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 宅抽_1

		基準地番	_	提出统	_		第分科会			者名		不動産釗		務所		又初	(> <)	•		5×6-1
		安城(県)	-1	愛知り	₹	至	全知第8	3	E	氏名	不動	力産鑑定	DZ		一花	徹				
		鑑定評価	額			36	,600,00	00 F.	3		1 ㎡当	たりの	価格					185,0	000	円/㎡
1 基	本的	事項																		2.1
(1)1	価格田	寺点	令和 7年	7月	1日 (4	4)鑑定	評価日	3	令	和 7	年 7,	月 3日	3		[令和路線価]		- '-	145,0		円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令和 7年	4月 10	0日 (5	5)価格	の種類	Į ———	正	常価村	各			路線価		種別				ш
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地として	ての鑑定	評価															
2 鎾			の理由の要旨												ı					
(1)		在及び地番 「住居表示」	~ %	5小堤町 2 配 1 6	2 9 5 番 - 2 2 ı	2								地積 (㎡)	19)8	%	ま令上の規	見制等	等
基準地	形		「 す 」 」 <i>*</i> 敷地の利用			の土地	也の利用	#	接面证	道路の	状況	供約		. ,	(よ交通施	<u>)</u> 設との	準住	 È居		
26					の状	況						処理 設状)		接近	の状況		(60	0, 200)		
																	ļ	- 41 -		
	1:2		住宅 R C3		中小規	地等も	5見ら∤	า	比東8mī	市道		水道、ガス、		城 1km			(+0	の他)		
					る区画 宅地域	整然と	としたほ	¥				下水								
(2)	範	囲	東 40 m、	西 40	m、南	30	m, :	 北 :	30 n	n 標	準的個	│ 吏用 │ (〔	 氐層住	宅地						
	標	準的画地の	形状等	間口名) m.	奥行	約	20	m、:	規模		200		度、形料	大 長:	方形			
近隣地域	地	域的特性	特記	l I			街市	基準方 可道	位北、	8 m	交通	. 安城 ! 南西	駅 1方1. <i>1</i>	1km		法令	· 準住 : (60	居),200)		
1 - 30			事項				路				施設	ł				規制				
	地	域要因の	: 居住環境が良	好な住宅		51).	<u>:</u> 特別の	地域	要因変	·動士、	」 なく現	: 在の居	(住環:	遺を	#持して	しいくま	: のと		る.	
(3)		来予測 加使用の判定	低層住宅地	.,			1333-5											, w. C 1 c		.1.0
			取引事例比較	去 比準	 価格			1	185,00	0 円	1 '		を 年り 別的 要	要	方位					+1.0
l ` ′	鑑定記 の適月	平価の手法 月	収益還元法		·価格				•	/ 円		因								
			原価法		価格	7 /#±	•													
(6)	市場の	D特性	開発法 同一需給圏は		法による			ゔち				J+空+d	计学	I- 6E 7	ケオス車	発化し	某九 又 女	オューヤ	田7/旦	ナブ
(0)	J3 - 20 O	>10 IT	同一帯船圏は ある。市場は 区画の整った 新築戸建で5	引続き供 住宅地域	給不足 <i>0</i> であり、	D状況 利便	にあり 性と良	地価好な	は高値 居住環	安定環境を	の様相 兼ね備	を呈し iえ、市	ノフロ	ある。	近隣地	域は安	城市	中心部に	近接	するし
(7)詞		断格の調整	対象基準地の	規模等よ	り賃貸約	圣営が	可能な	賃貸	住宅の	建築	は困難	と判断	iされ	るたる	 め、収益	価格は	求め	られなか	った	.。当
		E及び鑑定 質の決定の	地域におけること取引される	取引は自 価格に基	己使用目 づき購 <i>)</i>	目的が \する	中心で か否か	、居の行	住の快 動を決	・適性 定す	を重視 る実情	する個 からみ	々のて比	市場 準価	参加者に 各の説得	は価格 力は高	支配い。	力はほぼ よって市	なく 場の	実際実態
	里由		を反映する取			比準		採用		表標		の検討		まえ、	鑑定評	価額を		の通り決	定し	
公 公 美	見価	標準地	番号	. , 3	修正		補正	B	国の比	要	因の	の規	エー・ 準価桁 円/㎡)	图内	準 交	通	0.0	域 交	通	0.0
公示価格を		公示価	安城-1 各		[100.5	: 1	100	1 1	x 00	[101	#X .0]	([']/III)		2击	境 地 -	0.0 1.0	英 環境 フラブ		+1.0 0.0
を t			186,000	円/㎡	100		101.0]		00]	10		18	85,00	0	ー 行	政 他	0.0	その化	也	0.0
(9)		指定基準	地番号		時点 修正		標準化 補正		地域要	l .	別的因の		基準均 準価格	- 1	標街	路		地街		
指定基準地	5				11511		тнш	剪		比			平1叫作 円/㎡)		化環	通 境		域 交通 環境	竟	
基 机	ウ 矣	前年指定	基準地の価格		[]	_l	100	I	00	[]				正 🖷	地政		¹² 行i その(
		علد ،		円/㎡	100	[1-	<u> </u>	10					その	他				
(10) 対 ^全	F 5	-1 对家: 継紙	基準地の検討 売 新規				価 変	1 1	一般的 要 因	أ ل	買力に							績を背景 引続き強		
象 档基 準	票の		準価格 地が共通地点(,000 円		価格 格 形 成 況]	ᄔᄱ		った。 ナホシ	÷n.⊢`⊏		<u>'</u> ∔ ⊤== ''	*	+ √./∸.	11 1- 1-11-1		ᄔᄔᄱ	-4. 4. 1
対象基準地の前	前討	同一	地点)である場	合の検討			形状况要因	֓֞֓֞֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓	地 域 要 医	֓֓֓֞֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓	サ中心 や上昇		.い店1	土坂「	見い良好	は仕毛	心場	であり、	ᄣᄱ	19 <u>J</u> 5
の 領 前 <i>f</i>)\ 	代表 標準地		標準地			因の		個別的] <i>1</i>	用即约	要因に	亦制	+ <i>+</i> >ı	1					
		公示価			F]/m²			要因		同りいログ	女囚に	. 攵劉	a/a l	'0					

変動率 年間 +1.1 % 半年間

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	
ı	郵 完 証 価 類		37 000 000 🖽		I m²当たりの価格		407.000 FB / 2
	第二十二字 1 1 1 1 1 1 1 1 1		37 000 000 円	1	1 m 当たり(小価格		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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	145,000 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	路線価	日本種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	上	一曲領の大人	の理田の要百														
(1)	所	在及び地番	並びに 安城市銀	部 2	16番							地積	19	8	法令	上の規制	等
基	1	「住居表示」		3 -	1 2 」							(m²)	()			
基準地	形		敷地の利用の3	現況	周辺の		利用	接面	道路の	状況	供給	主要	な交通施	設との			
					の状況						処理施	接近	の状況		(60, 2	200)	
											設状況						
	1:2.	5	住宅		一般住宅	た山心	- 7	北東8m ⁻	 市:首		水道、	安城			- (その他)	1	
	1.2.	3	S3		パート等	も見ら	れる	北米回	ᄪ		ガス、	ユル 1.2km			(0 0 10)	'	
					住宅地域						下水						
(2)	範	囲	東 40 m、西	60	m、南	30 m	、北	; 20 r	n 標	準的低		·			1		
近隣地域	標	準的画地の		間口	約 10	m、奥			m、 ŧ			50 m²稻	度、形物	大 長	方形		
姆加	地	域的特性	特にない	0		/+-	基達	ま方位 オ	է		安城駅	Į		`+ ^	1 中専	-0.)	
域			特記			街	8 r	n市道		父進	南方1.	2km		法令	(60, 15	00)	
			事項			路				施設	ł			規制			
	+14-	は悪田の	i				<u>: </u>								<u>:</u>		
	将	域要因の 来予測	居住環境が良好る	な住宅	地域であり	り、現在	E の 居	住環境を	:維持 l	ノてい	くものと	予測さ	れる。				
(3)	最有效	が使用の判定	低層住宅地							1	4)対象基	淮州 -	 方位				+1.0
			取引事例比較法	H準	 [価格			187,00	0 円/	,	の個別	的要	, J 13Z				11.0
		平価の手法	77 71 71 10 17 74	10-	- 1144114					_	因						
(の適用	Ħ	収益還元法	収益	·価格				/ 円/	m²							
			原価法	積算	価格				/ 円/	m²							
			開発法	開発	法による	価格			/ 円/	m²							
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は安地	成市を	中心として	て隣接市	等を	含めた市	街化区	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	産業の従乳	事者がオ	半を	占めるも	うのと ^え	きえらいかに	れる。宅	地需要が敷っ	について た自なか	は自動	車関連産	[業等の業	[績に
			く地価は若干の	上昇基	調である。	市場の)。 注 注	即引の中	心価材	を帯は	3,00	0 万円	た民対な 前後とな	古てい	現でめる る。	ルとり而る	디스미
		断格の調整	近隣地域は安城	市中心	市街地に位	立置する	らため	、アパー	- トや貸	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
		正及び鑑定	る地域である。法の適用は行わ	対象不	動産は間口	コが狭く		「地規模も ・乗ねしも	小さり	ため	共同住宅	を想定	すること	が困難	であるの	で、収益	遠還元
	評価的 理由	質の決定の	法の週用は行わり 用し、代表標準!	はい。 地との	近隣地域Io 検討を踏ま	み店任収 まえて銀	R児で 監定部	2里倪した 呼価額を上	記の道	重りか	なりの中に定した。	いてそ	んりれる	地場で	のるから	0亿华1116位	が大
(8)		代表	標準地標準	地	時点	標準	■化	地域要	個別	別的	対象基準	準地	標街	路	0.0 地	街路	0.0
公夫	見価 格	標準地			修正	補正	Ξ	因の比		因の	の規準値	価格 内		通	0 0 域	交通	0.0
不 2	፟፟፟ 棒 │	ハニ/悪+	安城-1					較	比輔	交	(円/	mt) ™	2m		0.0 要	環境	0.0
格し	- -	公示価	合		[100.5]	100	_	100	[101	.0]	187	,000			1.0	行政 その他	0.0
を力	ב		186,000 円	/m²	100	[101.	0]	[/]	100)	107	,000	その		0.0	C 07 E	0.0
(9)		指定基準	単地番号		時点	標準	■化	地域要	個別	別的	対象基準		標街	 路	地	街路	
指力	<u>ن</u> (ر				修正	補正	Ξ	因の比		因の	の比準値	価格内	準 交		域	交通	
(指定基準地	è	24 /- 1/5 /-					_	較	比	交	(円/	<u>m</u> ()	2亩		要因	環境	
準	矣	則牛指瓦	≧基準地の価格		[]	100	_	100	[]]			置っ			行政 その他	
地言	寸		円	/m²	100	[]	[]	100)			その			CO기반	
(10)		-1 対象	基準地の検討					_ 一般的	」 」,将	物価高	騰や海外	の紛争に			はあるも	 、不動産	市場
対台		継続	売 新規			価	変動	L 要 因	ا ر ا	ま安定	している	。地価	こついて	も地域	経済を反	映して堅	調に
象材料	票の		準価格		,000 円/r	m ^² │格	動		It	王侈 し	ている。						
準値	五		地が共通地点(代			成	状況	[地 垣			近い優良						
地点	各		地点)である場合		য	要因		世 要 因	, M		おり、地 している		洞は需要	に文え	られて若	十の上昇	-
前力	手票集画各等からの検討			準地		めの		伊克克					,				
		標準地 公示価		126	,000 円/r	m²		[個別的 [要 因	"	到別的	要因に変	動はなり	, I ₀				
	-	変動率						<u>ح</u> ک	•								

変動率 年間 +3.6 % 半年間

円/㎡

標準地番号 公示価格

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 字地-1

,,	J HO IN	K207 3 0																	安城	(県)	-3	.,,	宅地
		基準地番	号			提し	先	月	属分	科会名	3	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	<u> </u>		一花	徹				
		鑑定評価	額					2	21,000	0,000	円		1	m²当 <i>†</i>	こりの価	格					1	43,00) 円/
៛	基本的	事項																					
(1)	価格	時点	4	令和	7年	7月	1日	(4)鎾	注定評	価日		令和] 7£	軍 7月	3日	(6	(3)	令和		_	1	10,00	
(2)	実地詞	調査日	4	令和	7年	4月	10日	(5)個	格の	種類		正常	信価格	i		(6) 器 (6) 器	1 1 1	路線価2		<u>~</u>			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	3	更地と	こして	の鑑定	它評価													'			
2	監定評	呼価額の決定	の理	由の要	宇旨																		
1)		在及び地番		ت غ	·城市:	安城田	T清水	1 1 番	6							地	積	14	7		法令_	上の規	制等
基準地		「住居表示」 状			利用の			· · · 出 引辺の:		£II EE	† †立 ř	石岩	路の	4410	供給	(n	,	<u>(</u> ☆通施) <u>‡α</u> μα		<u> </u>		
也	π>	·1A	方X·	プロリンイ	V) H) ()	ル兄ルし		。近の_)状況	∟1四0ノ	ተነ ጠ	按L	即坦	近り	1八ル	処理施	ı		D状況	叹 C V.		住居 30,20	00)	
															設状況								
	1:2		住宅				— <u>角</u>	g住宅、 ■業所等	アパ	<u>- </u>	北東4	1.5m	市道		水道、	南安				(₹	の他)		
			W2				る則	■業所 ₹ 死成住 3	きか混 官地域	仕り					下水	660m				(6	50, 18	30)	
2)		囲 準的画地の	東		n、西	i 50 間口		南 2 10 r		n、北 !行 約			標 n、夫		月 戸鎖			度、形物	4 =	方形			
丘 隣也		;华的画地の ;域的特性		:	にない		สบ	10 1		基準	≢方位ℷ	_ይ	11、人		- 南安城) 医尺		支、 7/21.		: 1 (主居		
域			特記						街	4 .	5 m ₹				南東方	660m					50, 18	0)	
			事項	!					路					施設					規制				
	地 将	域要因の 来予測	一般		かほか	アパ	- ⊦ 、	事業所	等も見	見られ	る在来	その住	主宅均	地域では	あり、今	後と:	も琲	状のま	ま推移	まして	111	ものと	予測で
3)		効使用の判定	戸建	- 住宅 ⁵	也									(4)対象基準	準地	方	i位					+1.
5):	継定言	評価の手法	取引	事例と	比較法	tt.	準価格	ł			143,	000	円/		[*] の個別的 因								
	の適用		収益	還元法	 去	ЦΣ	益価格	 i				/	円/	m²									
			原価	 法		看	算価格	<u> </u>				/	円/	m²									
			開発					.よる個	 fi 格				円/										
(6)	市場の	 の特性			圏は安					地域で	<u></u>				は安城市	i等に	所有	する事	業所に	二重力彩	する	一次取	得者
			ある	。市均	易は引	続き	供給不	足の状	況には	あり州	1.価は全	♪体と	として	ては強さ	含んでい の需要が	いる。i	沂陽	掛域は	安城市	5中心	部の	周辺に	位置で
(7):	±++ 445 /:	まね の 知 赦	0万	円程原	度、新	f築戸	建で 4	, 0 0	0万	~ 5 ,	0 0 0	万円	9程度	きが需要	要の中心	とな	る個	格帯で	ある。				
,	・検討	価格の調整 証及び鑑定	地域	におり	ける耶	引は	自己使	用目的	が中心	ひで、	居住の)快证	適性を	主重視:	と判断さ する個々	の市	場参	加者に	は価格	这重	力は	なかっ ほぼな	く実際
	評価額 理由	額の決定の	に取	引され 映する	てる他 る取引	格に 価格	基つき から求	購入す めた比	るかる 準価	当かの 各を採	行動を 採用し、	・ 代え	Eする 長標準	を実情に	からみて の検討を	比準に踏まれ	価格 え、	め説得 鑑定評	力は高 価額を	まい。 E上記	よっ Pの通	て市場り決定	の実見 した。
8)	·- /=		標準均	也	標準	隼地		持点 修正	標準補工	集化	地域		個別要因	別的	対象基準 の規準(準地 価枚	内訳	標符	路通	0.0	地地	街路 交通	+4 -1
	現 1回	1示=・201	安	城-1			115	≱II L	THIT		較	L L	比較		(円/	m²)	訳	化環	境	0.0	要	環境	+25
各自	規権とした	公示価権				- , ,		0.5]	100		100	_ [101.		142	,000		補画行	_	+1.0		行政 その他	+2 0
	'E				000 F	<u>ዛ</u> /m				- -	131.3		100					その	他	0.0			
9) 旨 7	<i>5</i> \	指定基準	≛地雷	亏				詩点 修正	標 ³ 補工		地域!	1	個別 要团	- 1	対象基準 の比準(内訳	標準化補正	通		地域	街路 交通	
省定基集也	5 D	前年指定	7甘淮	t#n/i	而 ‡女					_	較	+	比車	交	(円/	m²)	訳	化環	境 地		要因	環境 行政	
声相也言	検 討	HI + 1H A	- 李午	というロ		引/㎡	[00	100	 	100	_ [_	100]				行	政		_	その他	
10)		-1 対象:	基準出	也の検		J, .!!					· - 一般	'	_ (F		 政策の継	続と	白酎	その 車関連		好業	着を	背暑と	[<i>, t</i> =目
. o, 对 f	1 5		売	新				<u> </u>	2 個	変		因	」員		支えられ								
豕 基準	集検	前年標 -2 基準:			点(1			円/m 手と		数	- 地	域			きな地域	的结束	 # <i>σ</i>	変化け	見られ	たい	が	既に高	くかっ
= 1 也 材	, 年漂隼両洛等からの検討	同一	地点)	であ	る場合	合の核	討			変動状況	[要	因	」た	市中/ 註移し <i>1</i>	心部の住	宅地。	ĒĬ	べての	値頃感	から	地価	は上昇	基調で
ッ 1	が	代表	長標準 !番号	叩	₹	票準地			広)	_ 個別	的			_{こ。} 要因に変	動は7	ない	١٥					
		ハー畑						П/~	2		Lan] "			٠٠٠. د.ــ	,	•					

[個別的] 個別的要因に変動はない。 要 因

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

						~~~(/I\)	. 0.0 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	
<b>郵</b> 完証価額		42 600 000 ^{III}		1 ㎡半たりの価格			183 000 円/m²

### 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	140,000	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	路線価	倍率種別		<u> </u>
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

<u></u>	证此計	価額の決定	.の埋田(	0要旨																
(1)	所	在及び地番	並びに	安城市美	高町 1	2 T E	15	医 1 3々	'k					地	積	23	3	法令	≽上の規制	等
基	ı	「住居表示」	等	女拟巾天	- [ES] M ] 2	2 ] 🗖	וכון	<b>ヨ</b> I J /	יו					(m	,	(	)			
基準地	形	状	敷地(	の利用の理	見況		辺の: 状況	上地の利	川用	接面道	道路の	状況	供給 処理施 設状況			i交通施 D状況	設との	1 中専 ( 60,	150 )	
	1:1.2	2	住宅 L S 2			、ア	パー I 区画の	D一般住 〜等が見 D整った	16	南西6m市	万道		水道、ガス、下水	東刈 1km	谷			(その他	<u>Þ</u> )	
(2)	範	囲	東 100	m、西	70	m,	南 8	30 m、	北	40 m	標	準的	使用低層	 層住宅	地			1		
近際	標	準的画地の	形状等		間口 糹	約 13	3.5 r	n、奥行			m、規	見模	. 2	230 m	裙	度、形状	け 長え	<b>庁形</b>		
近隣地	地	域的特性	特記:	持にない。	,			街	基準市道	方位 北	; 6 m	交通	東刈谷 東方11	駅			法令	· 1 中専 · ( 60,	150 )	
域			事項					路	ᆙ	1		施設		NIII			規制		,	
	地	域要因の 来予測	居住環境	竟が良好な	1住宅	地域で	であり	、現在	の居	住環境を	維持し	てし	くものと	:予測:	<b>さ</b> ∤	เる。				
(3)	最有效	が使用の判定	低層住:	宅地								(	4)対象基	準地	方	立位				+3.0
		平価の手法		列比較法		価格				183,000			の個別 因	的要						
'	の適用	Ħ	収益還	元法		価格				54,700										
			原価法		惧昇	価格				/	円/	_								
			開発法		開発	法に。	よる個	格		/	円/	m²								
(6) ī	市場の	D特性	三河地[影響され	区の自動車 れ、供給ス	車関連 下足の	産業の状態に	D従事 こある	者が大 。近隣	半を 地域	占めるも 周辺は安	のとき 城市か	きえら ハらメ	内の住宅地 られる。宅 川谷市にか 中心価格帯	地需の	要にの往	こついて で でが整	は自動 った良	車関連 好な居	産業等の 住環境で	業績に
Ì	・検証	画格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	宅であり	)、取引の した価格用	D中心 B成が	も自用なされ	月の住 れてお	宅又は り、投	住宅 資価	用地であ 値に見合	る。当	á該地 6価格	ペート等の 地域は投資 格は形成さ 評価額を上	賢採算( Sれて(	性を	E指向す。 N。以	る収益	るが、 性より 、比準	多くは自り 居住性・ 価格を採り	用の住 資産性 用し、
(8) 公示 第	見価	代表 標準地都	標準地 番号 安城·	標準 -1	地	時 修		標準補正	化	地域要 因の比 較	個別 要团 比較	<b></b> ■の	対象基 の規準 (円/	準地 価格 /㎡)	内訳	標準化	通	0.0 地 0.0 域 0.0 要	交通	+2.0 0.0 0.0
価 と  格し  を た	見価 格ししこ	公示価村		6,000 円	/m²	[ 100		100 [ 101.0	] [	100 104.0 ]	[ 103. 100		183	,000		補 正 行 その	政	0.0 (1.0 (0.0 (0.0	行政 その他	+2.0 0.0
(9) 指定	ή\ 5	指定基準	地番号			時 修		標準· 補正	化	地域要 因の比 較	個別 要团 比較	<b>国の</b>	対象基 の比準 (円/	価格	内訳	標準化	通	地域要医	街路 交通 環境	
指定基準地	D 検 寸	前年指定	基準地(		/m²	[10	<u>]</u>	100 [	] [	100	100	]	•	Í		補 正 行 その	政	卢	行政 その他	
(10) 年標準値材等が	<b>手票集団各等からの検討</b>	同一 ⁵ 代录 標準地	た 準価格 地が共通 地点)で 長標準地 番号	新規 地点(代 ある場合	表標準		٤	形成要因の	変動状況[	安 囚 - 地 域 · 要 因 - 個別的	」は 指 1 7 8	は安し リアングラン は安し しまり しょうしん しょうしん しょうしん しょうしん しょうしん はいい はいしん はいしん はいしん はいしん はいしん はいしん はいし	i騰や海外 としている。 している。 はが高い優 し、地価は いる。 可要因に変	。地位 良住 ³ 【堅調力	で記せる	よる不 こついて 動。不動 語要に支	透明感( も地域( 産市場)	経済を加いる。	反映して雪 需要状態≠	図調に   が続い
		公示価 変動率		+1.7 %	半年間	間	円/m	ท์ %	Į.	要因										

	別記様式第 6		鑑定評	這価書 (令	和 7	年地価調	查)	令和 安城(!		4日提出 宅地-1
ſ	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		
ſ	鑑定評価額			33,400,000 円	1	1 ㎡当たりの価	——— 格		193,0	000 円/㎡
	1 基本的事項									
ſ	(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) 宏	[令和 7年1月	-	
ľ	(2)実地調査日	令和 7年	4月 10日	(5)価格の種類	正常価格	<u>\$</u>	路   線	路線価又は倍率 倍率種別		倍
ľ	(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	ーーーー 里由の要旨								
Г	(1) 所在及び地番並び	びに 安城で		25番5			地積	173	法令上の	現制等
	基「住居表示」等準形状	「今	也町1 - 25 -	19,			( m²)	( )		
П	準 取場 事	数地の利田	の租辺 国	いの土地の利田 埃	面道敗の		士亜#	たが通施設との	1 /÷ 🖂	

(1)		在及び地番	Z 7% 11	<b>产池町</b>	1丁目25 25-19	番 5						地積	-	173	法	令上の規制	訓等
基準地		「住居表示」	।ਚ				_	1+	55 - J.S.	- "		( m²)	' '	)			
地	形	状	敷地の利用の	垷況	問辺の の状況	土地の利	用	接面道	路の状況	兄   供   処理   設状			とな交通 近の状況	施設との		居 , 200 )	
	台形 1:1.		住宅 L S2		中規模一パート等住宅地域	般住宅、 が混在す	アる	北東6m市	道	水道ガス下水		新安场 480m	Ĭ.		(その	他)	
(2)	範	囲	東 50 m、西	70	m、南	50 m、	北	70 m	標準	的使用	低層	住宅均	t t				
近隣	標	準的画地の	形状等	間口	約 12	T			n、規模	ŧ ,	18	0 m²₹	程度、刑	/状 長	方形		
近隣地	地	域的特性	特記:特にない			街	基準	方位北、	6 m   ₹		安城縣			法令	1住原:(60,		
域							ᄪ	ļ.			方480	וווע				200 )	
			事項			路			<i>T</i> ft	設				規制			
	地将	域要因の 来予測	一般住宅のほかる。	アパー	ト等も見ら	れるほ	<b>f</b> 熟.	成した住宅	と地域で	:゙゙あり、 <u>^</u>	今後。	とも現	状のま	ま推移し	っていく	ものと予	測され
(3)	最有效	効使用の判定	低層住宅地							(4)対象	基準	≛地	方位				+1.0
		平価の手法	取引事例比較法	比準	価格			193,000	円/㎡	、 / の個 因	別的	的要	形状				0.0
	の適月	Ħ	収益還元法	収益	価格			/	円/㎡								
			原価法	積算	[価格			/	円/㎡								
			開発法	開発	法による化	<b>西格</b>		/	円/㎡								
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は安 ある。市場は引 する区画整理済 前後、新築戸建	続き供 の住宅	給不足の状 地域であり	代況にあり )、利便性	)地 ŧに	価は高値st 優れた高い	定定の ハ立地で	ŧ相を呈し ぎあること	しつ	つある	, 沂隣:	地域は新	F安城斯	?徒歩圏内	に位置し
	・検証	画格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	対象基準地の規 地域における取 に取引される価 を反映する取引	引は白	己使用日的	1が中心で	₹.	居住の快流	簡性 灰重	調する値	固ク(	の市場	参加者	には価格	ぬきを	1はほぼな	く実際
(8)			標準地標準	೬地	時点	標準化	١	地域要	個別的		基準	地	1/31	街路	0.0 t		+2.0
	現 価  集 格	標準地	爭亏 安城-1		修正	補正		因の比 較	要因の 比較		建作 円/r	川合   M n²)   訓	化化	交通 環境	0.0 불	要 環境	-6.0 -1.0
價	ا ' ا	公示価			[ 100.5 ]	100			101.0	,	13/.	,			+1.0	行政	+2.0
信 を 7	規権とした		186,000 円	]/m²	100	[ 101.0	ַ ] [		100		193,		_ そ	行政 の他	0.0	その他	0.0
(9) 指 7	<u>ئ</u>	指定基準	<b>基地番号</b>		時点 修正	標準化 補正	٤	地域要 因の比	個別的 要因の	対象 の比	表 基準 企業	地 格 内	標準	街路 交通		或 交通	
指定基	ら カ	<b>新在书</b> 章	三基準地の価格				+	較	比較	(	円/r	nf)   ₱	作用	環境 画地	를 [2	環境	
準地	<b>検</b>	刊十1日化		. , 2	[]	100	.   _	100 [		]				画地 行政		1J以 その他	
ᄣ	ίΊ			]/m²	100	L .	] [	]	100					の他			
(10)	)		基準地の検討				[	一般的								を背景と	
対象を	丰ら 漂の	継続	読 新規 ҈準価格	100	,000 円/r	価 変パ 格 重	2   - h	要因	りたった		<b>51</b> 6、	又坝	רט גא נווי	土七地市	女はり	続き強含	D C (0)
基準	集検		・平 เผา日 地が共通地点(イヤ		-	形成方	Ĭ.	地域	_ 特に	大きかt	也 也 也	内结性	の変化し	士目られ	たいか	、利便性(	の高い
华 1  地	山 討 各		地点)である場合			形物成形 成罗 因	네[	要因	」住宅	地域では	あり [±]	で価は	上昇基	調で推移	うした。 さした。	, 13 KIT	~ / ICI V '
の前	年標集画洛等からの検討			準地		因の		m e									
n, /		標準地 公示価			円/r	.   '	[	. 個別的 · 要 因	] 個別	的要因は	こ変動	助はな	l 1.				
		変動率		半年		%		<b>女</b> 凸									

標準地番号

変動率 年間 +4.6 % 半年間

公示価格

円/㎡

## 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 宅抽_1

		基準地番	号		提出党	ŧ	所属分科名	会名	業	者名	日本ワ	ブァリュフ	アーズ株	式会社		<del>((来) -</del> 本社	<u> </u>		5-18-1
		安城(県)	-6		愛知県	Ę	愛知第	8	ŀ	氏名	不動	カ 産鑑定士	t	小	田賢治	台			
		鑑定評価	額				30,500,0	00	円	•	l ㎡当:	たりの価	格				136,	000	円/㎡
1 基	本的	事項																	
(1)	価格印	寺点	令和	7年	7月 1	日 (4)	鑑定評価日	3	令	和 7	年 7)	月 3日	(6)路	_	7 年 1 ゴ又は倍3		105,		円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令和	7年	4月 14	日 (5)	価格の種類	頁	Œ	常価格	<u>\$</u>		路線価		率種別	-			
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	の鑑定詞	平価													
2 銀	監定評	価額の決定	の理由の	旨										1					
(1)		在及び地番 「たマまニ	<del>7</del>	城市小	川町盾	種1番1	0 2						地程 (m²	-	224	jā	ま令上の:	規制	等
基準地	形	「住居表示 _. 状	財地の	利用のヨ	現況	周辺の	土地の利	用	接面	道路の	状況	供給	(m²) 主要	'  ( な交通)	<u>)</u> 施設との	D 1 #	 ·専		
ᄣ						の状況	ļ					処理施 設状況	接近	の状況		( 60	0, 150 )		
	1:1.:	2	住宅 L S 2			建ち並ぶ	一般住宅; 区画整然。	が	西6m市	道		水道、 ガス、 下水	桜井 1km			(その	の他)		
						した住宅	;地域					下水							
(2)	範	 囲	東 60 ।	n、西	80	m、南	40 m、	<u> </u> 	40 n	n 桿	準的條	東田 戸道	│ 建住宅♭	t t					
	標	準的画地の			間口糸		m、奥行	約	16	m、;		2	30 m²	呈度、形	/状 長	方形			
近隣地域	地	域的特性	特記	にない			街爿	基準; 比 6 i	方位 m市道		交通	○ 桜井駅 □ 南東方	₹ ī1km		法令	1中	専 ), 150)		
1-36			事項				路				施設	:			規制	J			
	地	域要因の	戸建住宅	が建ち	並ぶ住	宅団地で	 ある。最寄	引 引	である核	¥井駅/	 周辺で	は、土地	区画整	理事業	_  が完了し	<u>:</u> ノ、土:	地取引は	活発	であ
(3)		来予測 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	る。中心語   戸建住宅		宅地価値	格高騰に	より相対的	りなり	曲格割多	で感がる					である。				
			取引事例		比準	 価格			136,00	10 円/		4)対象基 の個別	华地 的要	方位					+1.0
l ` ′	鑑定記 の適用	平価の手法 目	収益還元		収益					/ 円/	_	因							
										/ 円/									
			原価法		積算		/ <del>=</del> + <del>/</del> 2												
(6)	市場の	 D特性	開発法	到十字十		法による	1叫恰 或一円であ			/ 円/		関内に圧		— 次 ED :	但 <b>老</b> 属#	-χιτη _ι νν	であり	行限	针扣+武
	. 10 - 93 0	> 131 <u>-</u>	は戸建住は比較的	己が整然	然と建っ	ち並ぶ閑詞	静な住宅団	出地力	が形成さ	られてし	ハる。	桜井駅店	一辺では	土地区	四粋埋 ほんしょう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	事業が!	完了し、	土坩	!以引
(7):		- 地の細軸	に推移して	ている。	, 需要(	の中心と	なる価格帯	まは、	土地σ	み総額	額で3	, 0 0 0	万円前	後であ	る。				
	・検討	画格の調整 正及び鑑定	近隣地域   アである。	周辺(	にはア	パート等の	の収益物件	<b>‡は</b> タ	台ど無く	、収i	益還元	法の適用	引は断念	じた。	比準価格	各は、	規範性の	高い	取引
	評価8 理由	頃の決定の	事例とのは				市場性を反 を上記のと				各であ			価額は	比準価格			表標	準地
(8) //\ ±	日布	代表 標準地積	標準地 番号	標準	地	時点 修正	標準化補正		地域要 因の比		別的因の	対象基 の規準			街路 交通	0.0	地 域 交		+2.0 +4.0
	集格		安城-1				111322		較	比		(円/	m²)	化 :	環境	0.0	要環	境	+27.0
格したか	見価 格 しっこ	公示価格		000 円	1 / m²	[ 100.5 ]	100	.   	100 137.4 ]	[ 101 10		136	,000	līF '	画地 行政	+1.0	^凸 行 その		+2.0 0.0
(9)		指定基準		00 11	17 111		標準化		地域要	_	別的	対象基準	準地	_	の他 街路	0.0	地 街	路	
指力	指定基準地番号 時点						補正		因の比	要	因の	の比準値	価格	] 準 :	交通		域 交	通	
指定基準地	D D ♠	前年指定	≧基準地の値	西格		г 1	100	+	較 100	tt!	1	(円/	m) #	2両	環境 画地		選 因 行		
地言	<b>対</b>			円	l/m²	100		] [	]	10	0			:	行政 の他		その	他	
(10)			基準地の検					Г	一般的			の経済を		る自動車	車関連産				
対象を	票 ら	継約 前年標	売 新 禁価格	垷	130	,000 円/	価変 m 格動	<u>ا</u> ا	要因		どめる	も、関税 ある。	.守小迄	明る部分	ヷ゙゚゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゚゚゙゙゙゙゙゙	人、学们	女の劉門	IC Ħ	忌か
基準 [	手 検   西 討		地が共通地 地点)であ				形成要因	<del> </del>	地 域 要 医	֓֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֓֓֓֞֞֞֞֞֞֓֓֓֞֞֞֞֓֓֓֞֞֞֞	⋾建住	宅の多い	住宅団	地であり	り、地域	域要因(	の変動は	特に	ない
地の前	手票 集画各等か		<b>長標準地</b>		準地	ı	岁因の		女 位			西田山亦							

個別的 | 個別的要因に変動はない。 [要因]

## 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	
<b>鑑定</b> 評価額		20 400 000 円	1	I m ² 当たりの価格			61 800 円/m²

### 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(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		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		·			

2 銀	<b>監定評</b>	価額の決定	の理由	の要旨															
(1)	所在	在及び地番	並びに	<del></del>	]± m⊤ ¬	T+10 > 7								地積		330	法	令上の規制	訓等
	г	住居表示」	等	安城市机	<b>以</b> 崎町 2	当根3/	番 2							( m²)	(	)			
基準地	形			の利用の	見況	周辺の状		他の利用		接面道	路の	状況	供給 処理施 設状況	主要	ム交通が な交通が の状況	<u></u>		区」 ), 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			( <del>Z</del> 0.	0他)	
(2)	範	<b></b>	東 40	m、西	40	m、南	140	m、 z	比	100 m	標	準的化		建住宅地					
近		準的画地の	形状等		間口約		5 m、				m、 ŧ			00 m²科	度、刑	/	方形		
近隣地域	地址	域的特性	特記	特にない	<b>)</b>	街			. 3	3 m市道		交通	米津駅 西方3.	津駅 53.2km 法令		法令	「調[ (60	⊠」 , 200 )	
		-	事項					路				施設	ł			規制			
		域要因の 来予測	市街化	調整区域の	の既成	住宅地均	或であ	り、周	辺て	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	則される。	
(3)	最有效	が使用の判定	戸建住	宅地								(4	4)対象基		はい				
` ′		呼価の手法		例比較法		価格				61,800		_	の個別 因	刊安					
	の適用	3	収益還	元法 収益価格 積算価格					/ 円/m²										
			原価法				- /T-16				/ 円/m² / 円/m²								
			開発法		開発	法によ	る価格	<del>-</del>		/	円/	m							
(6)	市場の	)特性   	地縁者 取引件	を中心にi	†街地 ハが、	の土地が 安城市3	が購入 全体の	出来なり 宅地供	いー 給か	-次取得: バ不足し	者を含 ている	含むも る状況	のと考え !下では、	.られる。 安城市	,市街 南部集	化調整区 落の小規	∑域の扌	安城市内在 指定下にあ 発にも一定	るため
	・検証	T格の調整 E及び鑑定 Mの決定の	見らればは居	域は市街付 ず、戸建付 住環境を えて鑑定	主宅が 重視し	大半の ^は た自用	也域で 目的が	ある。ご取引の	賃貸 中心	賃貸需要である。 ではまが、 でと考え	も殆る 未成熟 られる	ご無い 熱と判 る地域	ため、ア  断される !であるか	パート ため、 ら比準	や賃貸 収益還 価格を	マンショ 元法の道 採用し、	aン等の 随用は行 さらに	の土地利用 行わない。 こ標準地と	は殆ど 近隣地 の検討
(8)	見価	代表 標準地都	標準地 番号 安城	標準 -4	地	時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較	個別 要团 比輔	園の	対象基準 の規準( 円/	準地 価格 内 ㎡) 訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0	域 交通	+1.0 0.0 +10.0
価 d  格 l  を t		公示価村		7,500 円	/m²	[ 101.5		100 100.0 ]	[ 1	11.1 ]	100.		61	,700	正	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	^凶 行政 その他	0.0
(9) 指定	(9) 指定基準地番号 指か					時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較	個別 要团 比輔	園の│	対象基準 の比準( 円/	価格 内	準化	街路 交通 環境	;	地域要 環境	
指定基準地	D 検 寸	前年指定	基準地		/m²	100	_] [_	100	[	100 ]	100	]	,	Ź	ш.	画地 行政 の他		^凶 行政 その他	
(10) 対象基準	手の検	-1 対象 継続 前年標 -2 基準	も 準価格	)検討 新規 通地点(代		,200 円 連地等と		価格形成 変動状況	Е	一般的要因	」整っ	区域ってい	内住宅に る。	も相応の	こよる。 D需要	不透明感 が認めら	れ地位	るも、安城 面は上昇基	調とな
対象基準地の前	型 討   各 等	同一:	也点)で ₹標準地	である場合				成況 要因の	]	地域要因	」 特 て	野の で推移	要因はな している	いが、) 。	哥辺地 ⁵			域に変化を をうけて上	
		公示価変動率	格	+2.7 %	半年間		]/m² %		Ε	個別的 要 因	] ^{1[2}	河河的	要因に変	割けない	10				

## 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

					27 /// / / / /	<del>- 00</del>
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	
<b>数宁</b> 顿/布姆		34 400 000 🖽		1 ㎡半たりの価格		190 000 III / m²

### 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡ 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	路線価	西級個人は日平 倍率種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)		在及び地番		安城市	- 木 木 辛	新町3丁目	5来1つ					地積	19	)1	法令	上の規制	等
基		「住居表示」										( m²)	,	)			
基準地	形	状	敷地(	の利用のヨ	見況	周辺の:	土地の利用	接面	道路の	犬況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 住居 (60, 2	200 )	
	1:2		住宅 W2			一般住宅: パート等: 区画整理: 域	を中心にア も混在する 斉の住宅地	<b>5</b>	道		水道、 ガス、 下水	三河安 330m	城		(その他	)	
(2)	範		東 50	m、西	20		40 m、								\		
近隣地域		準的画地の			間口 約	钓 10	m、奥行		m、規	.模	2 三河安		建度、形料	大 長7	方形 1 住居		
地域	ᄱ	域的特性	特記	持にない			街市	準方位北、 道 6 m		交通	北方33	こり以為氏 BOm		法令	(60, 2	00 )	
			事項				路			施設				規制			
	地 将	域要因の 来予測	三河安均移する	成駅への打 ものと予済	妾近性 則され	に優れる、 る。	低層住宅	を中心とす	する住宅	地域	であり、	旺盛な	不動産需	要を背	景に、均	也価も堅証	周に推
(3)	最有效	効使用の判定	低層住:	宅地						(4	)対象基	準地 [	方位				0.0
		平価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格		180,0	00 円/r		の個別 因	的要					
'	の適月	Ħ	収益還	元法	収益	価格			/ 円/r	n²							
			原価法		積算	価格			/ 円/r	'n							
			開発法		開発	法による値	插格		/ 円/r	'n							
(6)	市場の	D特性	30~6向は堅証	4 0 代の- 周に推移し	ー次取 [:] してお	およびその 得者であり り、価格か 円から3,	、特に当 準は上昇	該地域にる 傾向にて丼	ういては 非移する	自動	車産業の にあるも	従事者のと思	が多く見 料される	られる。 。需要	。市場に の中心と	こおける記 こなる価料	索給動 📗
` ´	・検証	西格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	ものと思	思料される こおいてに	る。対 は規範	は自己利用 象基準地の 性の高い取 、代表標準	)画地条件 (引事例に	等から効≊ 基づき、ī	区的な賃 F場の動	貸経向を	営が困難 反映した	である 実証的	と判断し な価格で	収益還 ある比	元法の道 準価格を	見して行動 角用を断だ F採用し、	動する 念した 地域
(8) <u></u>	見価	代表 標準地積		標準	地	時点 修正	標準化 補正	因の比	要因	の	対象基準の規準	準地 価格 内	準 交	通	0.0 地 0.0 域 0.0 要	街路 交通	+2.0
価	11日   日	公示価格	<u>安城</u> - 各	•1		F 400 F 1	400	較	比較		(円/	m) H	7.75		0.0   数	環境 行政	+5.0 +2.0
	見価 格			6,000 円	/m²	100.5 ]	100 [ 101.0 ]			_		,000	ー 行 その	他	0.0	その他	0.0
(9) 指定	ή\ 	指定基準	≛地番号			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の	対象基準 の比準 (円/	価格 内	準 交	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	り 検 寸	前年指定	基準地(		/m²	[]			100	_]			11111	地 政 他		行政 その他	
(10) 対 £	<b>∓</b> 5	-1 対象: 継絲		  検討 新規			価 変	一般的	3 J 3	が、!	物価高や	円安進	 反映し不	動産市	 場の活性 税の経済	と化が認め そへの影響	かられ 響を注
象材	票の		準価格			,000 円/n	格動		視	する!	必要ある	0					
	手票集価各等からの検討	同一:		ある場合	代表標準地等と 合の検討 標準地		価格形成要因( で動状況	世史		寄駅· 地域	への接近 に対する	性が優 住宅需	れる利便 要も旺盛	性の高い である。	ハ住宅地 ・	地域であ!	)、近
前力	<b>ό</b> ν	標準地公示価	番号	120	. 5	円/n	. 0	個別的   要 2		別的	要因に変	動はなり	<i>ا</i> ۱.				
		変動率		+2.9 %	半年間		%		-								

### 鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 4日提出

	,,,																	<u>安城</u>	(県)	-9	,,,	宅地-1
	基準地番	号			提出	先	F	所属分	科会名	3	業者	名	香久	山不動産銀	監定事務	所						
	安城(県)	-9			愛知!	県		愛知	第 8 ———		氏:	名	不重	助産鑑定士	<u> </u>		安立	昌于	<u> </u>			
	鑑定評価	額					;	32,900	0,000	円		1	m³当	たりの価	格					18	0,000	円/㎡
1 基本的	<b>与</b> 事項																					
(1)価格	 時点		<del></del>	7年	7月	1日	(4)釗	監定評値	価日		令和	] 7年	<b>∓</b> 7	'月 2日	(6)		和 7		_	14	0,000	
(2)実地	調査日		令和	7年	4月 1	2日	(5)価格の種類				正常価格			路線価	── 路 B線価又は倍率 線 倍率種別			<u>~</u>			倍	
(3)鑑定	評価の条件		更地	きとして	の鑑定	評価				•									,			
2 鑑定部	平価額の決定	この理	曲の	 )要旨																		
[(1)]	f在及び地番			安城市	桜町 6	2番1									地積		183	3	,	去令上	の規制	等
3 <del>44</del>	「住居表示」 『状			· 按则 ○利用σ	1 2		<del>і</del> лл-	土地の	利田	按i	<b>而</b> 道	路の	北記	供給	(m ² )	,	通施制	<u>ዓ</u> ታσ	) %=-			
地	<b>11</b> 1						の状況				1211125135 570			処理施設状況		主要な交通施設 接近の状況		х с 0.	(60,200)			
1:1.5 住宅 L S 2						一般住宅、共 のほか倉庫等 れる住宅地域			住宅 見ら	南西(	西6m市道			水道、 安城 ガス、 1.2k 下水					(その他)			
(2) 範	題囲	東	90	m、 ₹	<b>雪</b> 30	m,	南 :	30 m	n、北	20	m	- 標:	進的		   	1						
近標	準的画地の		等		間口:			m、奥	!行 約	] 1	15 n	n、規		1	80 m²₹		形状	長	方形			
地地地域	域的特性	特記	3	寺にない	. 1			街	· 基準 · 6 n	≝方位‡ n市道			交通	- ジェジョンジョンジョンジョンジョンジョンジョンジョンジョンジョン 安城駅 コンフェイン マイス	{ .2km			法令	· 準コ : ( 6	0, 200	)	
	事		Į					路					施設	<b>B</b>				規制				
地将	2域要因の 3来予測			≩庫等も される。	見られ	る混合	主住宅	   地域で 	<u>:</u> である	が、今	·後la	は徐々	? に倉	: 1庫等の敷	(地が住	宅地	に転り	用され	: i、地	価は多	定的	な推移
(3) 最有	効使用の判定	低層	住宅	3地										4)対象基 の個別	準地	方位						+3.0
(5)鑑定	評価の手法	取引	事例	<b>削比較法</b>	比準	価格				180,	000	円/	m²	因	บว <del>ระ</del>							
の適	用	収益	還元	法	収益	価格					/	円/	m²									
		原価	法		積算	価格					/	円/	m²									
		開発	法		開発	法に。	よる値	<b>斯格</b>			/	円/	m²									
(6)市場(	の特性	者で   価高	、自	目動車関 彡響で、	引連産業	従事を	旨が多 官購 <i>入</i>	ろくを占 入意欲に	占める は低下	。慢性して	ŧ的な つあり	よ住宅 り、す	ョ地供 ラ内の	域の圏域で 共給不足は ひ住宅地需 る。	はあるも	のの	、建物	勿価格	ふだけ	でなく	全般的	的な物
	価格の調整 証及び鑑定	近隣	地域た	がは低層 自用の	住宅を )住宅用	主体と	とする しての	)住宅均	也域で が中心	がある。 いである	収益	益性よ カ. す	: りも :場価	ら居住の快 価格は取引	·適性及 I価格を	び利 指標	便性が	がよじ て形成	重視なれ	される	地域	である って.
		取引	事例	引よりす	マック た実	証的な	よ比準	≛価格を	を採用	し、代	<b></b> 表標	票準地	との	D検討を踏 上経済合理	まえ、	鑑定	:評価額	預を上	:記の	通り決	定した	た。な
(8)		標準			準地	時	点	標準	隼化	地域	要	個別	刂的	対象基	準地	煙	街	路	0.0	地	街路	+2.0
公規価  示準格	標準地積		城-	1		修	正	補工	E	因の 較		要因比較		の規準 [,] (円/	m²) 計	準化	交i 環 ¹	_	0.0	要因	交通 環境	0.0 +2.0
, 対示価格を 価格	公示価格	格	186	,000 [	円/㎡	100		100 [ 101.		100	_   5	103.		180	,000	補正	画 ^対 行i その(	攺	+1.0 0.0 0.0		行政 の他	+2.0 0.0
(9) 指 か c	指定基準	<b>基地番</b>	号			時 修	点 正	標準補工	隼化 E	地域 因の 較		個別 要因 比較	<b>国の</b>	対象基 の比準 (円/	準地 価格 内	標準化	街道 交过 環 ⁵	通		域	街路 交通 環境	
指定基準地 からの検討	前年指定	E基準	地の		円/㎡	[10	]	100 [		100	[_	100	_]	(13/	,	補正	画 行i そのf	也 政			行政の他	
(10) -1 対象基準地の検討 対 年 ら 線続 新規 象標 の 前年標準価格 176,000 円/㎡ 基準検 準価討 地格 の等 同一地点)である場合の検討 代表標準地番号						· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	変動 状況	要		」関 る	税問 。 -部の	経済は現状 問題、為替 の倉庫跡地 が混在す	動向等	、先 住宅	るが、 行きに の敷 [‡]	自動 はます 也とな	ます	不透明	となっ	ってい		
が						<del>0</del>	)	_ 個別	」的	,低	別於	要因に変	動けか	. 1								

[ 週別的 ] 個別的要因に変動はない。

変動率 年間 +2.3 % 半年間

円/㎡

標準地番号

公示価格

# 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 <u>宅地-1</u>

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	
<b>郵完</b> 並		24 500 000 円		 L m ² 当たりの価格		133 000 円/m²

### 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	97,000 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	路線価	倍率種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鉛	監定評価額の決定	定の理由の要旨											
(1)	所在及び地番	がに _{欠機士}	<b>⊢++</b> m⊤食	집 기 . 그 포 1	_				地積	18	34	法令上	の規制等
	「住居表示	」等   女城巾占	力升可属	<b>直</b> 山 7 番 1	5				( m²)	(	)		
基準地	形状	敷地の利用の	現況	周辺の:の状況	土地の利用	接面道	道路の状況	元 供給 処理施 設状況	1	な交通施 の状況	設との	1 中専 ( 60, 15	0)
	1:1.5	住宅 W2			のほかに共 見られる既 或		西6m市道		碧海古; 400m	#		(その他)	
(2)	範囲	東 20 m、西	30	m、南	40 m、 オ	է 90 m	n 標準的	り使用 低原	<b>曾住宅地</b>				
近	標準的画地の	)形状等	間口糹	的 10	m、奥行 約	約 18	m、規模	1	80 ㎡程	度、形	犬 長7	<b>庁形</b>	
近隣地域	地域的特性	特記:特にない			街 市	準方位 北 道	比 6 m 交	碧海古通 北東方			法令	: 1 中専 : ( 60, 150	)
璵		事項			路		施	i設	,		規制		
	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	里の予定も	ないこと	から、現在	Eの居住現	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 7	5位			+1.0
	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法 収益還元法	比準			•	0 円/㎡	の個別因	的要				
'	の週刊	収益	収益価格			/ 円/㎡							
		原価法	積算	価格			/ 円/㎡						
		開発法	開発	法による値	描格	/	/ 円/㎡						
, ,	市場の特性	同一需給圏は安 三河地区の自動 影響され、供給 値ごろ感から地	車関連	産業の従事	者が大半な	を占めるも	のと考え	られる。宇	:地需要1	こついて	は自動	車関連産業	業等の業績に
1	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	る。対象不動産	は間口 地域は	が狭く、画 居住環境を えて鑑定評	ī地規模も⊄ 査視した[	小さいため 自用目的が	)共同住宅 「取引の中	を想定する	こことがほ	₹難であ	るので、 から比	、収益還ラ 準価格を打	元法の適用は一
(8) 公夫			೬地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比	個別的 要因の	の規準	価格 内	準 交	通	0.0 地	街路 +2.0 交通 0.0
示。	準格│ と 公示価	安城-1				較	比較	(円)	′mí) ™	補品		0.0 要 1.0	環境 +35.0 行政 +2.0
	) E	186,000 円	]/m²	[ 100.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 140.5 ]	[ 101.0 ] 100	133	,000		政	1.0	行の他 0.0
(9) 指定基準地	指定基 ² 分	<b>隼地番号</b>		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較		価格 内	準 交化 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境
基 準 地 記	D 前年指別 対	定基準地の価格 円	]/m²	[]			100			1444	地 政 他		行政・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
(10) 対 対 象	-1 対象 F ら 継; 悪の 前年村	基準地の検討 続 新規 票準価格		円/r	価 変格 動	一般的 要 因	」は安						不動産市場中して堅調に
基準地の	图—	地が共通地点(代 地点)である場合 表標準地 楞			d 格動 形成要因	[ 地 域 要 因	] 碧海 いて てい	おり、地価	い住宅が は堅調な	地域。不 は需要に	動産市 ^均 支えられ	場は超過詞 れて上昇基	需要状態が続 基調で推移し
前力	が 標準均 公示値 変動率	也番号 ^{西格}	半年間	円/r	の <u>n²</u> %	[ 個別的	111733	的要因に変	動はない	I.			
	夂劉平	十四 %	+41	=1	/0								