

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
碧南(県)-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 松坂 光明
鑑定評価額	19,400,000 円	1㎡当たりの価格	71,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月13日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市志貴崎町3丁目64番				地積 (㎡)	272 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60, 150) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西70m、南100m、北200m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m		規模	240㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北6m市道	交通施設	碧南駅 東方1.9km	法令規制 1中専 (60, 150)
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業により整備された住宅地域である。今後、地域内に残る空地等の住宅地への転用により、熟成度を高めつつ推移するものと見込まれる。						
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		71,300 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		18,800 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、碧南市を中心とした住宅地域である。需要者の中心は地縁関係を有するエンドユーザー及び自動車関連企業への通勤者と考えられる。取引の価格帯は、土地は1,000~1,500万円程度、新築戸建住宅で総額2,500~3,000万円が中心になっている。近時の取引規模は50坪程度である。当該地域は市南部の区画整理済みの住宅地域であるが、水害リスクの考慮が必要である。中心部と比して値頃感もあり相応の需要が認められる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は一般住宅を中心とした住宅地域に存する。取引の中心は自用目的が主であり、同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集した。収益物件は共同住宅が見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成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見られる。よって、市場の実態を反映した比準価格を中心に収益価格は参考にとどめ、更に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) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +7.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 碧南-5 107,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [152.8]	[105.0] 100	71,400		
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 71,000 円/㎡		価格変動要因の 変動率	[一般的要因] 物価高騰や国外紛争により先行き不透明感はあるも、自動車関連産業をはじめとした地域経済は好調であり、不動産市場は安定している。			
	-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/㎡	[] 100			[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られないが、地域内に残る空地、畑地等が徐々に住宅地へと転用されている。			
	変動率	年間 +0.4 %	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7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脳不動産鑑定事務所
碧南(県)-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脳 淳史
鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	55,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和7年4月10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	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市荒居町2丁目56番				地積 (㎡)	330 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西100m、南150m、北50m 標準的使用 低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形										
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	北新川駅 北東方1.7km	法令規制	「調区」(60,200)					
	地域要因の将来予測	農家住宅等が見られる旧来からの住宅地域であり、集落的な性格を有し、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は碧南市及び周辺市の市街化調整区域における住宅地域である。需要者の中心は地縁関係者等である。農家住宅等が見られる住宅地域であり、集落的な性格を有し大きな要因変化は見られないため、しばらくは現状のまま推移するものと思われる。市場の中心価格帯は、規模、当事者の属性、取引目的等により幅が見られるため把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、市街化調整区域に存し賃貸経営は現実的ではないため試算できなかった。以上より、本件では比準価格を重視し、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) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円/㎡)	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	+2.0 0.0 -31.0 0.0 0.0
	標準地番号 碧南-11	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.4]	[101.0] 100	55,200	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		
(9) 指定標準地からの検討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の比準価格 (円/㎡)	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	
	前年指定標準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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		
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象標準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,400 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] 碧南市の住宅地の不動産市場は落ち着いた動きであるが、物価高や世界情勢等の影響で不透明感が強く、今後の動向に注視すべきである。							
	-2 標準地が共通地点(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] 農家住宅等が見られる住宅地域であり、市街化調整区域に存し大きな要因変化は見られない。							
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。								

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脳不動産鑑定事務所
碧南(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脳 淳史
鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	95,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10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	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市大浜上町4丁目34番				地積 (㎡)	205 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)				
	1:1	住宅 W1	一般住宅を中心にアパート等が見られる住宅地域	南6m市道、西側道	水道、下水	碧南中央 770m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 40 m、南 30 m、北 40 m 標準的使用 低層住宅地					標準的画地の形状等				
	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					地域的特性	特記 特にない			
	地域的要因の将来予測	一般住宅等が見られる住宅地域であり、利便性が高く良好な住環境を形成しており、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。					街路	標準方位北、6m市道			
(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	方位角地	+8.0 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 95,900 円/㎡					内訳	標準化補正			
	収益還元法	収益価格 28,600 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	同一需給圏は碧南市の市街化区域における住宅地域である。需要者の中心は碧南市のほか周辺市に勤務する一次取得者等である。一般住宅等が見られる住宅地域であり、住環境が良好であり市中心部にも近いこと、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で1500~2000万円程度、新築の戸建物件で3000~3500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格及び収益価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、収益性よりも資産性、快適性が重視される地域のため低めに試算された。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考として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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 碧南-5	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [121.4]	[111.2] 100	95,200	内訳	標準化補正	交通 0.0	環境 +19.0	行政 0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	交通 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	標準化補正	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的] 碧南市の住宅地の不動産市場は落ち着いた動きであるが、物価高や世界情勢等の影響で不透明感が強く、今後の動向に注視すべきである。							
	継続 新規			[地域] 一般住宅等が見られる住宅地域であり、市中心部に近く街区も整然としているため、地価は安定的に推移している。							
	前年標準価格 95,200 円/㎡			[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	-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/㎡										
	公示価格										
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤哲不動産鑑定事務所
碧南(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 藤本 哲太郎
鑑定評価額	22,400,000 円	1㎡当たりの価格	79,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月9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	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市笹山町7丁目31番				地積(㎡)	282	法令上の規制等	1住居(60,200)					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)						
	台形1:1	住宅W1	中小規模の住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北東5m市道	水道、下水	北新川1.7km								
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南20m、北50m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形												
	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	北新川駅南東方1.7km	法令規制	1住居(60,200)					
	地域要因の将来予測	低層住宅を中心とした旧来からの既存住宅地域であり、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。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	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位形状	+1.0 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	31,700 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	同一需給圏は碧南市及び周辺市の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域である。需要者の中心は地縁の関係を有するエンドユーザー及び自動車関連企業への通勤者であると考えられる。市中心部に比べ生活利便性は劣るものの、安城市及び刈谷市等への自動車通勤に有利であり、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引市場の中心となる価格帯は土地のみでは1,500万円～2,500万円程度、土地建物の総額で2,500万円～3,500万円程度と認められる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する近隣地域は中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、地域内の不動産の価格は自用の土地及び建売住宅の取引を中心として形成されていると考えられる。一方、収益価格は土地価格に見合った賃料を徴収することが困難であることを反映してかなり低位に求められた。よって、本評価では現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	碧南-5		100	100	[101.0]	79,300			交通	0.0		交通	+7.0
	公示価格	107,000 円/㎡	[100.0]	[103.0]	[132.3]	100				環境	0.0		環境	+20.0
			100	[]	[]					画地	+3.0		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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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		
	円/㎡	100	[]	[]	100				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 対象基準地の検討	継続 新規			価格変動状況 形成要因の	[要因]	自動車関連産業の需要者を中心に、住環境良好な地域での取引が主であるが、水害リスクや企業の業績等による市場の不透明感が窺える。							
	前年標準価格	79,100 円/㎡				[地域]	旧来からの既存住宅地域であり、特に目立った変動要因はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地				[個別的]	北東道路であり、日照、通風等の居住の快適性が若干優れ、やや良好な競争力を有しているが、個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	標準地												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤哲不動産鑑定事務所
碧南(県)-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 藤本 哲太郎
鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	83,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月9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	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市沢渡町119番1外				地積(㎡)	209	法令上の規制等	2中専(60,200)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:2	住宅W2	一般住宅を中心に店舗等も見られる区画整理後の住宅地域	北7.5m市道	水道、下水	碧南中央950m			
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西100m、南150m、北90m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、7.5m市道	交通施設	碧南中央駅南東方950m	法令規制 2中専(60,200)	
	地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内の住宅地域であるが、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。地価は横ばい傾向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	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	103,000 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	同一需給圏は碧南市及び周辺市の住宅地域である。需要者の中心は自動車関連企業への通勤者であると考えられるが、街区の整った希少性のある住宅地であるため、やや広域的に観念される。当該地域は碧南市中心部に比較的近い住宅地域として不動産需要は比較的安定しており、地価は横ばい傾向で推移している。取引市場の中心となる価格帯は土地のみでは2,000万円～2,500万円程度、土地建物の総額で3,000万円～4,000万円程度と認められる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する近隣地域は一般住宅の中に店舗等が見られる街区の整った住宅地域であり、地域内の不動産の価格は自用の土地及び建売住宅の取引を中心として形成されている。さらに間口が狭く収益建物の想定は非現実的であり収益価格は試算しなかった。よって、本評価では類似地域内の信頼性に富む取引事例を基礎として求められ、かつ現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、代表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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	碧南-5					103,000		地域要因
	公示価格	107,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [101.0]	[100.0] 100			街路 +1.0 交通 +2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 対象基準地の検討	継続 新規							
	前年標準価格	103,000 円/㎡							
	-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/㎡							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						
	変動状況	<p>[要因] 一般的 自動車関連産業の需要者を中心に、住環境良好な地域での取引が主であるが、水害リスクや企業の業績等による市場の不透明感が窺える。</p> <p>[地域] 一般住宅が多い街区の整った住宅地域であり、特に目立った変化はなく、地価は横ばい傾向にある。</p> <p>[個別] 地域内での競争力は標準的であり、個別的要因に変動はない。</p>							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脳不動産鑑定事務所
碧南(県)-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脳 淳史
鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	107,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市向陽町2丁目47番1				地積 (㎡)	180	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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利便性の良い住宅地域	南西8m市道	水道、ガス、下水	碧南中央 680m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m 標準的使用 低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約 9 m、奥行約 20 m、規模 180㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、8m市道	交通施設	碧南中央駅 東方680m	法令規制 1中専 (60, 200)				
	地域要因の将来予測	一般住宅等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし住環境は良好であり、当面は現状を維持して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	+3.0				
(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	同一需給圏は碧南市の市街化区域における住宅地域である。需要者の中心は碧南市のほか周辺市に勤務する一次取得者等である。一般住宅等が見られる住宅地域であり、住環境が良好であり市内で人気が高いため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で1500~2000万円程度、新築の戸建物件で3000~3500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、画地条件から判断して効率的な賃貸経営が困難であるため試算できなかった。以上より、本件では比準価格を重視し、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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 碧南-5					107,000		交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	[100.0]	100	100	[103.0]	107,000	環境	0.0	画地	+3.0	環境	0.0
	107,000 円/㎡	100	[103.0]	[/]	100		行政	0.0	行政	0.0	行政	0.0
							その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境		画地		環境	
							行政		行政		行政	
							その他		その他		その他	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 碧南市の住宅地の不動産市場は落ち着いた動きであるが、物価高や世界情勢等の影響で不透明感が強く、今後の動向に注視すべきである。							
	継続	新規			[地域要因] 一般住宅等が見られる住宅地域であり、市中心部に位置し市内で人気が高いため、地価は安定的に推移している。							
	前年標準価格	107,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	-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 碧南-5											
	公示価格	107,000 円/㎡										
	変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤哲不動産鑑定事務所
碧南(県)-7	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 藤本 哲太郎
鑑定評価額	16,700,000 円		1㎡当たりの価格	84,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月9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	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市幸町2丁目70番2				地積 (㎡)	198	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)			
	1:1.5	住宅 L S2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北東4m市道	水道	碧南中央 1.3km				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	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								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	碧南中央駅 北東方1.3km	法令 1 中専 (60, 160) 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が混在する成熟した住宅地域であり、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。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	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	84,300 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	同一需給圏は碧南市及び周辺市の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。需要者の中心は地縁の関係を有するエンドユーザー及び自動車関連企業への通勤者であると考えられる。駅から徒歩圏に位置することからも、不動産需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。取引市場の中心となる価格帯は土地のみでは1,500万円～2,000万円程度、土地建物の総額で2,500万円～3,500万円程度と認められる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する近隣地域は一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であるが、地域内の不動産の価格は自用の土地及び建売住宅の取引を中心に形成されている。さらに経済合理性の観点から収益建物の想定は非現実的であり収益価格は試算しなかった。よって、本評価では類似地域内の信頼性に富む取引事例を基礎として求められ、かつ現在の需給の趨勢を反映している比準価格を重視し、代表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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +4.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [124.5]	[101.0] 100	84,300	標準化補正			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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		標準化補正			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 83,800 円/㎡		一般的 [要因] 自動車関連産業の需要者を中心に、住環境良好な地域での取引が主であるが、水害リスクや企業の業績等による市場の不透明感が窺える。				
	-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		地域 [要因] 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であり、特に目立った変動要因はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。				
	標準地番号	公示価格	円/㎡		個別的 [要因] 北東道路であり、日照、通風等の居住の快適性が若干優れ、やや良好な競争力を有しているが、個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脳不動産鑑定事務所
碧南(県)-8	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脳 淳史
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	78,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	60,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市新道町2丁目54番				地積 (㎡)	145 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西20m、南130m、北10m 標準的使用 低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形									
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4m市道	交通施設	北新川駅 東方1.8km 法令規制 準工 (60,200)				
	地域要因の将来予測	一般住宅等が見られる住宅地域であり、やや雑然としているが割安感から一定の需要は認められ、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は碧南市の市街化区域における住宅地域である。需要者の中心は碧南市のほか周辺市に勤務する一次取得者等である。一般住宅等が見られる住宅地域であり、やや郊外に位置するが住宅地域としての熟成度は高いため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、分割した戸建住宅地の土地で1000~1500万円程度、新築の戸建物件で2500~3000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、画地条件から判断して効率的な賃貸経営が困難であるため試算できなかった。以上より、本件では比準価格を重視し、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) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +7.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 碧南-5	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [139.3]	[105.0] 100	78,300					
(9) 指定標準地からの検討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の比準価格 (円/㎡)	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
	前年指定標準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象標準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 碧南市の住宅地の不動産市場は落ち着いた動きであるが、物価高や世界情勢等の影響で不透明感が強く、今後の動向に注視すべきである。							
	継続 新規 前年標準価格 78,200 円/㎡			[地域要因] 一般住宅等が見られる住宅地域であり、やや郊外に位置するが熟成度は高いため、地価は安定的に推移している。							
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率 年間 +0.3 % 半年間 %									

鑑定評価書 (令和 7 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大脳不動産鑑定事務所. Includes values for 碧南(県)5-1, 愛知県, 愛知第 8, 氏名, 不動産鑑定士 大脳 淳史.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 7年 7月 1日 and values like 70,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1)-(10) and columns for location, area, characteristics, and price determination. Includes details like 碧南市荒子町 4 丁目 1 番 2 外, 89,700 円/m², and various adjustment factors.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
碧南(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	56,200,000 円	1㎡当たりの価格	75,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	58,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月13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	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市権田町1丁目24番外				地積 (㎡)	747 ()	法令上の規制等	準住居 (60, 200)					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西100m、南20m、北70m 標準の使用 低層店舗地												
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m、規模750㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	30m国道	交通施設	碧南駅南方1.3km	法令規制	準住居 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	低層店舗を中心として併用住宅も見られる路線商業地域である。店舗の出退店等の動きは少く、当面は現状維持で推移していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	48,600 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	同一需給圏は碧南市を中心として隣接市の商業地域を含む。需要者は地元法人やチェーン展開する法人を中心として、個人事業主を含むものと考えられる。近隣地域は交通量が比較的多い路線商業地域であり、市内においても交通量が多い地域である。店舗の撤退や空地化等は殆どなく、安定した需要が存在する地域である。商業地は取引自体が少なく、目的によって価格帯にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯を見い出せない状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿いに位置する商業地ではあるが、碧南市は地縁の選好性により、商業地の収益物件も所在の地理的位置、建物の品等に左右されるのが実情で賃貸市場の熟成度は総じて低い。また、取引についても自目的が中心であり収益用不動産の取引は殆ど見られない。よって、同一需給圏内の取引事例を中心に求めた比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、さらに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) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	西尾5-2	[100.0]	100	[101.7]	[103.0]	75,500		環境	0.0	交通	+11.0	環境	+54.0
	公示価格	135,000 円/㎡	100	[101.7]	[181.2]	100		画地	+1.7	行政	+6.0	行政	+6.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[]	[]			環境		交通		環境		
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地		行政		行政			
							その他		その他		その他			
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的] 物価高騰や海外の紛争による不透明感はあるも、不動産市場は安定している。地価についても地域経済を反映して堅調に推移している。								
	継続	新規	前年標準価格	75,200 円/㎡		[地域]	碧南市南部の路線商業地域である。周辺の住宅地の地価は安定しており、商業地域の地価も底堅く推移している。							
	-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/㎡									
	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	大脳不動産鑑定事務所
碧南(県)5-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脳 淳史
鑑定評価額	66,500,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市栄町1丁目37番				地積 (㎡)	528 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西60m、南40m、北20m 標準的使用 低層店舗兼住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形									
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	碧南中央駅 東方130m 法令 商業準防 (90,400) 規制				
	地域要因の将来予測	店舗等が見られる商業地域であり、市中心部に位置するため相対的に繁華性が高く、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	69,900 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	同一需給圏は碧南市及び周辺市の商業地域である。需要者の中心は店舗、併用住宅等を目的とする法人又は個人事業主等である。店舗等が見られる商業地域であり、市中心部に位置し商業地域としての優位性が高いため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、規模、当事者の属性、取引目的等により幅が見られるため把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価方式を適用した結果、比準価格及び収益価格を得た。比準価格は市場性を反映した価格であり、実証的かつ客観的で信頼性が高い。一方、収益価格は不動産の収益性に着目した価格であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低めに試算された。以上より、本件では比準価格を重視し、収益価格を参考として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) 公示価格とされた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.7 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 西尾5-2	[100.0] 100	100 [101.7]	100 [111.0]	[105.0] 100	126,000	標準化補正				
(9) 指定標準地からの検討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の比準価格 (円/㎡)	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
	前年指定標準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象標準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因]	碧南市の商業地の不動産市場は落ち着いた動きであるが、物価高や世界情勢等の影響で不透明感が強く、今後の動向に注視すべきである。	[地域要因]	店舗等が見られる商業地域であり、市中心部に位置し利便性が高いため、地価は安定的に推移している。			
	前年標準価格 126,000 円/㎡								[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	
-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	標準地										
公示価格 円/㎡											
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	藤哲不動産鑑定事務所	
碧南(県)9-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 藤本 哲太郎	
鑑定評価額	115,000,000 円		1㎡当たりの価格	32,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月9日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	碧南市須磨町2番11				地積(㎡)	3,500	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)							
	1:1.2	工場	中規模程度の工場が建ち並ぶ臨海工業地域	西15m市道	水道	碧南中央1.4km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西200m、南200m、北200m			標準的使用	工場地								
	標準的画地の形状等	間口約50m、奥行約60m、規模3,000㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m市道	交通施設	碧南中央駅北西方1.4km	法令規制	工専(60,200)					
	地域要因の将来予測	中規模程度の工場が建ち並ぶ臨海工業地域であり、特別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。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	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	32,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	13,400 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、碧南市及び周辺市の工業地域である。需要者の中心は、製造業、物流等を業種とする法人等と考えられる。中規模程度の工場が建ち並ぶ臨海工業地域であり、自動車関連企業の好調な業績を背景に、周辺の堅調な不動産需要も手伝い、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。近隣地域界限での取引は利用目的や規模等により総額がまちまちであり、中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の工業地の取引自体が少ない中で、碧南市内全域及び武豊町、田原市、豊川市にも範囲を広げ取引事例を収集したところ信頼性のある取引事例を収集し得た。一方、賃貸市場は未成熟であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はかなり低位に求められた。よって、需給の趨勢を反映する比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	碧南9-2							交通	0.0	交通		0.0	環境
	公示価格	25,200 円/㎡	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [76.4]	[100.0] 100	33,000	環境	0.0	画地	+1.0	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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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 []	100 []	[] 100			交通		環境			行政
		円/㎡						画地		行政		その他		
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 形成要因の	[要因]	工業用地の需要は潜在的に高いものの、中東での戦争や関税交渉の行方等が自動車関連産業の業績に与える影響にも留意する必要がある。								
	前年標準価格	32,200 円/㎡				[地域]	中規模程度の工場が建ち並ぶ臨海工業地域であり、特に目立った変動要因はなく、地価は緩やかな上昇傾向にある。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地					[個別的]	地域内での競争力は標準的であり、個別的要因に変動はない。						
	標準地番号													
	公示価格		円/㎡											
	変動率	年間	+1.9 %	半年間	%									