地域であり、地域に特段の変動要因はない。当面は現状のまま推移すると予測する。									
(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		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 114,000 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、主に岡崎市内における市街化区域内の住宅地域である。需要者の中心は、一部隣接市等からの転入者も見られるものの、主に岡崎市内の居住者が大半を占める。市場における需給動向は、刈谷市や安城市等への交通の利便性による超過需要から住宅用地不足である為、一定の需要が認められ地価は概ね堅調に推移している。需要の中心となる価格帯としては、土地で2,000万円程度、新築戸建住宅は4,000万円程度である。										
(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地域は、矢作橋駅の北西方約1.4kmに位置し、一般住宅を中心に農家住宅も見られる住宅地域であり、更に対象基準地は画地規模等から経済合理性を有する共同住宅の想定が不合理である為、収益還元法を非適用とした。よって、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映している比準価格を採用し、更に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	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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 岡崎-72							交通 0.0	交通 +6.0		
	公示価格 122,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [104.0]	100 [107.0]	[101.0] 100	113,000		環境 0.0	環境 +2.0		
								画地 +4.0	行政 0.0		
								行政 0.0	その他 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	標準化補正	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	交通	交通	
								環境	環境	環境	
								画地	行政	行政	
								行政	その他	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		③ 価格変動要因		[一般的] 愛知県のは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。						
	前年標準価格 110,000 円/㎡				[地域] 一般住宅を中心に農家住宅も見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
	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				[個別的] 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 +3.6 % 半年間 %										

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		岡崎市滝町字入山48番				②地積 (㎡)	609	③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状況	「調区」 (60, 200)							
	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	(その他) (土砂災害警戒区域)							
(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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性		特記 特になし		街 7.8m県道		交通 東岡崎駅 北東方5.8km		法令 「調区」 (土砂災害警戒区域) (60, 200)					
	事項		路		施設		規制							
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、郊外において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であり、地域に特段の変動要因はない。当面は現状のまま推移すると予測する。											
(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		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、主に岡崎市内における市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、主に岡崎市内の居住者が大半を占める。市場における需給動向は、地縁の選考性があるものの、地価は底堅い面がある。需要の中心となる価格帯は、土地は概ね1,500万円程度であるが、市街化調整区域内の為、建売物件は乏しい。よって、その中心となる価格帯の把握が困難な状況にある。											
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の属する地域は、東岡崎駅の北東方約5.8kmに位置し、駅徒歩圏外で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であり、対象基準地は収益性が乏しく、経済合理性を有する共同住宅の想定が不合理であることから収益還元法を非適用とした。よって、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映している比準価格を採用し、更に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 標準地番号 岡崎-48		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-9.0 +3.0 +27.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 48,400 円/㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [119.0]	[100.0] 100	41,100							
(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	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 40,800 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因		[一般的 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。									
	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] 郊外において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であり、地域要因に特段の変動はない。									
	②変動率 年間 +1.0 % 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	名鉄都市開発株式会社
岡崎(県)-16	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山口 貴徳
鑑定評価額	22,200,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 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]	105,000 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		路線価又は倍率 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 岡崎市宮地町字郷西23番1					②地積 (㎡)	163 ()	③法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1住居 (60, 200)				
	1:1.5	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		(その他)				
(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						
	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	基準方位北、5 m 街 市道 路	交通 施設	岡崎駅 北西方1.1km		法令 規制	1住居 (60, 200)			
(3)	⑤地域要因の 将来予測	周辺には農地も残るものの、宅地開発により熟成度を高めつつある住宅地域である。周辺で土地区画整理事業が施行中であり、さらなる居住環境の向上が期待できる。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法 の適用	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	+1.0				
	取引事例比較法	比準価格		136,000 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)	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。近隣地域では農地も残るものの、周辺地域にて施行中の土地区画整理事業により当該地域の生活利便性は向上している。その結果、地価は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地は対象基準地と同程度の規模で2,200万円程度、新築の戸建物件は3,500～4,000万円程度である。										
(7)	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、建売住宅等の取引が中心で収益を目的とした取引は見受けられない。対象基準地は賃貸建物を想定するには規模が過小であり、賃貸を想定するのは現実的でないため、収益還元法は適用しなかった。想定される需要者は市場性を重視して意思決定を行うことが通常である。本件では市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を標準とし、他の代表標準地との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-14	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 134,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	136,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 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		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			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 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 128,000 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ものの、緩やかに回復している。市内の住宅地の需要は底堅く、不動産市況は堅調に推移している。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-14 公示価格 134,000 円/㎡				[地 域 要 因] 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。							
	②変動率 年間 +6.3 % 半年間 +1.5 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

令和 6 年 7 月 9 日提出
岡崎 (県) -17 宅地-1

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) -17	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士 山口 貴徳
鑑定評価額	28, 200, 000 円	1 m ² 当たりの価格	130, 000 円/m ²	

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/m ² 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	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		岡崎市上地 4 丁目 2 番 3			②地積 (㎡)	217 ()	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)	
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北 8m 市道	水道、ガス、下水	岡崎 2. 6km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 ㎡、西 40 ㎡、南 15 ㎡、北 25 ㎡			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 ㎡、奥行 約 15 ㎡、規模 220 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 8 ㎡市道	交通施設	岡崎駅 南東方 2. 6km		法令 1 中専 (60, 200)	規制
	⑤地域要因の将来予測	市南部の区画整然とした戸建住宅地域であり、今後も閑静な居住環境を保ったまま現状程度で推移すると予測する。居住環境も良好であることから堅調な住宅需要が認められる。地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。							
(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 0. 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 22, 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南部の住宅地域である。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。トヨタ関連企業が集まる安城市・西尾市に近いこと、進展中の岡崎駅東土地区画整理事業が好調であることの影響を受けて、地価はやや上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 2, 5 0 0 万円程度、新築戸建物件は 3, 5 0 0 ~ 4, 0 0 0 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	近隣地域は自用目的での取引が中心であり、かつ共同住宅の需要が低い地域性を有する。比準価格はこうした市場の実勢を反映した価格である。一方当該地域は土地価格に見合った賃料が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。よって、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、また代表標準地価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-9	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	地域要因 街路 -2. 0
	公示価格 124, 000 円/㎡	[100. 8] / 100	100 [100. 0]	100 [97. 0]	[100. 0] / 100	129, 000		交通 0. 0	交通 +10. 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	環境 0. 0	環境 -10. 0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 0. 0	行政 0. 0
(10) 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 126, 000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的 要因]		景気は先行き不透明感があるものの、緩やかに回復している。市内の住宅地の需要は底堅く、不動産市況は堅調に推移している。		
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域 要因]		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、近隣周辺の地価はやや上昇基調にある。		
	②変動率 年間 +3. 2 % 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	さとう鑑定調査
岡崎(県)-18	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	20,800,000 円		1㎡当たりの価格	109,000 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]	86,000 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		路線価又は倍率	倍
					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		岡崎市北野町字東河原35番4				②地積 (㎡)		191 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1住居 (60, 200)					
	1:2	住宅 W2		一般住宅が多く見ら れる既成住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	矢作橋 2.7km		(その他)					
(2)	①範囲		東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 25 m				②標準的使用		低層住宅地						
近隣 地域	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	基準方位北 6 m市道		交通 施設	矢作橋駅 北方2.7km		法令 規制	1住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		刈谷市、安城市、豊田市への通勤者の需要も見込まれる一般住宅が建ち並ぶ矢作川以西の住宅地域である。農地もやや 残る地域であるが宅地需要は高く住宅地域としての熟成度は緩やかに高まっていくと予測される。												
(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 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		109,000 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矢作川以西の利便性の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、豊田、刈谷、安城方面のトヨタ関連企業勤務者による需要も認め られる。利便性に優れており住宅需要は安定的であるが供給が比較的少なく価格水準は上昇傾向にある。需要の中心と なる価格帯は土地が1, 700～2, 200万円程度であり、新築戸建が3, 500～4, 100万円程度である。														
(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、本件では代表標準地との検討を 踏まえた上で、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) 公示規 準とし た価格 を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-72		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +8.0 +4.0 0.0 0.0
	公示価格 122,000 円/㎡		$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[110.1]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	109,000								
(9) 指定 からの 検討 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	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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$									
(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 106,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要因] 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。										
	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] 岡崎市北西部の住宅地域であり、隣接市への通勤も可能なこ とから宅地需要は安定的であり、住宅地域としての熟成度は 高まりつつある。										
					[個別 的要 因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率			年間	+2.8 %	半年間	%									

令和 6年 7月 8日提出
岡崎(県)-19 宅地-1

1 基本的事項

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 2 0 番 8					②地積 (㎡)	261 ()	③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)				
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い丘陵地の既成住宅地域	南東5.5m市道	水道、 ガス、 下水	岡崎 1.5km			(その他)				
(2)	①範囲	東 15 m、西 25 m、南 25 m、北 35 m			②標準的使用 低層住宅地								
近隣 地域	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、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	基準方位北、5. 5 m市道	交通 施設	岡崎駅 北東方1.5km		法令 規制	1 中専 (60, 200)			
	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維持と予測する。比較的人気のある地域のため、地価水準は強含みと予測する。											
(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		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		137,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		44,500 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。需要者の中心は当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、岡崎駅やスーパー等に比較的近く利便性が高いため地価は強含みである。土地は約240㎡で3,500万円前後、新築建売相場は総額5,000万円程度が多い。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			周辺に集合住宅も見られ相応の賃貸市場も形成されているが、土地価格に見合う賃料収受は難しいため、収益価格は低位に試算された。居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であるため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、比準価格を中心に収益価格は参考に止め、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 価格を	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -1.0 +33.0 0.0 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [133.0]	[106.0] 100	137,000						
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 131,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因 の	[一般的 要 因] 不動産取引市場はコロナ禍直後の停滞から盛返し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 要 因] 熟成した戸建住宅地域であり、特段の変動はないが、人気のある地域で地価は強含みである。								
	②変動率 年間 +4.6 % 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	合資会社豊田不動産鑑定所
岡崎(県)-20	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 梅村 正明
鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 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 2日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	89,000 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		路線価又は倍率 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所在地番並びに「住居表示」等		岡崎市宇頭町字下山田 4 番 1 1				②地積 (㎡)		157 ()		③法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	台形 1:1	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	東4.5m市道	水道、ガス、下水	宇頭 330m		(その他) (60, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 30 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 12 m、奥行 約 12.5 m、規模		150 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	宇頭駅 南方330m	法令 規制	1 住居 (60, 200)				
	⑤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。今後の地価水準は、物価上昇に対する懸念はあるものの地域景気動向の観点等より当面上昇基調で推移すると思料する。										
(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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		117,000 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、安城市市街化区域内の住宅地域。主な需要者は自動車関連産業従業者の1次取得者層で他地域からの参入は少ない。当地域では土地は総額1900万円、戸建て新築住宅で4600万円程度を中心としており、当市内では利便性、環境性いずれもやや低位であるが取得の可能性が高い住宅地域として根強い需要がある。消費者物価のさらなる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。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、更に代表標準地価格との価格の均衡の内容、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-72		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 122,000 円/㎡		$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[105.8]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	117,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(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 113,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 市街地北西部に位置する住宅地域で、当市及び隣接する安城市内地域産業の業況は概ね好調であり、需要は強含み傾向となっている。							
	②変動率 年間 +3.5 % 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	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	14,600,000 円		1㎡当たりの価格	96,500 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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市大平町字五位原 2 4 番 2 3 外				②地積 (㎡)	151 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 S2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	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	特にない	街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	東岡崎駅 東方3.4km	法令 規制	準工 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変化は見られない。当面は戸建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。										
(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		96,500 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全域の市街化区域内に存する住宅地域。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。近年の物価高騰等の影響により、需要者は不動産購入に対する慎重姿勢を強め、建売住宅を中心に滞留期間 は長期化しつつあるも、生活利便性や住環境に優れる地域における需給は依然として引き締まった状態にある。市場で は概ね土地は2,000万円程度、新築の戸建物件で3,900万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 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-9		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 0.0 交通 +11.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 124,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [128.8]	[100.0] 100	96,300					
(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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 95,500 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 自動車関連企業の好業績を受け、雇用者所得も概ね堅調に推 移するも、建築費高騰等の影響により需要者側は様子見姿勢 を強めつつある。							
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 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は底堅い動きを示した。							
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
岡崎(県)-22 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日
岡崎(県)-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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月7日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月21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	岡崎市中金町字森東下13番1外				②地積(㎡)	442 ()	⑨法令上の規制等	都計外
	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	(その他)	
	1.2:1	住宅W2	農家住宅、一般住宅が混在するほか、農地が多く見られる住宅地域	南6.5m市道	水道、下水				
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西100m、南60m、北20m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約22.5m、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
	⑤地域要因の将来予測	旧額田町の山間部に位置する在来の農家集落地域である。額田地区の人口及び世帯数の減少傾向は継続しており、需要は弱含みで推移していくものと予測する。							
(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 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/㎡							
(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、底堅い宅地需要に対する供給不足等もあ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、元来取引が少なく、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) 公示標準価格とした	① □ 代表標準地 □ 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				
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,400 円/㎡				③ 価格変動要因	一般的要因 宅地の供給不足等もあり地価水準は底堅く推移しているが、物価の高騰、金利の先行き等の不透明感により市場の警戒感が増しつつある。			
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 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い。人口及び世帯数の減少傾向が継続しており需要は低迷している。			
						個別的要因 個別的要因に変動はない。			
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %						

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)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡崎リアルエステート株式会社
岡崎(県)-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	34,500,000 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 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		岡崎市福岡町字堂嶋2番外				②地積 (㎡)	613 ()	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)					
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅が建ち並ぶ周囲に農地が多い住宅地域	北東5m市道	水道	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標準的使用		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 5 m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。市街化調整区域に存するが、市街化区域内の宅地と比較した割安感から需要は安定している。										
	(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		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の市街化調整区域内を中心とした住宅地域である。主たる需要者は地縁の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、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、安定的に推移している。景気も緩やかに回復しており、堅調な実需要等により、地価は上昇傾向が継続している。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、実証的で説得力に富む価格である。取引は自用目的が大半である。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、自用目的での取引が主であり、市場性を反映し信頼性の高い取引事例により求めた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	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 岡崎-26		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	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 51,000 円/㎡		$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	56,100		交通 0.0		交通 -3.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 -5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 0.0		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 55,500 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因]	自動車関連産業の業績は堅調であり、景気は緩やかに回復しており、不動産市場は一部に弱さもみられるが、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 □ 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 +1.4 % 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	9,800,000 円		1㎡当たりの価格	46,900 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		岡崎市榎山町字西原 1 2 5 番 1 外				②地積 (㎡)	209 ()	③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)				
	1. 2 : 1	住宅 W2	低層の一般住宅を中心に農家住宅等も散見される住宅地域	北東7m市道	水道、下水	本宿 5. 4km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 10 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 16. 5 m、奥行 約 12. 5 m、規模		200 ㎡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 7 m市道	交通施設	本宿駅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るが、近年周辺で道路整備が実施される以外に特段の変動要因もないため、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。								
(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 +1. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		46, 900 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内の市街化調整区域及び都市計画区域外の住宅地域。需要者の中心は額田地区に地縁性を有する一次取得者層である。額田地区における不動産市場は、外部からの流入が少ないため概して住宅需要は弱い、榎山町等の旧額田町中心部については、高速道路の I C に近い利便性や割安な地価に着目する需要も認められる。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 1 0 0 0 万円～2 0 0 0 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) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 岡崎-66		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 -3. 0
	公示価格 36, 700 円/㎡		$\frac{[100. 5]}{100}$	$\frac{100}{[100. 0]}$	$\frac{100}{[79. 9]}$	$\frac{[101. 0]}{100}$	46, 600		交通 0. 0		交通 +3. 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	環境 0. 0	地域要因	環境 -20. 0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$			画地 0. 0		行政 0. 0
(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 前年標準価格 46, 500 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的 要因] 自動車関連企業の好業績を受け、雇用者所得も概ね堅調に推移するも、建築費高騰等の影響により需要者側は様子見姿勢を強めつつある。						
	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 □ 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。						
	②変動率 年間 +0. 9 % 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	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	33,900,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 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]	110,000 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		路線価又は倍率 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「居住表示」等 岡崎市戸崎新町7番9					②地積 (㎡)	234 ()	③法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			準工 (60, 200) 準防		
	1:1.5	住宅W2	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			(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 100 m、北 80 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 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 230 ㎡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)	①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		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 145,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 40,800 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、岡崎市中心部と南部の住宅地域が圏域。主たる需要者は岡崎市居住者のほか隣接市町からの転入者も含まれる。業績好調なトヨタ関連企業が集まる豊田市と安城市に近く、また、商業施設等に近い点など利便性に富むエリアであるので、近隣周辺の宅地需要は堅調に推移している。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3400万円前後、新築戸建物件は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	対象基準地の属する近隣地域の土地取引は自用目的が中心で、収益物件としての共同住宅が少し散見される程度の住宅地域である。収益還元法を適用したものの、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かなり低位に求められた。よって、試算価格の調整に当たっては、市場実態を反映する比準価格を採用し、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 標準化補正	街路 0.0	街路 0.0	
	公示価格 167,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	[100.0] 100	145,000		交通 0.0	交通 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	環境 0.0	環境 +20.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 -1.0	
(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 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的] 円安、物価上昇により生活環境の悪化が危惧されているが、岡崎の不動産市況は堅調で、需要は底堅く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 □ 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、底堅い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 % 半年間 %				[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	ホサカパートナーズ合同会社
岡崎(県)-26	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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]	94,000 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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		岡崎市矢作町字馬場 7 7 番 3				②地積 (㎡)	119 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60, 200)					
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西4.5m市道	水道、ガス、下水	矢作橋 420m	(その他) (地区計画等) (60, 180)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 25 m、北 25 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 15 m、規模				120 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 特にない		基準方位北 街 4.5m市道	交通 矢作橋駅 北東方420m	法令 1 住居 (地区計画等) (60, 180)						
	事項			路	施設	規制						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域であり、地域に特段の変動要因はない。当面は現状のまま推移すると予測する。										
(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	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 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	同一需給圏は、主に岡崎市内における市街化区域内の住宅地域である。需要者の中心は、一部隣接市等からの転入者も見られるものの、主に岡崎市内の居住者が大半を占める。市場における需給動向は、駅徒歩圏内の住宅地である為、一定の需要が認められ地価は概ね堅調に推移している。需要の中心となる価格帯としては、土地で2,000万円程度、新築戸建住宅は4,000万円程度である。											
(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地域は、矢作橋駅の北東方約420mに位置し、一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域であり、更に対象基準地は画地規模等から経済合理性を有する共同住宅の想定が不合理である為、収益還元法を非適用とした。よって、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映している比準価格を採用し、更に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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-72	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 122,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [104.0]	100 [/]	[104.0] 100	125,000	標準化補正	交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 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 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 画地 0.0 行政 0.0 その他 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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 121,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 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。							
	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-72 公示価格 122,000 円/㎡				[地域要因] 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
	②変動率 年間 +3.3 % 半年間 +2.5 %				[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	ヴァリューテ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	7,340,000 円		1㎡当たりの価格	20,100 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	円/㎡ 1.1 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)				
	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		(その他)				
(2)	①範囲	東 70 m、西 130 m、南 40 m、北 50 m					②標準の使用	低層住宅地					
近隣地域	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	特にない	街路	9 m県道	交通施設	東岡崎駅 北東方11km	法令規制	「調区」 (60, 200)				
	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	二方路		0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				20,100 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強い。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、単価で見ると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	近隣地域は市内の山間部に位置する市街化調整区域内の農家集落地域であり、当該地域の市場取引の中心は自らの利用を目的とするものである。賃貸市場が未成熟で法令上も賃貸物件を想定することが困難なため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、代替競争関係にある取引事例を市場参加者の価値基準に基づき試算した実証的な価格である。よって、比準価格を標準とし、類似の標準地との検討を踏まえ、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	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	-6.0	
	標準地番号 岡崎-65							交通	0.0		交通	0.0	
(9) 指定からの検討	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	20,100	環境	0.0	環境	+78.0			
	33,600 円/㎡	100	[100.0]	[167.3]	100		画地	0.0	行政	0.0			
								行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	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/㎡							交通			交通		
									環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 20,300 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 変動状況 価格形成要因の	[一般的]		地域経済は堅調に推移しており、競争力の乏しい地域を除き、地価は上昇しているが、円安や物価上昇等による先行き不透明感が残る。							
				[地域]		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。							
				[個別的]		個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-1.0 %	半年間	%								

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	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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	岡崎市羽栗町字孫八8番3	②地積(㎡)	268	③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
	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
	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対象基準地の標準価格(円/㎡)
	標準地番号					
	岡崎-53					
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	39,100
	34,200 円/㎡	100	[100.0]	[87.4]	100	
(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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	
	円/㎡	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	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		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。			
	前年標準価格	39,000 円/㎡	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					
	公示価格	円/㎡				
	②変動率	年間 0.0 % 半年間 %				