

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)-14	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	18,400,000 円		1㎡当たりの価格	120,000 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	94,000 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		岡崎市東大友町字西浦1 0 4 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) (その他)			
	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					
(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	特記事項	特にない		街路	基準方位北、5. 2 m市道	交通施設	矢作橋駅 北西方1.4km		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 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 120,000 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矢作川以西の岡崎市内の住宅地域であり、主たる需要者は岡崎市及び隣接市内に在住の一次取得者である。近隣地域は隣接市よりもやや割安感があることから不動産需要は一定程度見込まれる状況である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地は総額で 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 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	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的特性を有している。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 -1.0
	標準地番号 岡崎-72								交通 0.0	交通 +6.0		
	公示価格 129,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{104.9}$	$\frac{101.0}{100}$	120,000		環境 0.0	環境 0.0		行政 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	標準化補正	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		行政
									画地	画地		行政
									行政	行政		その他
									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 117,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[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 公示価格 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 +2.6 % 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)-15 宅地-1

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)-15	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 杉本 岳晴
鑑定評価額	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	41,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	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	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		岡崎市滝町字入山4 8 番			②地積 (㎡) ()		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								
	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								
										「調区」 (60, 200)								
										(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		農家住宅地										
	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	特記事項	特にない		街路	7. 8m県道		交通施設	東岡崎駅 北東方5.8km		法令規制							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、山間の支流河川沿いに形成された、住宅のほか作業所等が混在する集落地域である。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するが、人口の流出による世帯数の減少も懸念される。																
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(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、およそ当市内の北部ないし東部方面の既存集落地域等と分析した。主な市場参加者は、供給者が、代わり若しくは買換目的等の個人で、需要者が地縁関係者もしくは田園生活志向の個人等と推察しうる。近隣地域は、県道を軸に形成された、住宅や併用住宅等が点在する中山間地帯の集落地域である。需給動向では、需要、供給数ともに少数であるため、地価は若干弱含みである。市街地のように取引は活発でないため、中心価格帯の把握は困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	(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。また既存集落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) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 岡崎-65		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 -3.0 交通 0.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 33,600 円/㎡		[100.0] / 100		100 [100.0]		100 [81.5]		[100.0] / 100		41,200							
(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 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 0.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 []		100 []		[] / 100									
(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 41,200 円/㎡				③価格変動要因の		[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] 市街地に近い山間部縁辺の集落地域で外部からの流入は少ない。特に変動要因はなかった。											
							[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 %																	

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)-16 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)-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	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 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	110,000 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		岡崎市宮地町字郷西2 3 番 1				②地積 (㎡) ()		163		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		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		街路	基準方位北、5m市道	交通施設	岡崎駅 北西方1.1km		法令規制	1 住居 (60 , 200)		
	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、今後さらなる利便性の向上が期待できる。当面地価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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 141,000 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市街化区域内に存する住宅地域である。需要者の中心は主に岡崎市及び隣接市町の在住者、周辺に地縁を有する者である。生活利便施設も充実しており、小区画に分けられて分譲住宅の販売も盛んである。土地取引総額は2, 2 0 0 万円前後、新築戸建では4, 2 0 0 万円前後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		近隣地域ではアパート等の収益物件もみられるものの、自己使用目的の取引が大半であり、収益物件を対象とした取引は少ない。想定される需要者は、市場性を重視して意思決定を行うのが通常である。対象基準地については、賃貸建物を想定することが現実的でないため、収益還元法は適用しなかった。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、単価と総額との関連にも留意した上で、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-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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	141,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] / 100	141,000		交通	0.0		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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地	+1.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因	④一般的要因 当地域は自動車産業を中心に経済が堅調である。不動産市場も底堅いものの、建築費及び金利の上昇が土地価格に影響を及ぼしている。							
	■ 継続 □ 新規					④地域要因 生活利便性の高い住宅地域である。周辺の土地区画整理事業区域内に大型店舗等が進出したため、利便性が向上している。							
	前年標準価格 140,000 円/㎡					④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												
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地				③価格変動要因								
	標準地番号 岡崎-14												
	公示価格 141,000 円/㎡												
(10) 対象基準地の検討		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	森田不動産鑑定事務所
岡崎(県)-17	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	29,100,000 円		1㎡当たりの価格	134,000 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	105,000 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) (その他)	
	1:1	住宅 L S2		中規模一般住宅が建ち並び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			
(2) 近隣地域	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地域的特性		特記事項 特にない		
	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、当面は現状の閑静な居住環境を維持すると予測する。良好な住環境等により根強い住宅需要が認められ、地価も安定的に推移するものと予測する。								
(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 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 134,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 19,000 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、岡崎市南部を中心とする市街化区域内の住宅地域である。岡崎市南部の住宅地は安城市等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。近隣地域は住環境・生活利便性に優れる区画整然とした住宅地域であり、景気の先行き不透明感はあるものの、引き続き根強い需要が認められる。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	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域で、収益性よりも快適性、利便性を志向して価格形成が行われるため、収益価格は低位に算定された。比準価格は現実の取引価格を基礎に算定した価格であり市場の実態を反映している。自己利用目的の取引が中心で、取引相場を指標として価格決定が行われる傾向があるため比準価格の説得力は高く、本件では比準価格を標準に、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との均衡にも留意し、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 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		
	公示価格 126,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{94.9}$	$\frac{100.0}{100}$	134,000		地域要因 街路 -2.0 交通 +10.0 環境 -12.0 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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			地域要因 街路 交通 環境 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 132,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的] 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] 成熟した戸建住宅地域であり、特段の地域要因の変動は認められない。区画整然とした地域で地価も緩やかな上昇基調を維持している。					
	②変動率 年間 +1.5 % 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	竹内不動産鑑定事務所
岡崎(県)-18	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	21,400,000 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	89,000 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) (その他)		
	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				
(2)近隣地域	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			
	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	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		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 112,000 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矢作川以西の岡崎市内の住宅地域であり、主たる需要者は岡崎市及び隣接市内に在住の一次取得者である。近隣地域は隣接市よりもやや割安感があることから不動産需要は一定程度見込まれる状況である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地は総額で2000万円程度、新築戸建住宅は4000万円程度である。										
(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的特性を有している。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 -2.0 交通 +8.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 129,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{112.2}$	$\frac{100.0}{100}$	111,000				
(9)指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(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 111,000 円/㎡			③価格変動要因	[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 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 +0.9 % 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)-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	プロパテック不動産鑑定
岡崎(県)-19	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 杉本 岳晴
鑑定評価額	37,800,000 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	105,000 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)		
	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) 近隣地域	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						
	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、5.5m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	当該地域は、JR岡崎駅を最寄駅圏とする、起伏のある熟成の進んだ既成住宅地域である。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するが、解体後分譲画地の細分化が進んでいく可能性がある。									
(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	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 145,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 47,200 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、当市内中心部及び周辺に展開される戸建住宅地域と把握した。市場参加者は、供給者が個人所有者及び分譲業者、主な需要者が当市内、隣接市町内もしくは名古屋市方面に通勤する給与所得世帯等と推察しうる。需給動向としては、金利先高観や建築費高止まりから、総額圧縮のための分譲面積狭小化や中古への需要シフトも見られる。需要の中心となる価格としては、土地で2,000万円まで、新築戸建住宅は4,500万円位までと把握しうる。										
(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、両試算価格が得られた。比準価格は市場性を反映した実証的で客観的な価格である。収益価格は、近隣地域の性格から賃貸物件への需要が高いため、敷地規模からも収益建物想定による試算は経済合理性にかなう。しかし、想定項目の客観的な把握には予測の限界もあるため、実証力は比準価格に比べれば劣後する。他方、既成市街地であるため積算価格の試算は断念した。よって比準価格を重視して、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	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 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 岡崎-7 公示価格 131,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[106.0] 100	144,000				
(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 143,000 円/㎡				③価格変動要因	[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] 当市中心市街地の一角に位置する戸建住宅が中心の地域。地域要因に特段の変動はない。					
						[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 %								

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)-20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査 豊橋支店
岡崎(県)-20	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 大場 憲祐
鑑定評価額	19,000,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 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	94,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		岡崎市宇頭町字下山田4番11			②地積 (㎡)		157	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)								
	台形 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	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	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 4. 5 m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強含みで推移するものと予測される。														
(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 +3.0							
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		121,000 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が中心である。主な需要者は自動車関連産業従業者の1次取得者層及び買い替え層が中心で、周辺市町居住者等の転入も見られる。当地域は、名鉄名古屋本線「宇頭」駅に徒歩圏の住宅地域で交通利便性が高いため、宅地需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000万円～2,500万円程度、新築戸建で3,500万円～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		近隣地域は成熟しており、ミニ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ある。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。よって、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、さらに代表標準地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-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/㎡)	121,000	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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	129,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$		$\frac{100}{104.0}$		$\frac{100}{106.8}$		$\frac{103.0}{100}$							
(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/㎡)		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			$\frac{\quad}{100}$		$\frac{100}{\quad}$		$\frac{100}{\quad}$		$\frac{\quad}{100}$							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	① -1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因		一般的要因						建築費等の物価高や金利等の変動で不動産市況に先行き不透明感があるが、良好な立地条件を有する土地の需要は引き続き底堅い。					
	■ 継続 □ 新規					地域要因						矢作川以西の駅徒歩圏の住宅地域で、当市及び隣接する安城市内の地域産業は比較的好調であり、需要は強含み傾向である。					
	前年標準価格 119,000 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 +1.7 %																
	半年間 %																

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)-21	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山口 貴徳
鑑定評価額	14,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,000 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	78,000 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		岡崎市大平町字五位原24番23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 6m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。当面地価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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 98,000 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市街化区域内に存する住宅地域である。需要者の中心は主に岡崎市及び隣接市町の在住者、周辺に地縁を有する者である。景気や金利の先行き不透明感や建築費高騰等の要因により、需要者側は慎重姿勢を強めている。一方で生活利便性に優れる人気の地域では高値の取引も見られるなど、市場における二極化も認められる。土地取引総額は2,000万円前後、新築戸建では3,900万円前後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	近隣地域ではアパート等の収益物件もみられるものの、自己使用目的の取引が大半であり、収益物件を対象とした取引は少ない。想定される需要者は、市場性を重視して意思決定を行うのが通常である。対象基準地については、賃貸建物を想定することが現実的でないため、収益還元法は適用しなかった。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、単価と総額との関連にも留意した上で、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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 126,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [128.8]	[100.0] / 100	97,800		交通 0.0		交通 +11.0
(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 +16.0
	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 97,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当地域は自動車産業を中心に経済が堅調である。不動産市場も底堅いものの、建築費及び金利の上昇が土地価格に影響を及ぼしている。					
	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] 一般住宅が建ち並ぶ熟成度の高い住宅地域であり、相対的に生活利便性にも優れる地域のため、地価水準の推移も安定的であった。					
	公示価格				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +0.5 %	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	4,990,000 円		1㎡当たりの価格	11,300 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	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月19日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類別	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		岡崎市中金町字森東下1 3 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		都計外 (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	本宿 14km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 60 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 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		
	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、地価水準は低下傾向で推移している。									
(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 11,300 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。当地域は、旧額田町に存する在来の農家集落地域で、市中心部への接近性に劣り、人口減少の影響もあることから、地価水準は低下傾向にある。需要の中心となる価格帯は、総額は画地規模等によりまちまちであるが、単価水準は概ね 1 1 , 0 0 0 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	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		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	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/㎡		[] 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] 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] 旧額田町の山あいの農家集落地域である。市中心部より距離があり利便性に劣るため、地価水準は低下傾向にある。						
	②変動率 年間 -0.9 % 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	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	35,200,000 円		1㎡当たりの価格	57,500 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/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		農家住宅が建ち並び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	5m市道		交通施設	相見駅 北西方1.4km		法令「調区」 (60, 200) 規制
	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 57,500 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因		ない			
	収益還元法		収益価格 / 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相応の需要がみられ、安定的に推移している。景気も緩やかに回復しているが、市内分譲地の在庫調整にやや懸念はあり、地価は上昇幅が縮小している。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、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。対象地は賃貸需給が乏しく公法規制から収益性が顕在する共同住宅の建築可能性に流動的な側面を有するため、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	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-26							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 -4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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			③価格変動要因	[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みられるが、底堅く推移している。						
	前年標準価格 57,000 円/㎡				[地域] 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。						
	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	ヴァリ्यूテックコンサルティング 株式会社
岡崎(県)-24	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中野 雅之
鑑定評価額	9,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,900 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		岡崎市榎山町字西原1 2 5 番 1 外				②地積 (㎡)		209 ()		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)				
	1.2:1	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)	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							
近隣 地域	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 基準方位 北 7 m市道		交通 本宿駅 北東方5.4km		法令 「調区」 (60, 200)					
							路 施設				規制					
	⑤地域要因の 将来予測		岡崎市の南東部、額田地区の市街化調整区域に位置する住宅地域であり、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 +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		同一需給圏は主として岡崎市内の住宅地域で、特に額田地区内の住宅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、他地域からの流入は極めて限定的である。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、対象地域は額田地区の中心地域に近接しており、地価は概ね安定的に推移している。売買は少なく、規 模等も多岐にわたるため中心価格帯の把握は困難であるが、単価で見ると42～50千円/㎡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		近隣地域は岡崎市の旧額田町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-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 37,300 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{80.9}$		$\frac{101.0}{100}$		46,600			交通 0.0		交通 +3.0
													環境 0.0		環境 -19.0	
													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 標準化 補正	街路	地域 要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$					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 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 46,900 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]		岡崎市南東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底堅く推 移している。								
	②変動率 年間 0.0 % 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	株式会社桜木不動産コンサルタント
岡崎(県)-25	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 加藤 恭一
鑑定評価額	35,300,000 円		1㎡当たりの価格	151,000 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	120,000 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		岡崎市戸崎新町7番9			②地積(㎡)	234	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)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		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 16 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 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		一般住宅を中心に共同住宅が見られ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					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		151,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		44,300 円/㎡						
			原価法	積算価格		／ 円/㎡						
			開発法	開発法による価格		／ 円/㎡						
(6)	市場の特性		同一需給圏は、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。良好な住環境にあり、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3000万円から3500万円程度、新築戸建住宅で4500万円から6000万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		当該地域は、自用目的での一般住宅地の取引が中心で、快適性を重視する需要者意識に照らせば市場性を反映した比準価格は重視する必要がある。一方、収益価格は、理論的な価格ではあるが、地価水準に見合う賃料水準が形成されていないこと等から低位に求められた。本件は、収益価格は参考程度とし、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 0.0
		公示価格							環境 0.0	環境 +20.0		
		179,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{118.8}$	$\frac{100.0}{100}$	151,000		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							交通	交通		
		円/㎡							環境	環境		
			100	100	100	100			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。						
		■ 継続 □ 新規				地域要因 大型商業施設に近く、東岡崎駅のほか岡崎駅も駅勢圏となり得る住宅地域であり、地価の上昇基調は持続している。						
		前年標準価格 149,000 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	+1.3 %	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)-26	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	15,500,000 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 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]	99,000 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		岡崎市矢作町字馬場77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	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			
	⑤地域要因の将来予測		岡崎市西部の矢作川以西にて隣接周辺市の宅地需要の波及を受け、徐々に住宅地として熟成度を高めつつ推移するものと予測する。				⑥地域特性事項		特記 特にない			
	⑦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				⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (地区計画等) (60, 180)			
(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				②鑑定評価の手法の適用		収益還元法			
	③鑑定評価の手法の適用		比準価格				④鑑定評価の手法の適用		130,000 円/㎡			
	⑤鑑定評価の手法の適用		収益還元法				⑥鑑定評価の手法の適用		収益価格			
	⑦鑑定評価の手法の適用		原価法				⑧鑑定評価の手法の適用		積算価格			
	⑨鑑定評価の手法の適用		開発法				⑩鑑定評価の手法の適用		開発法による価格			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として矢作川以西の名鉄名古屋本線沿線の住宅地域である。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。鉄道駅徒歩圏の住宅地域で交通利便性が優り、周辺に事業所等も多いことから、堅調な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～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、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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	⑧公示価格 129,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	130,000	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 0.0 環境 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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	⑧前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		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 0.0 環境 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 128,000 円/㎡				③変動状況 価格形成要因の	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 岡崎-72 公示価格 129,000 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、地価は底堅く推移している。						
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 +0.8 %					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	ヴァリ्यू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	7,190,000 円		1㎡当たりの価格	19,700 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) 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	特にない	街 路	9m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		19,700 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。物価上昇や金融情勢への懸念に加え、就職に伴う若年層の移住等による人口流出が続き、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、単価で見ると18～24千円/㎡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 を 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	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 -6.0 交通 0.0 環境 +82.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 33,600 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{171.1}$	$\frac{100.0}{100}$	19,600					
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(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 19,900 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 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。						
	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	竹内不動産鑑定事務所
岡崎(県)-28	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
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 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[年 1月]	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
					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 岡崎市羽栗町字孫八 8 番 3					②地積 (㎡) ()		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		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 40 m、南 25 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 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3. 2 m市道	交通施設	名電山中駅 南西方840m		法令 「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測					市街化調整区域内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	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	同一需給圏は主として岡崎市の市街化調整区域内の住宅地域であり、主たる需要者は岡崎市に在住の一次取得者である。近隣地域は岡崎市の中心街から距離のややある農家集落的なエリアに存していることから、外部からの転入者は少なく需要は乏しい状況にある。市街化調整区域内であることから価格帯の把握が可能な市場は形成されておらず、中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は市街化調整区域内の農家住宅地域であり、近隣及び周辺地域において、賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場形成が認められないため収益還元法は適用しなかった。取引動向をみると自用目的での取引がほとんどであることから、比準価格を採用し、標準地との均衡、単価と総額との関連にも留意して、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 標準地番号 岡崎-53	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 34,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.3]	[100.0] 100	38,700		交通 0.0	交通 -4.0	
(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 -8.0	
	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 39,000 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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 市街化調整区域内の住宅地域であり、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 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					