

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)5-1	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	82,800,000 円		1㎡当たりの価格	168,000 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	130,000 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		岡崎市柱3丁目11番8				②地積 (㎡) (493)		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							
	1.2:1	事務所 S2	低層の事務所、店舗兼住宅のほか一般住宅等が混在する路線商業地域		南22m県道	水道、ガス、下水	岡崎 480m		(その他) (70, 200)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 160 m、西 60 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用		中層店舗住宅併用地							
	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 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 22m県道	交通施設	岡崎駅西方480m		法令規制	準工 (70, 200) 準防						
	⑤地域要因の将来予測	今年6月にJ R岡崎駅東口で複合施設A S T Y岡崎が開業した。また、駅徒歩圏に位置することから多様な用途での需要が見込まれるため、今後も需要は底堅さを維持するものと期待される。														
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地						(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 168,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格 118,000 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、岡崎市内の主要駅周辺を中心とする市内一円の商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する個人事業者及び西三河地区を中心に事業を営む法人を中心に開発業者なども想定される。現状、J R岡崎駅東側での開発や岡崎駅南土地区画整理地内の大型店舗出店等の影響が近隣地域に波及しているとは言い難い。このため、価格上昇余地は限定的である。取引面積や総額は業種や事業規模によって異なり、需要の中心となる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	近隣地域は、事業者向け賃貸物件も見られるも、自用または賃貸用の店舗や事務所、共同住宅等の多様な用途が想定される地域である。現実の取引市場において様々な利用目的及び選択指標を反映した取引事例に基づく比準価格は、実証的で説得力に優れると判断した。従って、本評価では市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、更に代表標準地と規準した価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	岡崎5-6	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/㎡)	167,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -6.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	171,000 円/㎡		[101.2] 100		100 [105.8]		100 [97.8]		[100.0] 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対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格			[] 100		100 []		100 []		[] 100						
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因		[一般的要因] 先行き不透明感の強さは否めないが、主要駅周辺や主要道路沿いは再開発等で需要は強さを維持し、その他エリアも底堅く推移する。 [地域要因] 令和8年6月にJ R岡崎駅東口にて複合施設A S T Y岡崎が開業した。 [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 165,000 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	+1.8 %	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)5-2 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)5-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 大場 憲祐
鑑定評価額	68,900,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 94,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月23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		岡崎市鴨田町字向山8 2 番			②地積 (㎡)		584 ()	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	
	台形 1:1.2	事務所 R C7		事務所ビル、低層店舗のほかに住宅等も見られる路線商業地域		北30m県道		水道、ガス、下水	東岡崎 3.4km (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m			②標準的使用 低層店舗地						
	③標準的画地の形状等 間口 約 24 m、奥行 約 25 m、規模 600 ㎡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	3 0 m県道		交通施設	東岡崎駅 北方3.4km		法令規制 準住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	岡崎市の中心部の北側に位置する幹線道路沿いの商業地域で、特段の変動要因はない。繁華性はさほど高くないが一定の需要が見込まれることから、当面地価は概ね安定的に推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定 低層店舗地				(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		120,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		83,900 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区域内の幹線道路及び準幹線道路沿いを中心とする商業地域。需要者は地元を拠点とする法人、個人事業主が中心で、規模によってはロードサイド型店舗の進出も見込まれる。当地域は、当市の旧市街地を取り巻く岡崎環状線内で谷間にあたり交通量は他と比較してやや少ないが、需要は見られ価格は安定的に推移している。地価水準は画地規模、利用目的等により取引価格に幅があり、需要の中心となる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	当地域は事務所ビル、低層店舗のほかに住宅等も見られる路線商業地域であるが、賃貸事業目的の取引は少なく賃貸市場の熟成度が低く、元本価値に見合う賃料の収受が困難であることから収益価格は低位に試算された。よって、実際の不動産市場における取引事例を基にした市場性を反映する実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌し、不動産市況の動向、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示標準価格とした	① 代表標準地 標準地番号 岡崎5-6	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 171,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 [105.8]	100 [137.0]	[100.0] / 100	119,000		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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +37.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			画地 +5.8		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 117,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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。					
	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] 路線商業地として安定的に推移しており、地域要因に特段の変動はない。地価は周辺住宅地の影響もあり、概ね安定的に推移している。					
	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6日提出
岡崎(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートেকコンサルティング 株式会社
岡崎(県)5-3	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 中野 雅之
鑑定評価額	21,600,000 円		1㎡当たりの価格	206,000 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	165,000 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		岡崎市明大寺本町3丁目12番				②地積 (㎡)		105	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		商業 (80, 400) 準防		
	1:3.5	事務所 R C 4		飲食店、事務所等の多い駅前背後の商業地域		南8m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 210m		(その他) (90, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 20 m、南 10 m、北 20 m				②標準的使用		中層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 18 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	8m市道	交通施設	東岡崎駅 北方210m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (90, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		東岡崎駅の北側徒歩圏に位置する商業地域である。同駅を中心に再開発事業が進展しており、その波及効果も期待されることから、地域は発展的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(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 206,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 133,000 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内の商業地域で、主たる需要者は地縁性を有する法人及び個人事業主であるが、全国的に事業展開する法人も見られる。物価上昇、金利上昇、円安等により経済情勢の先行き不透明感は増しているものの、主要駅に近接する希少性の高い商業地に対する需要は強い。土地取引に当たっては、業種、業態、事業戦略等により取引規模や取引総額が異なるため、需要の中心となる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	近隣地域は市内中心部の駅徒歩圏に位置する商業地域である。収益価格は、賃貸経営に基づく不動産収益を基礎とするが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、やや低位に試算された。一方、比準価格は、事業用地の取得を目的とした取引事例を基礎に試算されており、市場の実情に適合した実証的な価格である。よって、比準価格を中心に、収益価格を比較考量するとともに、代表標準地との検討を踏まえ、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	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	+4.0
	標準地番号 岡崎5-1							交通	0.0		交通	-5.0
(9) 指定からの検討	公示価格	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{88.5}$	$\frac{100.0}{100}$	206,000	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-13.0
	181,000 円/㎡							画地	0.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(10) 対年標準価格等の前	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/㎡)	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	
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③価格変動要因		[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。 [地域要因] 東岡崎駅の北側背後の商業地域である。同駅を中心とする再開発事業に伴う地域発展への期待から地価は上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格 201,000 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 +2.5 %	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)5-4	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 杉本 岳晴
鑑定評価額	96,800,000 円		1㎡当たりの価格	168,000 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	130,000 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		岡崎市羽根北町2丁目1番4外				②地積 (㎡)		576 ()	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		準住居 (60, 200) 準防		
	1:1	店舗兼事務所 S2		店舗、営業所、共同住宅が混在する路線商業地域		北西18m県道	水道、ガス、下水	岡崎 920m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用		低層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 26 m、奥行 約 22 m、規模 570 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	18m県道	交通施設	岡崎駅 北東方920m		法令規制	準住居 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	J R岡崎駅の東口を起点に展開される商業地域の一角に形成された、低層店舗、事務所等が建ち並ぶ街なかの路線商業地域である。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ものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地						(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				170,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				98,700 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	同一需給圏は当市中心市街地の商業地域と分析する。市場参加者としては、供給者・需要者ともに地元法人もしくは投資家または、とくに需要者としてマンション分譲業者等と思量される。近隣地域は、岡崎駅徒歩圏内の主要官公署にも近い、店舗・事務所が集まる交通量の多い地域である。市内でも主要な商業地域であるため、土地所有状況は概ね安定的であり、住宅地ほど取引は活発ではない。よって、需要の中心となる価格水準をとらえるのは困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	(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かつ客観的な価格である。収益価格は、対象基準地が路線商業地であることから、駐車場台数確保のため敷地面積の割合が大きいため、低位に試算されやすい。よって、相対的に客観性は劣後する。また既成市街地であるため、積算価格の試算は断念した。以上から、比準価格を重視し他価格を若干関連付けて、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	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 +1.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 岡崎5-18 公示価格 175,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[100.0] 100	168,000					
(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 165,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中東情勢の緊迫化による石化製品需給逼迫等が見られたものの、県内自動車関連産業の足腰は強く、商業地も堅調さを維持している。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] J R岡崎駅東側に形成された店舗、営業所、共同住宅が混在する地域。地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 +1.8 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡崎リアルエステート株式会社
岡崎(県)5-5	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 佐野 克彦
鑑定評価額	476,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	129,000 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]	100,000 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
					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所在地及び地番並びに 「住居表示」等 岡崎市欠町字金谷 1 1 番 1 外					②地積 (㎡)	3,692 ()	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		
	不整形 1.2:1	店舗、事務所兼工場 等 S3	幹線道路沿いに店舗 、事務所等が建ち並 ぶ路線商業地域	北東20m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	東岡崎 2.3km			(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 400 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用 低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 50 m、規模 3,000 ㎡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	2 0 m市道	交通 施設	東岡崎駅 東方2.3km		法令 規制	準工 (60, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測	交通量の多い幹線道路沿いに店舗、営業所等が建ち並び成熟の程度が高い路線商業地域であり、需要者の出店意欲も堅調であり、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 低層店舗地					(4)対象基準地 の個別的 要因		形状 二方路		-2.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 133,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 61,000 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内の商業地域である。主たる需要者は営業所、店舗等を営む個人事業主・法人である。市内中心部の康生地区から延びる幹線道路沿いに所在する路線商業地域であり、交通量も多く店舗等が連たんし繁華性も高く、背後の住宅地も充実しており、需要は安定している。景気も緩やかに回復しており、企業の業況判断は概ね横這いであり、地価は上昇傾向が継続している。取引総額は利用目的、規模等により一定でないため見出しにくい状況である。									
(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。収益価格が低位に試算されたのは、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないためであると思料する。調整にあたっては、同じ地域内や類似する地域での取引価格を指標とする傾向が強いため豊富な資料に裏付けられ市場性を反映した信頼性の高い比準価格を重視し、規範性が劣る収益価格を参酌し、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 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-6		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 +5.8 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 171,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [105.8]	100 [126.7]	[100.0] 100	129,000				
(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 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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 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 127,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因の	[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。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 地域要因の変動は特にないが、ロードサイド型店舗の出店意欲は堅調であり、地価は上昇傾向にて推移している。						
	②変動率 年間 +1.6 % 半年間 %				[個別的] 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)5-6 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)5-6	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山口 貴徳
鑑定評価額	68,100,000 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2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		岡崎市緑丘1丁目2番8				②地積 (㎡)		536	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		準住居 (60, 200)	
	1:1.2	店舗 S1		低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域		東30m県道		水道、ガス、下水	岡崎 2.4km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 100 m				②標準的使用		低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 27 m、規模 540 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	3 0 m県道		交通施設	岡崎駅 南東方2.4km		法令 準住居 (60, 200) 規制
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いの路線商業地域であるが、今年周辺で大規模な商業施設が開業するなど根強い需要が存在する地域のため、当面は現状程度の繁華性を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(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		128,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		80,000 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、岡崎市内の幹線道路及び準幹線道路沿いに所在する商業地域である。需要者の中心は、地元の個人事業者並びに西三河地区を中心に事業を営む法人等である。背後地における住宅地需要が安定していることから、その影響を受けて地価はやや上昇傾向で推移している。取引面積や取引総額は、業種や事業規模によって異なり、ばらつきがあるため、需要の中心となる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	近隣地域は、自用の店舗や小規模店舗を中心とする地域であり、収益・投資目的の取引は少なく、元本と果実の牽連性が希薄であることから、収益価格は低位に求められた。したがって、本評価では、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに、代表標準地と規準した価格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 標準地番号 岡崎5-6		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 +5.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 171,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[105.8]}$	$\frac{100}{[127.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	127,000				
(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	[一般的要因] 市内の商況は堅調に推移している。ただし、物価上昇の継続が個人消費に及ぼす影響や、金融市場の動向等にも留意する必要がある。 [地域要因] 交通量等の地域要因に特段の変化は見られないが、周辺に大型中古車ディーラーが進出するなど、根強い需要は維持されている。 [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 +0.8 % 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)5-7 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)5-7	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	26,200,000 円		1㎡当たりの価格	182,000 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	145,000 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		岡崎市康生通東2丁目41番				②地積 (㎡)	144 ()	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		商業 (80, 600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 600)		
	1:3.5	店舗兼事務所 R C 5		中低層店舗等が建ち並ぶ既成商業地域	南20m市道	水道、ガス、下水	東岡崎 1km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 55 m、南 45 m、北 25 m			②標準的使用	中層店舗付事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 23 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特に無い		街路	20m市道	交通施設	東岡崎駅 北方1km	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	従来から市内の中心商業地域として利便性が高く需要は底堅いため、地価水準は安定して推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地						(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 182,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 112,000 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、岡崎市及び周辺市町の商業地域である。主たる需要者は、地元の個人事業主、法人等が中心であるが、面大地についてはマンションデベロッパー等の不動産業者も需要者となり得る。当地域は、従来からの市内の中心商業地域で、集客力のある店舗出店等の効果もあり、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、需要者の属性、事業規模、取引面積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	近隣地域は、賃貸市場の熟成度が低く、元本価値に見合う賃料水準の収受が困難であることから、収益価格はやや割安な水準で求められた。比準価格は、代替性のある市内の商業地域で成立した、多数の取引事例を価格判定の基礎としており、市場の実態を反映し説得力は高いと判断した。よって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、他の標準地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5-1	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	181,000 円/㎡	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	182,000		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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格			100	100				交通 0.0		交通 0.0
	円/㎡		100			100			環境 0.0		環境 0.0
									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				③価格変動要因	④一般的な要因					
	■ 継続 □ 新規					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。					
	前年標準価格 178,000 円/㎡					中層の店舗、事務所が多く見られる商業地域である。従来からの市内における中心商業地域で利便性が高く、需要は底堅い。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討					個別的要因					
	■ 代表標準地 □ 標準地					個別的要因に変動はない。					
	標準地番号		岡崎5-1								
	公示価格		181,000 円/㎡								
	②変動率	年間 +2.2 %	半年間 +0.6 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
岡崎(県)5-8 宅地-1

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)5-8	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	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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	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			
(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 岡崎市材木町3丁目2番1				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		商業 (80, 400) 準防	
	1:2.5	店舗 S2		小規模店舗と一般住宅等が混在する既成商業地域	北16m市道	水道、 ガス、 下水	東岡崎 1.7km		(その他) (90, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用 低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 6m市道	交通施設	東岡崎駅 北西方1.7km		法令 規制 商業 駐車場整備地区 (90, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		岡崎市中心部の旧来からの近隣商業地域であるが、昨今の郊外型大型店の増加等により徐々に住宅用途の比重を高めつつ推移するものと予測する。							
(3)	最有効使用の判定 低層店舗兼住宅地					(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			130,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格			85,800 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、主として岡崎市中心部の商業地域である。需要者の中心は、地縁性を有する法人又は個人事業者等である。市内外に大型店の出店が相次ぎ商業環境は厳しさを増しているが、旧来からの熟成した中心部の商業地域であり、背後の住宅地需要が堅調なことも相俟って、需要は底堅く推移している。市内の商業地取引は総じて少なく、また、規模や総額の多寡により様々であることから、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	対象近隣は、自用の店舗、営業所等の多い地域であり、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は未だ高くはないものと判断され、収益価格は相対的に低位に求められた。他方、比準価格は個別事情を含むものの、現下の市場実勢を反映した実証的価格である。従って、相対的規範性に優る比準価格を中心に収益価格を参酌し、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号 岡崎5-1		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 +1.0 交通 +2.0 環境 +32.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 181,000 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{140.1}$	$\frac{100.0}{100}$	130,000			
(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 継続 新規 前年標準価格 126,000 円/㎡			③価格変動要因の形成状況	[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。					
	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、背後地の住宅地需要に支えられ、地価は堅調に推移している。					
	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。					

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)5-9 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)5-9	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 大場 憲祐
鑑定評価額	64,400,000 円	1㎡当たりの価格	314,000 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	250,000 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		岡崎市明大寺本町4丁目14番			②地積 (㎡)		205 ()		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										
	1:1.5	店舗兼事務所 R C 5		店舗、事務所、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域		北17m県道		水道、ガス、下水		東岡崎 130m										
										(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)										
(2) 近隣地域	①範囲			東 20 m、西 70 m、南 20 m、北 0 m			②標準的使用		中層店舗付事務所地											
	③標準的画地の形状等			間口 約 11 m、奥行 約 18 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項	繁華性の高い東岡崎駅前通り中心部に所在		街路	1 7 m県道		交通施設	東岡崎駅 北西方130m										
									法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火										
	⑤地域要因の将来予測		東岡崎駅至近の繁華性の高い商業地域であり、再開発等の事業が進行中であり、その効果の顕在化が待たれる。当面は現状程度の繁華性を維持するものと予測する。																	
(3)	最有効使用の判定					中層店舗付事務所地		(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		315,000 円/㎡													
			収益還元法		収益価格		188,000 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			同一需給圏は繁華性の高い三河一円の商業地域である。需要者の中心は地元を拠点とする法人、個人事業主に加え、全国展開する法人、個人事業主等である。当地域は進行中の再開発等の事業の効果が顕在化には至っておらず当面は現状程度の繁華性を維持すると予測されるが駅至近の立地の希少性から需要は堅調である。地価水準は画地規模、利用目的等により取引価格に幅があり、需要の中心となる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			近隣地域は東岡崎駅至近に位置する商業地域である。飲食店を中心とする繁華性の高い地域であるものの元本価値に見合う賃料を収受できておらず収益価格は低位に試算された。よって、実際の不動産市場における取引事例を基にした市場性を反映する実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌し、不動産市況の動向、類似地域における地価動向に留意の上、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		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 岡崎5-5		公示価格 311,000 円/㎡		[101.0] 100		100 [100.0]		100 [100.0]		[100.0] 100			314,000						
(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 308,000 円/㎡				③価格変動要因の 変動状況		[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。											
	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5-5 公示価格 311,000 円/㎡						[地域要因]		東岡崎駅至近の繁華性の高い商業地域であり、再開発等の事業が進行中であり、地価は堅調に推移している。											
							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
	②変動率		年間 +1.9 % 半年間 +1.0 %																	

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)5-10	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	加藤 恭一
鑑定評価額	40,300,000 円		1㎡当たりの価格		152,000 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2番7				②地積 (㎡)	265 ()	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		準住居 (60, 200) 準防 (その他) (80, 200)	
	1:2	店舗兼住宅 S2		小規模店舗と一般住宅が混在する県道沿いの近隣商業地域		北西18m県道、南西側道		水道、ガス、下水	東岡崎 1.2km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用		店舗住宅併用地		
	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	1 8 m県道		交通施設	東岡崎駅南西方1.2km 法令規制 準住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		店舗、一般住宅を主とする現在の地域環境を概ね維持、地価は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	店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 152,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 89,100 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、概ね岡崎市の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域と判定する。需要者は、地元の個人事業者、法人のほか賃貸業を営む不動産業者、居住を目的とする個人等多種に想定される。商業地としては地積過小な土地を中心とした地域で繁華性の低下も懸念される状況にあるが、市内中心部に比較的近く相応の需要は認められる。需要の中心となる価格帯を把握するのは、取引自体限定的で事業規模によって取引面積も異なるため困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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実証的價格である。一方、収益価格は、理論的な価格ではあるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。本件は、市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付け、更に、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 標準地番号 岡崎5-8		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 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 128,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{89.1}$	$\frac{105.0}{100}$	152,000				
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 150,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 飲食業を始めとする幅広い業種の出店意欲は依然として旺盛で、優良物件を中心に相場以上の取引も散見される等需要は底堅い。					
	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] 繁華性は低いものの市内中心部に比較的近い近隣商業地域であり、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 +1.3 %	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)5-11 宅地-1

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)5-11	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	加藤 恭一
鑑定評価額		162,000,000 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	105,000 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		岡崎市牧御堂町字郷中5 9 番1 外				②地積 (㎡)	1,189 ()	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		準住居 (60, 200) (その他)	
	2.5:1	店舗兼事務所 S2		中規模店舗、営業所 等が連たんする路線 商業地域		北西18m県道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	岡崎 2.1km			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 80 m、南 150 m、北 100 m				②標準的使用		低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 20 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 8 m県道	交通 施設	岡崎駅 西方2.1km		法令 規制	準住居 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		店舗、営業所を主とする現在の地域環境を概ね維持、地価は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		低層店舗地				(4) 対象基準地 の個別的要 因	角地 +2.0			
(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		67,800 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、概ね岡崎市の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域と判定する。需要者は、飲食・物品販売等の店舗利用又は事業所・営業所等の事務所利用を目的とする法人事業者のほかマンション建設を目的とする不動産業者等も想定される。用途の多様性が認められる県道沿いの商業地域であり、面積の広い土地を中心に根強い需要が認められる。需要の中心となる価格帯を把握するのは、取引自体限定的で事業規模によって取引面積も異なるため困難である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、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実証的価格である。一方、収益価格は、理論的な価格ではあるが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。本件は、市場性を反映した比準価格を中心に収益価格に関連付け、更に、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 規 格 と した 価 格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岡崎5-8	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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 128,000 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{102.0}{100}$	136,000					
(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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 134,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 飲食業を始めとする幅広い業種の出店意欲は依然として旺盛で、優良物件を中心に相場以上の取引も散見される等需要は底堅い。						
	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] 需要者が多種多様に想定される画地規模に恵まれた路線商業 地 域 であり、地価の安定基調は持続している。						
	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	ヴァリュートックコンサルティング 株式会社	
岡崎(県)5-12	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士	中野 雅之
鑑定評価額	275,000,000 円		1㎡当たりの価格		173,000 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	130,000 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		岡崎市井田西町3番1外				②地積(㎡)	1,588	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	()	近商(80, 200)準防		
	不整形1:1.2	店舗兼工場S2	中低層の店舗、店舗ビルが建ち並ぶ路線商業地域	東30m国道、三方路	水道、ガス、下水	東岡崎3.5km		(その他)(100, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲			東 60 m、西 50 m、南 160 m、北 80 m		②標準的使用		店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 42 m、奥行 約 26 m、規模		1,100 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	30m国道	交通施設	東岡崎駅北方3.5km	法令規制	近商(90, 200)準防	
	⑤地域要因の将来予測		国道248号沿いに位置する路線商業地域で、交通量も多く新規出店も期待できる地域である。賃貸需要も比較的堅調で、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	店舗事務所併用地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路形状	+8.0 -2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			173,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			110,000 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内の幹線道路沿いを中心とする商業地域で、主たる需要者は地縁性を有する法人及び個人事業主であるが、全国的に事業展開する法人も見られる。物価上昇、金利上昇、円安等により経済情勢の先行き不透明感は増しているものの、繁華性の高い幹線道路沿いの商業地に対する需要は強い。土地取引に当たっては、業種、業態、事業戦略等により取引規模や取引総額が異なるため、需要の中心となる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	近隣地域は市内のやや北側に位置する幹線道路沿いの商業地域である。繁華性の高い地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位となった。一方、比準価格は、事業用地の取得を目的とした取引事例を基礎に試算されており、市場の実情に適合した実証的な価格である。よって、比準価格を中心に、収益価格を比較考量するとともに、昨今の経済情勢、地価動向も勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示標準価格を	① 代表標準地 標準地番号	岡崎5-6	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 +5.8 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	171,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [105.8]	100 [/]	[105.8] 100	173,000			
(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) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	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。					
	■継続 □新規 前年標準価格 169,000 円/㎡				地域要因 国道248号沿いの新規出店も期待できる路線商業地域である。地域要因に特段の変動はないが、地価は概ね上昇傾向で推移している。					
	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				個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	■代表標準地 □標準地 標準地番号 岡崎5-6 公示価格 171,000 円/㎡									
	②変動率	年間 +2.4 %	半年間 +1.2 %							

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)5-13	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	156,000,000 円		1㎡当たりの価格	225,000 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	170,000 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			岡崎市柱町字上荒子6番13外 (岡崎駅東58街区5)			②地積 (㎡)	692 ()	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		近商 (80, 300) 準防 (その他) (100, 300)	
	不整形 1.5:1	店舗 R C 4		高層マンション、中層店舗等が建ちつつある区画整理中の商業地域		北東25m県道、三方路	水道、ガス、下水	岡崎 330m			
(2) 近隣地域	①範囲			東 125 m、西 70 m、南 10 m、北 55 m			②標準的使用		中層店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	区画整理事業が施行中の主要駅に比較的近い商業地域		街路	25m県道	交通施設	岡崎駅 東方330m		法令規制	近商 (90, 300) 準防
	⑤地域要因の将来予測		特段の地域的要因の変化は認められないことから、今後も概ね現状のままで推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地						(4)対象基準地の個別的要因	形状 三方路	-2.0 +6.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 225,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 146,000 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、岡崎市内の幹線道路沿い又は準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は店舗兼共同住宅の開発を目的に取得する不動産会社、高層事務所ビルの用に供する法人が中心である。近隣地域は高層事務所が多い岡崎市中心部に位置する国道沿いの商業地域であり、不動産需要は安定的に認められる。取引価格は規模等により総額はまちまちで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	対象標準地は岡崎市中心部に近い商業地域に所在している。賃貸市場の需給はやや低調であり投資目的の取引も少ない上、建築費が高騰していることもあり、収益価格は比準価格より低位に求められた。したがって、各試算価格を再吟味し、市場をより反映した比準価格を採用し、収益価格を参考とし、かつ代表標準地との均衡、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5-5	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 -1.0 交通 +2.0 環境 +36.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	公示価格 311,000 円/㎡		$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{145.6}$	$\frac{103.9}{100}$		224,000			
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 220,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 不動産市場では、立地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] 特段の地域要因の変化は認められない。						
	②変動率 年間 +2.3 % 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	プロパテック不動産鑑定
岡崎(県)5-14	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 杉本 岳晴
鑑定評価額	46,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	129,000 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]	100,000 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 岡崎市緑丘2丁目6番21					②地積 (㎡)	360 ()	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)					
	1:2	店舗 S1	低層店舗が建ち並び 路線商業地域	南18m県道	水道、 ガス、 下水	美合 2km		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 120 m、西 180 m、南 40 m、北 25 m			②標準的使用		低層店舗地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 27 m、規模			380 ㎡程度、形状		長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	1 8 m県道	交通 施設	美合駅 南西方2km	法令 規制	1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の 将来予測		岡崎駅前から市東部方面に至る準幹線道路沿いに各業種の店舗等が連たんする路線商業地域である。画地構成から大型店の出店する余地に乏しく地域要因の変動は少ない。当面は現状のまま推移していくものと予測される。										
(3)	最も有効使用の判定					低層店舗地		(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		131,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		85,400 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もしくは周辺市町内の幹線道路沿いの商業地域と分析する。主な需要者は地元資本の個人事業主・法人ないし投資家であると判定した。対象基準地は準幹線道路沿いの路線商業地域として、背後の人口世帯数や交通量等から顧客獲得は容易な立地といえる。住宅地地価の堅調さに伴って路線商業地地価も微上昇傾向を維持している。ただし、商業者の出店形態は借地・建賃しが一般的なため、売買自体は少ない。よって、価格水準は把握しがたい。										
(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かつ客観的な価格である。収益価格は、対象基準地が郊外の路線商業地であることから、駐車場台数確保のため敷地面積の割合が大きいので、低位に試算されやすい。よって、相対的に客観性は後退する。また既成市街地であるため、積算価格の試算は断念した。よって収益価格は参考に留め、比準価格を重視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5-8		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	街路	0.0
	公示価格 128,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	129,000		交通	0.0	要因	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	0.0
	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 127,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要因] 中東情勢の緊迫化による石化製品需給逼迫等が見られたものの、県内自動車関連産業の足腰は強く、商業地も堅調さを維持している。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 岡崎5-8 公示価格 128,000 円/㎡				[地域 要因] J R岡崎駅方面と美合地区とを結ぶ幹線県道の途上に立地している商業地域。特に変動要因はなかった。								
	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	名鉄都市開発株式会社
岡崎(県)9-1	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山口 貴徳
鑑定評価額	106,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	64,000 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]	50,000 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		岡崎市北野町字畔北8 2 番外				②地積 (㎡)	1,652 ()	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		工業 (60, 200)					
	1:2	工場	大規模工場の周辺に 中小工場、倉庫のほ かに住宅も見られる 工業地域	南8.5m市道	水道、 下水	宇頭 4.1km		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 150 m、南 0 m、北 60 m			②標準的使用		工場地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 55 m、規模			1,650 ㎡程度、形状		長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8m市道	交通 施設	宇頭駅 北東方4.1km		法令 規制	工業 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		地域に大きな変化を促す要因は特にないが、物流拠点としての需要は依然として高く、かつ周辺には住宅が多く見られる等当地域も用途的な移行の可能性が高まりつつあり、当面地価はやや強含みで推移すると思慮される。										
(3)	最有効使用の判定		工場地				(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			64,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格			11,000 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を中心とし、その範囲は西三河全域に及ぶ。主な需要者は中小規模製造業者等であるが、物流系の需要、用途変更の可能性もあり関連業者参入の可能性も高い。自動車関連産業の業績は現状好調であるが、中小企業を取り巻く環境は将来的に厳しい。一方で物流量増加の中で倉庫用地への需要は当面高い。また当地域は住宅地移行の可能性もあり総合的に価格は強含みである。尚、標準的な土地価格は、個性性が強く平均的なものは把握困難である。										
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		同一需給圏内の取引事例を収集し、比準を行うことに努めた結果、地域の需給動向を反映した実証的な比準価格を得た。一方、近隣地域周辺には貸倉庫等の収益物件も存しているが、不動産の収益性が十分に価格形成に反映されていないことから、収益価格は低めに試算されたものと推定される。よって、価格の決定にあたっては、比準価格を重視しつつ、収益価格を斟酌の上、更には単価及び総額並びに市場の需給動向等を総合的に勘案し、上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (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 +1.0 交通 0.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 岡崎9-4	公示価格 48,300 円/㎡	$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{76.8}$	$\frac{100.0}{100}$	63,800						
(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 年の 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 62,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要因] 各国の通商政策や経済情勢の動向には留意が必要であるが、物流系を中心に売り物件の供給は少なく、価格動向は強含みで推移している。								
	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] 自動車関連産業の生産は現状好調であるほか、市街地近郊では小規模倉庫用地への需要も更に高まりつつあり、地価は強含み傾向にある。								
	②変動率 年間 +3.2 % 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)9-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 森田 尚樹
鑑定評価額	1,800,000,000 円		1㎡当たりの価格	42,800 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	[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	倍率種類	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		岡崎市牧平町字岩田3番32外				②地積 (㎡)	42,049 ()	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		工専 (60, 200) (その他)		
	不整形 1:1	工場		大規模工場が多くみられる丘陵地の工業団地	西13.8m市道	水道	本宿 3.7km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 320 m、南 420 m、北 160 m			②標準的使用		大工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 215 m、奥行 約 200 m、規模 43,000 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	平成31年3月に市街化区域に編入	街路	13.8m市道	交通施設	本宿駅 北東方3.7km	法令規制	工専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	新東名高速道路「岡崎東」ICから近い交通利便性が高い工業地域である。物流施設や自動車関連企業の今後の業績に不透明感はあるも、当面地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	大工場地					(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			42,800 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	同一需給圏は大規模工場や物流拠点の立地が可能な三河全域の工業地域である。需要者は製造業・物流業の大手法人が中心である。自動車関連企業が集積するエリアや高速道路IC付近の需要は依然堅調であるが、一方で、三河地区の主要産業は各国の通商政策やサプライチェーン再編の影響を受けやすく、企業の投資判断には慎重姿勢がみられる。市場における需要の中心価格帯については、需要者の属性や規模により条件は多様なため把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は高速道路のICに近い工業地域である。当地域は工業インフラやアクセス等が重視され、代替競争不動産の価格水準を指標に価格は決定される。尚、山間の工業団地である近隣地域において大工場や物流倉庫等の賃貸市場は未成熟であり、適切な賃貸事例が収集できなかったため収益還元法は非適用とした。よって、本件では実証的で説得力の高い比準価格を標準とし、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 -1.0	
	標準地番号 岡崎9-1							交通 0.0		交通 -2.0	
	公示価格 50,500 円/㎡	$\frac{102.6}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{119.5}$	$\frac{100.0}{100}$	42,900		環境 0.0		環境 +12.0	
								画地 +1.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 +10.0	
								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 41,800 円/㎡			③価格変動要因	[一般的] 景気は持ち直しつつも通商摩擦や中東情勢等が重荷となり、自動車産業中心の当地域の不動産市場には不透明感が残る。						
	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] 新東名高速道路「岡崎東」ICに近い工業地であり、経済の先行き不透明感はあるものの、底堅い需要は認められる。						
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %				[個別的] 個別的的要因に変動はない。						