別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　4日提出
安城(県)-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	豊橋不動産鑑定事務所
安城(県)-1	愛知県	愛知第８	氏名	不動産鑑定士　一花　徹

鑑定評価額	36,600,000 円	１㎡当たりの価格	185,000 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]	145,000 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
					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	安城市小堤町２９５番２ 「小堤町１６－２２」			②地積(㎡)	198 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準住居 (60, 200)
	1:2	住宅 ＲＣ3	中小規模一般住宅のほか空地等も見られる区画整然とした住宅地域	北東8m市道	水道、ガス、下水	安城 1.1km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　40　m、南　30　m、北　30　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　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市道	交通施設	安城駅 南西方1.1km
		法令規制	準住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	居住環境が良好な住宅地域であり、特別の地域要因変動もなく現在の居住環境を維持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　185,000 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	同一需給圏は安城市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は安城市等に所在する事業所に勤務する一次取得者である。市場は引続き供給不足の状況にあり地価は高値安定の様相を呈しつつある。近隣地域は安城市中心部に近接する区画の整った住宅地域であり、利便性と良好な居住環境を兼ね備え、市場競争力は高い。土地は３，０００万円前後、新築戸建で５，０００万円前後が需要の中心となる価格帯である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の規模等より賃貸経営が可能な賃貸住宅の建築は困難と判断されるため、収益価格は求められなかった。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する個々の市場参加者には価格支配力はほぼなく実際に取引される価格に基づき購入するか否かの行動を決定する実情からみて比準価格の説得力は高い。よって市場の実態を反映する取引価格から求めた比準価格を採用し、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)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号　安城-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	地域要因
	公示価格　186,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [101.0]	[101.0] / 100	185,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 +1.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[　　] / 100	100 / [　　]	100 / [　　]	[　　] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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　183,000 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　+1.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 低金利政策の継続と自動車関連産業の好業績を背景とした購買力に支えられ、安城市内の住宅地需要は引続き強含みであった。 [地域要因] 市中心部に近い居住環境の良好な住宅地域であり、地価はやや上昇基調。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　4日提出
安城(県)-2　　宅地-1

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
安城(県)-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	37,000,000 円	１㎡当たりの価格	187,000 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]	145,000 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		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	安城市錦町２１６番「錦町１３－１２」			②地積(㎡)	198 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準住居 (60, 200)
	1:2.5	住宅 S3	一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域	北東8m市道	水道、ガス、下水	安城 1.2km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　60　m、南　30　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 8m市道	交通施設	安城駅 南方1.2km	法令規制 1中専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測	居住環境が良好な住宅地域であり、現在の居住環境を維持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　187,000 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	同一需給圏は安城市を中心として隣接市等を含めた市街化区域内の住宅地域。需要者についても安城市を中心とした西三河地区の自動車関連産業の従事者が大半を占めるものと考えられる。宅地需要については自動車関連産業等の業績に影響され、供給不足の状態が続いている。近隣地域は市中心部に近い街区が整った良好な居住環境であるため需要は高く地価は若干の上昇基調である。市場の土地取引の中心価格帯は３，０００万円前後となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は安城市中心市街地に位置するため、アパートや賃貸マンション等の利用も見られるが、戸建住宅も多く存する地域である。対象不動産は間口が狭く、画地規模も小さいため共同住宅を想定することが困難であるので、収益還元法の適用は行わない。近隣地域は居住環境を重視した自用目的が取引の中心と考えられる地域であるから比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号　安城-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	地域要因
	公示価格 186,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [/]	[101.0] / 100	187,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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　185,000 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　安城-1 公示価格　186,000 円/㎡ ②変動率　年間　+1.1 %　半年間　+0.5 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。 [地域要因] 中心に近い優良住宅地である。不動産市場は超過需要状態が続いており、地価は堅調な需要に支えられて若干の上昇基調で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　4日提出
安城(県)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	豊橋不動産鑑定事務所
安城(県)-3	愛知県	愛知第８	氏名	不動産鑑定士　一花　徹

鑑定評価額	21,000,000 円	１㎡当たりの価格	143,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　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]	110,000 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
					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	安城市安城町清水１１番６			②地積(㎡)	147 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60, 200)
	1:2	住宅 W2	一般住宅、アパート、事業所等が混在する既成住宅地域	北東4.5m市道	水道、下水	南安城 660m	(その他) (60, 180)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　20　m、北　30　m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　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、４．５m市道	交通施設	南安城駅 南東方660m
		法令規制	１住居 (60, 180)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかアパート、事業所等も見られる在来の住宅地域であり、今後とも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	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　143,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は安城市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は安城市等に所在する事業所に勤務する一次取得者である。市場は引続き供給不足の状況にあり地価は全体としては強含んでいる。近隣地域は安城市中心部の周辺に位置する旧来の街区を残す住宅地域であるが、相対的な値頃感から相応の需要が認められる。土地は２，０００万～２，５００万円程度、新築戸建で４，０００万～５，０００万円程度が需要の中心となる価格帯である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の規模等より賃貸経営が可能な賃貸住宅の建築は困難と判断されるため、収益価格は求められなかった。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する個々の市場参加者には価格支配力はほぼなく実際に取引される価格に基づき購入するか否かの行動を決定する実情からみて比準価格の説得力は高い。よって市場の実態を反映する取引価格から求めた比準価格を採用し、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)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 安城-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	地域要因
	公示価格 186,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [131.3]	[101.0] / 100	142,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 交通 -1.0 環境 +25.0 行政 +2.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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 138,000 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 +3.6 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 低金利政策の継続と自動車関連産業の好業績を背景とした購買力に支えられ、安城市内の住宅地需要は引続き強含みであった。 [地域要因] 特に大きな地域的特性の変化は見られないが、既に高くなった市中心部の住宅地と比べての値頃感から地価は上昇基調で推移した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　4日提出
安城(県)-4　　宅地-1

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
安城(県)-4	愛知県	愛知第８	氏名	不動産鑑定士　赤川　明彦

鑑定評価額	42,600,000 円	１㎡当たりの価格	183,000 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]	140,000 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		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	安城市美園町２丁目１５番１３外			②地積(㎡)	233 ( )	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 ＬＳ2	中小規模の一般住宅、アパート等が見られる区画の整った住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	東刈谷 1km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 70 m、南 80 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 17 m、規模 230 ㎡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	東刈谷駅 東方1km	法令規制	１中専 (60, 150)
	⑤地域要因の将来予測	居住環境が良好な住宅地域であり、現在の居住環境を維持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 183,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 54,700 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	同一需給圏は安城市を中心として隣接市等を含めた市街化区域内の住宅地域。需要者についても安城市を中心とした西三河地区の自動車関連産業の従事者が大半を占めるものと考えられる。宅地需要については自動車関連産業等の業績に影響され、供給不足の状態にある。近隣地域周辺は安城市から刈谷市にかけての街区が整った良好な居住環境であるため需要は高く地価は若干の上昇基調である。市場の土地取引の中心価格帯は３，０００万円前後となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は安城市から刈谷市に跨がる市街地に位置するためアパート等の収益物件も見受けられるが、多くは自用の住宅であり、取引の中心も自用の住宅又は住宅用地である。当該地域は投資採算性を指向する収益性より居住性・資産性を重視した価格形成がなされており、投資価値に見合う収益価格は形成されていない。以上より、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城-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	地域要因
	公示価格 186,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [104.0]	[103.0] / 100	183,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 +2.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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 180,000 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 +1.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。 [地域要因] 利便性が高い優良住宅地。不動産市場は超過需要状態が続いており、地価は堅調な需要に支えられて若干の上昇基調で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　4日提出
安城(県)-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	豊橋不動産鑑定事務所
安城(県)-5	愛知県	愛知第８	氏名	不動産鑑定士　一花　徹

鑑定評価額	33,400,000 円	１㎡当たりの価格	193,000 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]	150,000 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
					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	安城市今池町１丁目２５番５「今池町１－２５－１９」			②地積(㎡)	173 ( )	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 ＬＳ2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	新安城 480m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　70　m、南　50　m、北　70　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　15　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	新安城駅西方480m	法令規制	１住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほかアパート等も見られるほぼ熟成した住宅地域であり、今後とも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 形状 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 193,000 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	同一需給圏は安城市及び隣接市の住宅地域である。需要者の中心は安城市等に所在する事業所に勤務する一次取得者である。市場は引続き供給不足の状況にあり地価は高値安定の様相を呈しつつある。近隣地域は新安城駅徒歩圏内に位置する区画整理済の住宅地域であり、利便性に優れた高い立地であることから市場競争力は高い。土地は３，０００万円前後、新築戸建で５，０００万円前後が需要の中心となる価格帯である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の規模等より賃貸経営が可能な賃貸住宅の建築は困難と判断されるため、収益価格は求められなかった。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する個々の市場参加者には価格支配力はほぼなく実際に取引される価格に基づき購入するか否かの行動を決定する実情からみて比準価格の説得力は高い。よって市場の実態を反映する取引価格から求めた比準価格を採用し、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)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 安城-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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -6.0 環境 -1.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 186,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [96.8]	[101.0] / 100	193,000			
(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/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 190,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 低金利政策の継続と自動車関連産業の好業績を背景とした購買力に支えられ、安城市内の住宅地需要は引続き強含みであった。 [地域要因] 特に大きな地域的特性の変化は見られないが、利便性の高い住宅地域であり地価は上昇基調で推移した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間 +1.6 %　半年間 %		

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　4日提出
安城(県)-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリュアーズ株式会社　名古屋本社
安城(県)-6	愛知県	愛知第８	氏名	不動産鑑定士　　小田　賢治

鑑定評価額	30,500,000 円	１㎡当たりの価格	136,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　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]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　4月 14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	安城市小川町鹿乗１番１０２			②地積(㎡)	224 ( )	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 ＬＳ2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	桜井 1km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　80　m、南　40　m、北　40　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　14　m、奥行 約　16　m、規模　230　㎡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	桜井駅 南東方1km
		法令規制	１中専 (60, 150)				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地である。最寄駅である桜井駅周辺では、土地区画整理事業が完了し、土地取引は活発である。中心部の住宅地価格高騰により相対的な価格割安感があり不動産需要は比較的旺盛である。					

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　136,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は安城市内の住宅地域一円である。需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者層が中心であり、近隣地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ閑静な住宅団地が形成されている。桜井駅周辺では土地区画整理事業が完了し、土地取引は比較的活発である。当地域は市中心部からやや離れるため価格に相対的な値頃感もあることから、不動産需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ総額で３，０００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅団地内にあり、エンドユーザーは快適性や利便性を重視して取引されるエリアである。周辺にはアパート等の収益物件は殆ど無く、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、規範性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格であるため、鑑定評価額は比準価格を採用し、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)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 安城-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	地域要因
	公示価格 186,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [137.4]	[101.0] / 100	136,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +27.0 行政 +2.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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 130,000 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 +4.6 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 西三河の経済を牽引する自動車関連産業の業績は、以前好調であるも、関税等不透明な部分もあり、今後の動向に留意が必要である。 [地域要因] 戸建住宅の多い住宅団地であり、地域要因の変動は特にない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　4日提出
安城(県)-7　　宅地-1

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
安城(県)-7	愛知県	愛知第８	氏名	不動産鑑定士　赤川　明彦

鑑定評価額	20,400,000 円	１㎡当たりの価格	61,800 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 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	安城市根崎町西根３７番２			②地積(㎡)	330 ( )	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	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北西4.3m市道	水道、下水	米津 3.2km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　40　m、南　140　m、北　100　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　20　m、規模　300　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	４．３m市道	交通施設	米津駅 西方3.2km
		法令規制	「調区」(60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域の既成住宅地域であり、周辺での開発もなく現在の居住環境を維持していくものと予測される。					

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　61,800 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、安城市を中心に碧南市や高浜市等の市街化調整区域内の住宅地域。需要者についても安城市内在住者の地縁者を中心に市街地の土地が購入出来ない一次取得者を含むものと考えられる。市街化調整区域の指定下にあるため取引件数は少ないが、安城市全体の宅地供給が不足している状況下では、安城市南部集落の小規模開発にも一定の需要が認められる。中心となる価格帯は取引規模にばらつきがあり、見いだせない状況下にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域に位置しており、賃貸需要も殆ど無いため、アパートや賃貸マンション等の土地利用は殆ど見られず、戸建住宅が大半の地域である。賃貸市場が未成熟と判断されるため、収益還元法の適用は行わない。近隣地域は居住環境を重視した自用目的が取引の中心と考えられる地域であるから比準価格を採用し、さらに標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 安城-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	地域要因
	公示価格 67,500 円/㎡	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [111.1]	[100.0] / 100	61,700	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	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +10.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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 60,200 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価高騰や海外の紛争による不透明感はあるも、安城市の調整区域内住宅にも相応の需要が認められ地価は上昇基調となっている。
	②変動率　年間 +2.7 %　半年間 %		[地域要因] 市街化調整区域の既成住宅地域である。地域に変化を及ぼす特段の要因はないが、周辺地域の地価上昇をうけて上昇基調で推移している。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8日提出
安城(県)-8　　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　西三河支店
安城(県)-8	愛知県	愛知第８	氏名	不動産鑑定士　山本　健二

鑑定評価額	34,400,000 円	１㎡当たりの価格	180,000 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　6日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	140,000 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
					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	安城市二本木新町３丁目５番１２			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)
	1:2	住宅 W2	一般住宅を中心にアパート等も混在する区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	三河安城 330m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　20　m、南　40　m、北　40　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、市道６ｍ	交通施設	三河安城駅 北方330m
		法令規制	１住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	三河安城駅への接近性に優れる、低層住宅を中心とする住宅地域であり、旺盛な不動産需要を背景に、地価も堅調に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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　180,000 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、安城市およびその周辺市における住宅地域一円である。需要の中心は安城市及びその周辺市に通勤する３０～４０代の一次取得者であり、特に当該地域においては自動車産業の従事者が多く見られる。市場における需給動向は堅調に推移しており、価格水準は上昇傾向にて推移する状況にあるものと思料される。需要の中心となる価格帯は、土地で３，０００万円から３，５００万円前後、建売分譲で４，５００から５，０００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に係る需要者は自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、居住の快適性、利便性等を重視して行動するものと思料される。対象基準地の画地条件等から効率的な賃貸経営が困難であると判断し収益還元法の適用を断念した。本件においては規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、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)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号　安城-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	地域要因
	公示価格　186,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [102.7]	[100.0] / 100	180,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 -6.0 環境 +5.0 行政 +2.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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　175,000 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　+2.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 好調な地域経済状況を反映し不動産市場の活性化が認められるが、物価高や円安進行、トランプ関税の経済への影響を注視する必要ある。 [地域要因] 最寄駅への接近性が優れる利便性の高い住宅地域であり、近隣地域に対する住宅需要も旺盛である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　4日提出
安城(県)-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	香久山不動産鑑定事務所
安城(県)-9	愛知県	愛知第８	氏名	不動産鑑定士　　安立　昌子

鑑定評価額	32,900,000 円	１㎡当たりの価格	180,000 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]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　4月 12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	安城市桜町６２番１ 「桜町１２－１６」				②地積(㎡) 183 ( )	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 ＬＳ2	一般住宅、共同住宅のほか倉庫等も見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	安城 1.2km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　90　m、西　30　m、南　30　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　15　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	安城駅 西方1.2km	法令規制 準工 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	現状は倉庫等も見られる混在住宅地域であるが、今後は徐々に倉庫等の敷地が住宅地に転用され、地価は安定的な推移が予測される。						

(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　180,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ね安城市及び隣接市の市街化区域内の住宅地域の圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者で、自動車関連産業従事者が多くを占める。慢性的な住宅地供給不足はあるものの、建物価格だけでなく全般的な物価高の影響で、需要者の住宅購入意欲は低下しつつあり、市内の住宅地需要はやや弱まっている。土地は３０００万円前後、新築戸建住宅は５０００万円程度が需要の中心とみられる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層住宅を主体とする住宅地域である。収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域である。また、自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。よって、取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、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。なお、対象基準地は共同住宅建設には規模が小さく、建物の想定に経済合理性を欠くため収益還元法は適用しない。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 安城-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	地域要因
	公示価格 186,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [106.1]	[103.0] / 100	180,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 +2.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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 176,000 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 +2.3 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地域経済は現状安定しているが、自動車関連産業については関税問題、為替動向等、先行きはますます不透明となっている。 [地域要因] 一部の倉庫跡地が共同住宅の敷地となったが、依然、住宅・倉庫等が混在する状況に変わりはない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　4日提出
安城(県)-10　　宅地-1

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
安城(県)-10	愛知県	愛知第８	氏名	不動産鑑定士　赤川　明彦

鑑定評価額	24,500,000 円	１㎡当たりの価格	133,000 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]	97,000 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		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	安城市古井町亀山７番１５			②地積(㎡)	184 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１中専 (60, 150)
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかに共同住宅も見られる既成住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	碧海古井 400m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　30　m、南　40　m、北　90　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　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	碧海古井駅 北東方400m
		法令規制	１中専 (60, 150)				
	⑤地域要因の将来予測	街区が雑然とした住宅地域であり、区画整理の予定もないことから、現在の居住環境を維持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　133,000 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	同一需給圏は安城市を中心として隣接市等を含めた市街化区域内の住宅地域。需要者についても安城市を中心とした西三河地区の自動車関連産業の従事者が大半を占めるものと考えられる。宅地需要については自動車関連産業等の業績に影響され、供給不足の状態が続いている。近隣地域は市中心部からは、やや離れた雑然とした住宅地に位置しており、値ごろ感から地価は上昇基調で推移している。土地価格の中心帯は２，５００万円～３，０００万円となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は碧海古井駅に近いため、アパートや賃貸マンション等の利用も見られるが、戸建住宅も多く存する地域である。対象不動産は間口が狭く、画地規模も小さいため共同住宅を想定することが困難であるので、収益還元法の適用は行わない。近隣地域は居住環境を重視した自用目的が取引の中心と考えられる地域であるから比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 安城-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
	公示価格 186,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [140.5]	[101.0] / 100	133,000	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +1.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +2.0、交通 0.0、環境 +35.0、行政 +2.0、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
	前年指定基準地の価格 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 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 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。 [地域要因] 碧海古井駅に近い住宅地域。不動産市場は超過需要状態が続いており、地価は堅調な需要に支えられて上昇基調で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。