

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング 株式会社
岡崎(県)-1	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中野 雅之
鑑定評価額	17,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	107,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	80,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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所在地及び地番並びに「住居表示」等		岡崎市岩津町字申堂45番6外				②地積 (㎡)	165 ()	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東5.3m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 5.9km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 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 9 m、奥行 約 18 m、規模 162 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		1 住居 (60, 200)				
	特記事項		特にない		街路	基準方位北 5.3m市道	交通施設	東岡崎駅 北方5.9km		法令 規制			
	⑤地域要因の将来予測		岡崎市の中心部より北側に位置する熟成した住宅地域であり、近隣地域及びその周辺でも特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。										
(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 107,000 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	同一需給圏は主として岡崎市内の住宅地域で、特に市内北部に位置する住宅地域との代替性が高い。主たる需要者は岡崎市及び周辺市町在住の一次取得者層である。物価上昇が続き、金利動向等の金融情勢に不透明感が認められるものの、市場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で推移している。売買の中心となる価格帯は、土地のみで1700万～2200万円、新築戸建の場合は3800万～4500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市内北部に位置する旧来からの住宅地域で、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。標準的な画地規模が小さく経済合理性を満たす収益物件の想定は困難であることから、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、代表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) 公示価格を規程とした	① 代表標準地 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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	公示価格 136,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{135.3}$	$\frac{106.0}{100}$	107,000		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	地域要因	環境 +34.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		画地 0.0		行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 106,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰、金利の上昇等、先行き不透明感は増しているが、相対的に競争力の劣る地域を除き、地価は比較的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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 旧来からの住宅地域で地域要因に特段の変動はなく、地価は概ね安定的ないし上昇傾向で推移している。								
	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。								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出

岡崎(県)-2 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)-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 佐野 克彦
鑑定評価額	18,900,000 円		1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	89,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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		岡崎市美合西町1番6				②地積 (㎡)		169 ()	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		小規模一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	美合1.3km		(その他)				
(2) 近隣地域	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	特記事項	特にない			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	周辺の大規模住宅団地の売れ行きはやや鈍っているが、最寄駅に近い利便性の良好な区画が整然とした住宅地域であり、需要は安定しており、当面は現状のまま推移していくものと予測される。												
(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 112,000 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東部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及び周辺市域からの転入者である。市内分譲地の在庫調整にやや懸念があるが、急行停車駅から徒歩圏に位置し、利便性及び居住環境の良好な地域であり、需要は安定している。景気も緩やかに回復しているが、建築費上昇等の影響を受け、地価は横這いに転じつつある。土地取引総額は2,000万円前後、新築戸建は4,500万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、各種補修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、収益性が顕在する共同住宅地としては地積が過小であるため、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、さらに代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	①	■ 代表標準地 □ 標準地	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
	標準地番号	岡崎-9								交通	0.0		交通	+8.0
	公示価格		[100.8]	100	100	[100.0]	111,000			環境	0.0		環境	+6.0
	126,000 円/㎡		100	[100.0]	[114.5]	100				画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	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		[]	100	100	[]					交通			交通
			[]	[]	[]	[]				環境			環境	
			100	[]	[]	100				画地			行政	
										行政			その他	
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 景気は関税措置や中東情勢の影響もみられるが、緩やかに回復している。不動産市場は一部に弱さもみられるが、底堅く推移している。 [地域] 地域要因の変動は特にない。周辺の分譲地の売れ行きはやや鈍っているが、住宅地の需要は底堅く推移している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。								
	■ 継続 □ 新規													
	前年標準価格 111,000 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/㎡													
	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	ほしの不動産鑑定所
岡崎(県)-3	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 星野 ゆかり
鑑定評価額	15,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	94,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		岡崎市中島町字紅蓮1 8 番 6 外			②地積 (㎡)	160 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W2	小規模一般住宅が建 ち並ぶ郊外の住宅地 域	南東6m市道	水道、 ガス、 下水	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	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	岡崎駅 南西方7km	法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		岡崎市外縁部であるが周辺の事業所勤務者等の住宅地需要は底堅く、地価水準は安定的に推移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 +6.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 94,000 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、主として岡崎市南西部にて、岡崎市外縁部の住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を持つ地元在住者のほか、隣接市町等の圏外からの需要者も見られる。生活利便施設が整った住宅地域で、相対的な値ごろ感から、周辺の事業所勤務者を中心に宅地需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で1, 5 0 0 万円～2, 0 0 0 万円程度、新築戸建で3, 5 0 0 万～4, 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		対象基準地は、賃貸住宅経営の観点からは画地規模が小さく経済合理性に欠くため、収益還元法は非適用とした。また、近隣地域は資産保有目的のアパート等も見られるが、収益目的の取引はほとんど見られず自己使用目的の取引が大半である。よって、市場実態を反映した比準価格を中心に、昨今の経済情勢及び不動産市況等を勘案し、代表標準地との検討を踏まえ、本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-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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 141,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{157.0}$	$\frac{106.0}{100}$	94,300					
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(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 93,400 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 中東情勢、物価高、建築費高騰等による先行き不透明感が続いているが、産業が活発な地域経済の下で不動産市場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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 特段の地域的要因の変化は見られないが、堅調な住宅地需要に支えられ、地価は安定的に推移している。						
	②変動率 年間 +0.6 % 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	株式会社新日
岡崎(県)-4	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	20,000,000 円		1㎡当たりの価格	128,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	96,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月19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		岡崎市六供町字清水 4 番 1				②地積 (㎡)	156 ()	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) 準防						
	1.2:1	住宅 L S2		中規模一般住宅の中にアパート等が見られる既成住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 1.8km		(その他) (70, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 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 14 m、奥行 約 11 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	基準方位北 6 m市道	交通施設	東岡崎駅 北方1.8km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防						
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅を主体とする概ね成熟した既成住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。													
(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 +6.0								
(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/㎡												
	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域一円である。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が中心である。当地域は、康生地区など中心市街地への利便性に優れる既成住宅地域であることから需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地が 1, 5 0 0 万円から 2, 0 0 0 万円前後、新築の戸建住宅で 3, 5 0 0 万円から 4, 0 0 0 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) 公示価格を標準とした	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	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 +50.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	179,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[148.5]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	128,000		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						
(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/㎡			$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			街路 交通 環境 画地 行政 その他						
(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 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 地域経済は比較的堅調であり不動産需要は底堅いものの、中東情勢、物価高騰、金利の先行き等による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] 既成住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られない。康生地区等の市中心部への接近性に優れ、安定した需要が認められる。										
	②変動率 年間 +1.6 % 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	株式会社桜木不動産コンサルタント
岡崎(県)-5	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	22,700,000 円		1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月17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		岡崎市大門3丁目5番17				②地積 (㎡)	167 ()	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)	
	1:3	住宅 L S2		中小規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 5.6km			
(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		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 20 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	基準方位 北 6m市道	交通施設	東岡崎駅 北方5.6km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		地域内に見られる空地の有効利用が進むものと期待される。地価は現在の価格水準を概ね維持し、安定的に推移していくものと予測される。							
(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		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)市場の特性		同一需給圏は岡崎市内を中心とする住宅地域で、特に市内中心部から北部にかけての住宅地域との代替性が高い。主たる需要者は岡崎市のほか豊田市等に在住の一次取得者層である。東岡崎駅と距離を有する住宅地域ではあるが、自動車関連企業に勤める従業員や名古屋方面に通勤するサラリーマン等の購買意欲は底堅い。需要の中心となる価格帯は土地のみで2000万円から2500万円程度、新築戸建住宅で4000万円から5000万円程度が標準である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地に係る市場の特性等を勘案すると、対象基準地については、自己使用目的でのエンドユーザーが需要の中心となることが見込まれることから、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した比準価格は重視する必要がある。本件は、比準価格を標準に同一需給圏内の広域的な価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 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 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
	公示価格	136,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	136,000			
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$				
(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 135,000 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好調で、市内住宅地の需要は堅調な状況を持続しているが、資材高騰、人手不足等による影響は否めない。				
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎-3 公示価格 136,000 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、豊田市へのアクセスに恵まれた住環境良好な住宅地域であり、地価の安定基調は持続している。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 0.0 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ほしの不動産鑑定所
岡崎(県)-6	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 星野 ゆかり
鑑定評価額	22,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	105,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	80,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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所在地及び地番並びに「住居表示」等		岡崎市真伝町字魂場37番51				②地積 (㎡)	215 ()	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W2	丘陵地に低層中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎3.7km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 25 m、南 80 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 14 m、規模			200 ㎡程度、形状 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 北方3.7km		法令	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		市街地北部の旧来からの住宅地域で熟成度が高いことから、当面は現状を維持しつつ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		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			105,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			21,100 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、主として国道1号北側の市北部の住宅地域である。需要者の中心は市内在住の一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。鉄道駅から徒歩圏外であるものの、旧来からの熟成した住宅地域で居住環境が良好であるため、安定した宅地需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で1,500万円～2,000万円程度、新築戸建で4,000万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣は、資産保有目的のアパート等も見られるが自己使用目的の取引が大半で、収益性よりも居住の快適性を指向する住宅地域である。よって、市場の実態を反映した実証的價格である比準価格を中心に、低位に求められた収益価格を参考にとどめ、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し、単価と総額の観点にも留意し、本鑑定評価額を決定した。なお、当該価格は、代表標準地との均衡を得ており、妥当なものと判断する。												
(8) 公示価格をとした	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	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 +35.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 136,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{135.0}$	$\frac{104.0}{100}$	105,000						
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中東情勢、物価高、建築費高騰等による先行き不透明感が続いているが、産業が活発な地域経済の下で不動産市場は底堅く推移している。 [地域要因] 特段の地域的要因の変化は見られないが、堅調な住宅地需要に支えられ、地価は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 104,000 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/㎡												
	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	森田不動産鑑定事務所
岡崎(県)-7	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	20,900,000 円		1㎡当たりの価格	116,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	93,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		岡崎市青木町1 8 番 4				②地積 (㎡)	180 ()	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)			
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅等が整然と 建ち並ぶ住宅地域	西6m市道	水道、 ガス、 下水	東岡崎 4.9km		(その他)			
(2)	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				
近 隣 地 域	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 市道		交通 施設	東岡崎駅 北方4.9km		法令 規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		岡崎市北部の住宅地域であり、豊田市方面への交通利便性も高いことから、住宅需要は今後も堅調に推移すると見込まれる。引き続き閑静な居住環境を維持しながら、成熟した住宅地として推移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		116,000 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、岡崎市北部を中心とする市街化区域内の住宅地域である。岡崎市北部の住宅地は豊田市へのアクセスが良く、自動車関連産業の一次取得者層を中心に安定した需要がある。近隣地域は豊田市に近接し、区画の整った新興住宅地が広がり、景気の先行き不透明感はあるものの、引き続き安定した需要が認められる。市場における中心価格帯については、土地は総額2，100万円程度、建売住宅は総額3，900万円程度であるものと思料する。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺で共同住宅も見られるが、対象基準地は賃貸アパート等を想定する場合、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、収益還元法の適用は断念した。対象基準地は居住快適性、利便性が重視される住宅地域であるため、自己使用目的の取引が主であり、取引価格の水準が価格形成の基準となっているので、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 規 準 と し た 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							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格 136,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[117.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	116,000		環境	0.0		環境	+17.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(9) 指 定 基 準 地 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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通			交通	
								環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
								その他				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 115,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気回復途上にあったが、金利上昇や原油不安で先行き不透明となり、自動車産業への影響から不動産市場も慎重姿勢が強まりつつある。							
	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] 地域要因の大きな変動はない。利便性良好で不透明感がある中でも堅調な住宅需要の認められる地域で、地価も安定的である。							
	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	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	17,700,000 円		1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	83,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月19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		岡崎市稲熊町字6丁目77番11				②地積 (㎡)	169 ()	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)	
	1:1	住宅 L S2		一般住宅の中にアパート、空地等が見られる住宅地域		北東4.5m市道		水道、ガス、下水	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、4.5m市道		交通施設	東岡崎駅 北東方2.4km	法令 1 低専 (60, 100) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		中心市街地への接近性が比較的良好な一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状を維持すると予測する。								
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 105,000 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、岡崎市内の名鉄名古屋本線沿線の住宅地域一円である。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が中心である。建築費の高騰などにより不動産市場の不透明感は増しつつあるが、当地域は、底堅い住宅地需要に対する供給不足等もあり地価水準は安定して推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が1,500万円から2,000万円前後、新築の戸建住宅で3,000万円から3,500万円前後である。									
(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	① 代表標準地 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 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +2.0	
	公示価格	136,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [130.5]	[101.0] / 100	105,000		交通 0.0		交通 -1.0
								環境 0.0	環境 +28.0		
								画地 0.0	行政 +1.0		
								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
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動状況 形成要因の	[一般的] 地域経済は比較的堅調であり不動産需要は底堅いものの、中東情勢、物価高騰、金利の先行き等による市場の警戒感は増しつつある。					
	■ 継続 □ 新規					[地域] 市中心部への接近性が比較的良好な既成住宅地域である。需要に応じた宅地の供給不足等もあり、地価水準は安定的に推移している。					
	前年標準価格 104,000 円/㎡					[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	+1.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	プロパテック不動産鑑定
岡崎(県)-9	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 杉本 岳晴
鑑定評価額	17,800,000 円		1㎡当たりの価格	85,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	68,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8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)		
	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		(その他)		
(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		当該地域は、当市北東部郊外の丘陵地帯に開発された大規模分譲地である。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測しつつ、熟成が進んでいくものと思量される。									
(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 85,900 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	同一需給圏は当市内北東部方面の戸建住宅地域と分析する。市場参加者としては、供給者が買換え目的等の個人、地元開発業者等で、需要者が当市内もしくは近隣市方面に通勤する給与所得者等と推察しうる。需給動向では、より中心部に近い住宅地の価格上昇を受け、予算行動による近隣地域周辺への需要の流入がみられ、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1,500万円程度、新築戸建住宅は3,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	(5) のとおり、比準価格が得られた。当該価格は市場性を反映した実証的かつ客観的な価格である。一方、近隣地域は収益性よりも快適性が優先される戸建住宅地域であるから、収益建物の建築を想定する収益価格の試算は経済合理性に反するため試算を断念した。また既存市街地であるため積算価格の試算も断念した。したがって比準価格のみの試算であるが、他手法の考え方も参酌し、単価と総額の関連も考慮し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-42	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 101,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	[101.0] 100	85,300		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	地域要因	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 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 85,900 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 中東情勢による石化製品需給逼迫や一般物価上昇のほか長期金利上昇等のマイナス要因は多いものの、住宅地需要は底堅さが維持された。							
	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/㎡				[地域要因] 当市北東部方面の丘陵地に造成された地域。地域要因に特段の変動はない。							
					[個別的要因] 特に変動はなかった。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社桜木不動産コンサルタント
岡崎(県)-10	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	26,300,000 円		1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月17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		岡崎市上六名3丁目7番25				②地積 (㎡)	184 ()	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) 準防 (その他) (70, 200)	
	1:2	住宅 L S2		中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 1.2km			
(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	基準方位 北 6m市道	交通施設	東岡崎駅 南西方1.2km		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする地域環境及び現在の価格水準を概ね維持し、安定的に推移していくものと予測される。								
(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 143,000 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、概ね東岡崎駅のほか岡崎駅を駅勢圏とする市中心部周辺の住宅地域と判定する。主たる需要者は、岡崎市のほか周辺市町に在住の一次取得者層である。東岡崎駅徒歩圏内に位置する住宅地域で、自動車関連企業に勤める従業員や名古屋方面への通勤者等による住宅地需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2200万円から2800万円程度、新築戸建住宅で4500万円から5500万円程度が標準である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地に係る市場の特性等を勘案すると、対象基準地については、自己使用目的でのエンドユーザーが需要の中心となることが見込まれることから、市場で代替競争関係にある他の不動産との比較の観点から価格を試算した比準価格は重視する必要がある。本件は、比準価格を標準に代表標準地との比較より得られた対象基準地の規準価格との均衡に留意し、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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 岡崎-20							交通 0.0		交通 -1.0	
	公示価格 179,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{124.5}$	$\frac{100.0}{100}$	144,000		環境 0.0		環境 +27.0	
								画地 0.0		行政 -1.0	
								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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通		交通	
								環境		環境	
								画地		行政	
								行政		その他	
								その他			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 141,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 自動車関連産業の業績は好調で、市内住宅地の需要は堅調な状況を持続しているが、資材高騰、人手不足等による影響は否めない。						
	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/㎡				[地域要因] 東岡崎駅まで徒歩15分前後、生活・交通利便性に恵まれた住宅地域であり、地価の上昇基調は持続している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリ्यूテックコンサルティング 株式会社
岡崎(県)-11	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中野 雅之
鑑定評価額	31,600,000 円		1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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所在地及び地番並びに 「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		
	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)		
	台形 1.5:1	住宅 L S2	中規模農家住宅のほか に一般住宅、工場 等も見られる住宅地 域	北西4.5m市道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	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 低層住宅地						
	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	交通 施設	西岡崎駅 北方1.3km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		岡崎市西部の市街化調整区域に位置する旧来の農家集落地域であり、近隣地域及びその周辺でも特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。							
(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	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 60,000 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。需要の中心は地縁性を有する一次取得者層で、ミニ開発等の分譲を除き、他地域からの流入は限定的である。物価上昇が続き、また金融情勢への不透明感は増しつつあるものの、割安感から地価は安定的に推移している。売買は少なく、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55～65千円/㎡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	近隣地域は岡崎市の矢作川より西側の市街化調整区域内に位置する農家集落地域で、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 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 52,800 円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{90.1}$	$\frac{101.0}{100}$	59,500		交通 0.0		交通 -3.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	環境 0.0	地域 要因	環境 -8.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
(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 59,300 円/㎡			③価格形成要因 の変動状況	一般的要因 建築費の高騰、金利の上昇等、先行き不透明感は増しているが、相対的に競争力の劣る地域を除き、地価は比較的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 岡崎市西部の市街化調整区域内の農家集落地域で、地域要因に特段の変動はないが、相対的割安感から地価は緩やかに上昇している。					
	②変動率 年間 +1.2 % 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	森田不動産鑑定事務所
岡崎(県)-12	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	33,700,000 円		1㎡当たりの価格	179,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	145,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		岡崎市竜美旭町2番12				②地積 (㎡)	188 ()	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)	
	1:2.5	住宅 W3		中規模一般住宅が多い高台で閑静な住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 1.6km			
(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 6m市道	交通施設	東岡崎駅 南東方1.6km		法令規制 1 低専 (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測	市内でも良好な住環境とブランド力を備えた成熟住宅地であり、当面は安定的に推移すると見込まれる。周辺では再開発が進行しており、その影響も注視される。								
(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 179,000 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内住宅地域及び周辺都市の価格水準上位の住宅地域である。主な需要者は、比較的所得水準の高い層が中心である。竜美丘地区は岡崎市内でも評価の高い文教地区・高台の住宅地であり、生活利便性も良好なため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3,300万円、新築住宅で7,000万円程度が中心である。金利上昇やインフレ等への警戒感はあるものの、堅い需要に支えられ価格的には安定的に推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一部で共同住宅も見られるが、対象基準地は賃貸アパート等を想定する場合、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、収益還元法の適用は断念した。対象基準地は居住快適性、利便性が重視される住宅地域であるため、自己使用目的の取引が主であり、取引価格の水準が価格形成の基準となっているので、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	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	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 0.0
	公示価格	179,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	179,000		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	街路 0.0	地域要因 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$			交通 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 176,000 円/㎡				③ 価格変動要因	一般的要因 景気回復途上にあったが、金利上昇や原油不安で先行き不透明となり、自動車産業への影響から不動産市場も慎重姿勢が強まりつつある。				
	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-20 公示価格 179,000 円/㎡					地域要因 当市内では価格水準上位の住宅地で、不透明感がある中でも需要は底堅い。高所得者向けの地域であり、地価水準も安定的である。				
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 0.0 %					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	竹内不動産鑑定事務所
岡崎(県)-13	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	25,100,000 円		1㎡当たりの価格	127,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		岡崎市美合新町1 2 番 2 7			②地積 (㎡)	198 ()	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) (その他)	
	1:2.5	住宅 W2		住宅、アパート、店 舗等が混在する住宅 地域	北西6m市道	水道、 ガス、 下水	美合 380m			
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 25 m、西 30 m、南 40 m、北 90 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 20 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、6 m 市道	交通 施設	美合駅 東方380m	法令 規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測	既成の住宅地域であることから、今後も概ね現状のまま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		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			127,000 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		同一需給圏は主として岡崎市東部の住宅地域であり、主たる需要者は岡崎市に在住の一次取得者である。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏内であり、交通利便性、住環境が良好な地域であり、不動産需要は一定程度見込まれる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地は総額で2 5 0 0万円程度、新築戸建住宅は4 5 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		当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。賃貸市場形成が認められず、収益性より居住の快適性を志向する地域の特性を有している。また、画地規模が小さいため経済合理性に合う賃貸が不可能で収益還元法が適用できなかったことにより、最近の不動産市場での動向を反映して求められ、実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地との均衡を考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 126,000 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	127,000				
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(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 126,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 不動産市場では、交通利便性や住環境等による選別化が続いており、二極化が進んでいる。					
	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-9 公示価格 126,000 円/㎡				[地 域 要 因] 既成の住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。					
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 +0.8 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。					