

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
幸田(県)-1 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
幸田(県)-1	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	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	104,000 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	79,000 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		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		額田郡幸田町大字菱池字矢崎 3 7 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		1 住居 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		小規模一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	南東5.9m町道	水道、ガス、下水	幸田 1.7km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 80 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡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. 9 m町道	交通施設	幸田駅 北東方1.7km	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		市街地中央部の旧来からの住宅地域で、当面は現状を維持しつつ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 104,000 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、主として幸田町内の住宅地域である。需要者の中心は、町内在住の一次取得者であるが、周辺事業所勤務者等の圏外からの転入も見られる。町中央部の住宅地域であり、公共公益施設等に近く生活利便性が優るため、安定的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, 5 0 0 万円前後、新築戸建てで 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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 幸田-4		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 104,000 円/㎡		$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{107.0}$	$\frac{106.0}{100}$	104,000		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 +7.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 104,000 円/㎡				③価格変動要因の	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] 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] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
幸田(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	岡崎リアルエステート株式会社
幸田(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	20,700,000 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	83,000 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		額田郡幸田町大字横落字竹ノ花 8 2 番 1				②地積 (㎡)		197 ()	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, 150)				
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅のほかにア パート等が見られる 住宅地域		北西5.2m町道	水道、 ガス、 下水	幸田 1.5km		(その他)				
(2)	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 40 m				②標準的使用		低層住宅地					
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 16 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、5 . 2 m町道		交通 施設	幸田駅 北東方1.5km		法令 規制	1 中専 (60, 150)	
	⑤地域要因の 将来予測		町内中心部に位置する利便性の良好な区画が整然とした住宅地域である。戸建住宅地域として既に熟成しており、地域 要因の変動は見られず、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					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	同一需給圏は幸田町内及び隣接する岡崎市内南部の住宅地域である。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。町内中心部に位置する利便性の良好な地域であり、区画も整然としており、需要は 底堅く推移している。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 , 0 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 4 , 5 0 0 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、さらに前年価格、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 規 準 価 格 として 公示価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 幸田-4		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 104,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	105,000							
(9) からの検討 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 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象基準地の前 年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 104,000 円/㎡					③ 価格変動 形成要因の	[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 幸田-4 公示価格 104,000 円/㎡						[地 域] 地域要因の変動は特にない。住宅地の需要は底堅いが、町内 分譲地の在庫調整にやや懸念がある。							
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 +1.0 %						[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	名鉄都市開発株式会社
幸田(県)-3	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山口 貴徳
鑑定評価額	17,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	83,600 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	[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		額田郡幸田町大字深溝字会下後2番3			②地積 (㎡)	214 ()	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)			
	1:2	住宅W2	一般住宅、アパート、農地等が混在する住宅地域	南西8m町道	水道、下水	三ヶ根970m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 80 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8m町道	交通施設	三ヶ根駅北西方970m	法令規制	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		幸田町南東部に位置する住宅地域で特段の変動要因はない。中心部の住宅地と比較して居住環境に引けを取ることから競争力は弱いものの、相対的割安感により概ね安定的に推移している。								
(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		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 83,600 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因		方位 +4.0			
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、幸田町内の住宅地域である。需要者の中心は、一部に転入者が見られるものの、地縁性を有する地元在住者が大半を占めている。当該地域は区画が整然とした閑静な住宅地域であり、駅徒歩圏内に位置し熟成度が高まりつつあることから、一定の需要が認められる。売買の中心となる価格帯は、土地のみで1,800万円で、新築戸建の場合は3,000万から3,700万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内の建物の中心は一般住宅であり、取引の大半は自己使用目的である。一般住宅を中心とする地域において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。対象標準地については、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 標準地番号 幸田-4		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 104,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{130.2}$	$\frac{104.0}{100}$	83,100		交通 0.0	交通 -2.0	
(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 +37.0	
	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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 83,400 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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 中心部より離れた場所に位置しているが、相対的割安感により地価は概ね安定的に推移している。地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 +0.2 % 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	株式会社総合鑑定調査 豊橋支店
幸田(県)-4	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	50,500 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/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		額田郡幸田町大字坂崎字揚り山6番3				②地積 (㎡)	376 ()	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	住宅 W1	中規模農家住宅を中心に一般住宅も見られる既存の集落地域	南西6m町道、背面道	水道、下水	相見 2km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 70 m、北 50 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 14 m、奥行 約 25 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m町道	交通施設	相見駅 北東方2km	法令規制	「調区」 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内に所在する旧来からの農家集落地域である。地域要因に大きな変動はなく、当面は現状の住環境を維持しながら推移するものと予測する。											
(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	高低差 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 50,500 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、幸田町及び隣接市を含む市街化調整区域内の住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する地元居住者若しくは隣接市の居住者等の一次取得者である。当地域は、市街化調整区域内に所在する在来の農家集落地域であるが、ＪＲ相見駅への接近性に比較的优势、岡崎市南部へのアクセスも良いことから比較的需要がある。需要の中心となる価格帯は、画地規模等により幅があり、取引も少ないため把握が困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家集落地域であり、周辺にアパート等の共同住宅は見られず、不動産賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。また、当地域では自己利用目的の住宅地取引が中心で、居住の快適性、交通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、周辺の標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 幸田-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	地域要因	街路 -1.0		
	公示価格 48,900 円/㎡		$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{100.0}{100}$	50,500		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 -2.0		
	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	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 50,500 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]	市街化調整区域内の農家集落地域である。ＪＲ相見駅への接近性、岡崎市南部へのアクセスが比較的良好なことから比較的需要がある。						
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日
幸田(県)5-1	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 山田 次郎
鑑定評価額	42,000,000 円		1㎡当たりの価格	104,000 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	79,000 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		額田郡幸田町大字菱池字大山23番3外				②地積 (㎡) (404)		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	
	1:1.5	店舗兼住宅 S2		低層店舗、住宅等が混在する県道沿いの商業地域		北16m県道、背面道	水道、下水	幸田 760m		(その他) (100, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 25 m、北 35 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 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 ㎡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	1 6 m県道		交通施設	幸田駅 北方760m	法令規制 近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		店舗、併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域である。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		低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		104,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		70,400 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、幸田町及び隣接市の近隣商業地域を中心に形成されている。主たる需要者は、地縁性を有する法人、個人事業主等が中心である。当地域は、店舗、店舗併用住宅、一般住宅等が混在する地域であることから住宅地需要も見込まれ、幸田駅からの接近性にも比較的優れており、需要は底堅く、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、画地規模や用途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	最寄駅からの接近性に比較的優れる近隣商業地域であるが、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、町内及び隣接市の商業地域で成立した取引価格を価格判定の基礎としており、市場の実態を反映していることから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、他の標準地との均衡にも留意した上で鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 地域要因 街路 -3.0			
	標準地番号 幸田5-1							交通 0.0 交通 -3.0			
	公示価格 97,000 円/㎡	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{96.9}$	$\frac{104.0}{100}$	104,000		環境 0.0 環境 +3.0			
								画地 0.0 行政 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 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 0.0 交通			
								環境 0.0 環境			
								画地 0.0 行政			
								行政 0.0 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			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。						
	前年標準価格 103,000 円/㎡				[地 域] J R幸田駅に比較的近い近隣商業地域である。住宅需要も見込まれる地域であり、地価水準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				[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 +1.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡崎リアルエステート株式会社
幸田(県)5-2	愛知県	愛知第9	氏名	不動産鑑定士 佐野 克彦
鑑定評価額	38,800,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 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]	97,000 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 額田郡幸田町大字相見字相見34番				②地積 (㎡)	294 ()	③法令上の規制等			
	③形状 台形1:2	④敷地の利用の現況 事務所W2	⑤周辺の土地の利用の状況 事務所、店舗、マンション等が建ち並び駅に近い商業地域	⑥接面道路の状況 南30m町道、西側道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 相見130m	商業 (80, 300) 準防 (その他) (100, 300)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 150 m、西 75 m、南 70 m、北 70 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 12.0 m、奥行 約 20.0 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 30m町道 交通施設 相見駅130m 法令 商業 (100, 300) 準防 規制					
(3) 有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測 事務所、店舗、マンション等が建ち並び駅に近い商業地域であり、マンション分譲もみられ、さらなる熟成も期待されるが、当面は現状のまま推移していくものと予測される。				⑥地域要因の将来予測 事務所、店舗、マンション等が建ち並び駅に近い商業地域であり、マンション分譲もみられ、さらなる熟成も期待されるが、当面は現状のまま推移していくものと予測される。					
	⑦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 62,200 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡				⑧対象基準地の個別的要因 角地 形状 +7.0 0.0					
(6) 市場の特性	同一需給圏は幸田町内及び岡崎市内南部の商業地域である。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。大型ショッピングモールに近接し、背後の住宅地も充実し、店舗等が建ち並び繁華性も良好である。周辺ではマンション分譲も完売し、需要は堅調に推移している。景気も緩やかに回復しており、企業の業績判断は概ね横這いであり、地価は上昇傾向にある。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。試算価格の調整にあたっては、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、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない収益価格を参照し、さらに公示価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 幸田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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	⑧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 97,000 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [78.8]	[107.0] 100	132,000	その他 0.0		
(9) 指定基準地	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	⑧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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		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 129,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	④一般的要因 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/㎡				④地域要因 周辺の大型ショッピングモールに空室もみられたが、出店があり、マンション分譲も完売し、需要は堅調である。					
②変動率 年間 +2.3 % 半年間 %				④個別的要因 個別的要因に変動はない。						