

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本ヴァリユアーズ株式会社 名古屋本社
安城(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 小田 賢治
鑑定評価額	43,700,000 円		1㎡当たりの価格	189,000 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	145,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月14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	安城市住吉町3丁目580番1外「住吉町3-2-3」				地積(㎡)	231	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	近商(80,200)準防 (その他) (83,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西0m、南150m、北50m 標準的使用 店舗兼住宅地				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				
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	1.6m市道	交通施設	新安城駅南方510m	法令規制	近商(90,200)準防		
	地域要因の将来予測	新安城駅に近く、大型商業施設周辺の幹線沿いの商業地域である。店舗系施設の他に住宅系の施設も多く立地している。周辺背後住宅地の価格押上げにより当地域の地価は上昇傾向にある。									
(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	189,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	60,100 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	同一需給圏は安城市、刈谷市等の名鉄名古屋本線及びJR東海道本線沿線の商業地域である。需要者の中心は同一需給圏内に事業拠点を有する事業者である。近年、路線商業地は事業用定期借地権を活用した低層店舗の進出が見られる一方、従来型の商店街においては店舗目的の売買は少なく、高容積を生かしたマンション建設も見られる。業種や規模により取引総額は分散し需要の中心となる価格帯は把握困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗、事務所を中心に飲食店、一般住宅が介在している。土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。当地域では、取引市場において自用目的での取引が比較的多く比準価格の説得力は高いと見られる。よって、市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、収益価格は参考程度として、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	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 -2.0 環境 +8.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	202,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	188,000	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	[ ]					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	180,000 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	+5.0 %	半年間	%							
変動状況の要因	[ 一般的 ]	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 ]	商況に大きな地域要因の変動は特にないが、背後住宅地の地価の押し上げにより価格は上昇傾向にある。									
	[ 個別的 ]	個別的な要因に変動はない。									

# 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	豊橋不動産鑑定事務所
安城(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	29,500,000 円	1㎡当たりの価格	202,000 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]	160,000 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	安城市朝日町561番18「朝日町15-15」				地積(㎡)	146	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(80,500) 防火					
	1:2	店舗兼住宅RC3	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	南西15m市道	水道、ガス、下水	安城360m	(その他) (100,500)					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南80m、北50m 標準的使用 低層店舗住宅併用地										
	標準的画地の形状等	間口約10.0m、奥行約15.0m、規模150㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	J R安城駅の南西側一帯で安城南明治土地区画整理事業が施行中	街路	15m市道	交通施設	安城駅南方360m	法令規制	商業(100,500) 防火			
	地域要因の将来予測	J R安城駅に近い、旧来からの商業地域であるが、近隣地域周辺で施行中の安城南明治土地区画整理事業の影響を受けて、徐々に繁華性を高めつつ推移していくものと期待される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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	202,000 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	同一需給圏は安城市及び隣接市の商業地域である。需要者の中心は地縁を持つ企業及び個人事業者であるが、面大地ではマンション開発事業者も考えられる。近隣地域は古くからある商業地域であるが、近接する安城南明治土地区画整理事業によるインフラ整備の影響から発展が見込まれ市場競争力は高い。近年は事業用定期借地権による出店が中心で商業地の取引が少なく、業種・業態によって需要する画地規模も異なり、需要の中心となる価格帯は把握困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗を中心に貸店舗が所在しているが、元本価値に見合った賃料水準が形成され難い賃貸市場の現状より収益価格は低位に試算された。取引市場においては自用品での取引が支配的であり比準価格の説得力が高いと見られる。よって、市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号	安城5-2					202,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +10.0	交通 -4.0	
	公示価格	202,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.3]	[100.0] 100		行政 0.0	画地 0.0	行政 -5.0	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	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通	環境	交通	
(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	194,000 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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %									
	変動状況	<p>[ 要因 ] 一般的 住宅地価格高騰の影響、立地・規模によってはマンション用地としての需要もみられ、安城市内の商業地需要は引き続き堅調に推移した。</p> <p>[ 地域 ] 地域 J R安城駅付近においては在来店舗から高層マンションへの建て替えがみられる等、商業集積の高まりや地域性の変化が進みつつある。</p> <p>[ 個別 ] 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	つばさ不動産鑑定株式会社
安城(県)5-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 青山 幸恵
鑑定評価額	57,400,000 円	1㎡当たりの価格	172,000 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	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月15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	安城市今本町4丁目2番8「今本町4-2-2」				地積(㎡)	334	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	準住居(60,200)														
	1:1	店舗兼住宅S3	中小規模の飲食店、サービス店舗等が多い路線商業地域	北西18m県道、南西側道	水道、下水	新安城960m	(その他)(70,200)														
(2)近隣地域	範囲	東20m、西40m、南50m、北60m			標準的使用	低層店舗住宅併用地															
	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			地域的特性	特記事項	特にない														
	地域的要因の将来予測	当該地域は、中低層店舗、共同住宅等が見られる安城市北部の商業地域であり、当面は現状にて推移すると予測される。																			
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	172,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	53,500 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	対象不動産の同一需給圏は、安城市内の商業地域が圏域であり、主な需要者は物販・飲食等地域の中小事業者である。自動車交通量は比較的多いが、核となる商業施設はない。一方、駅接近性等を反映して用途の多様性も認められ、市場性は普通程度である。																				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、安城市北部の準幹線道路沿線に位置し、投資等を目的とする貸店舗等の収益物件は限定的に認められるが、投資目的とする賃貸市場の成熟度は低く、自用目的の事業用地等としての売買が中心である。従って、比準価格を採用しつつ、代表標準地との検討を踏まえ、収益価格を比較考量して、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							
	安城5-2	安城5-2	[100.5]	100	100	[105.0]	172,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+2.0							
(9)指定基準地からの検討	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	0.0	地域要因	街路	0.0							
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	100									環境	+19.0					
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	168,000 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	+2.4 %	半年間	%																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つばさ不動産鑑定株式会社
安城(県)5-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 青山 幸恵
鑑定評価額	37,400,000 円		1㎡当たりの価格	203,000 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	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4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	所在及び地番並びに「住居表示」等	安城市桜町281番「桜町17-2」				地積(㎡)	184	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	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)						
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西30m、南70m、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10m、奥行約18m、規模180㎡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	15m県道	交通施設	安城駅西方720m	法令規制						
	地域要因の将来予測	当該地域は、低層店舗、事業所等が建ち並び安城市中心部の県道沿線の商業地域である。隣接エリアの土地区画整理事業施行に伴う良好な住宅地域の形成の期待性等を反映して、優良な背後地の形成が見込まれる。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	203,000 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/㎡										
(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(6) 市場の特性	対象不動産の同一需給圏は、安城市内の幹線道路沿線の商業地域が圏域であり、主な需要者は物販・飲食等全国展開する事業者若しくは地場の中小事業者である。自動車交通量は多いが、核となる商業施設はない。一方、隣接エリアにおいて土地区画整理事業が施行中であり、良好な住宅地域の形成に伴う背後地の向上が見込まれる。加えて、駅接近性等を反映して用途の多様性も認められ、市場性は比較的高い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は、安城市内を縦断する安城市中心部の幹線道路沿線に位置し、投資等を目的とする貸店舗等の収益物件は限定的に認められるが、投資目的とする賃貸市場の成熟度は低く、自用目的の事業用地等としての売買が中心である。従って、比準価格を採用しつつ、収益価格を比較考量して、更に標準地からの検討を踏まえて、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 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	
	公示価格	202,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [ / ]	[100.0] 100	203,000						
(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 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	-1 対象基準地の検討	継続 新規											
	前年標準価格	195,000 円/㎡											
の	-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5-2											
の	公示価格	202,000 円/㎡											
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 +0.5 %										
の	価格変動要因	<p>[ 要因 ] 周辺の住宅地価格の上昇や自動車関連企業の高業績等を反映して、実需を中心に商業地の地価は継続して安定的に推移する。</p> <p>[ 地域 ] 安城市中心部の商業地域であり、近隣の土地区画整理事業に伴う優良な背後地の形成等を反映して、地価は実需を中心に堅調に推移する。</p> <p>[ 個別的要因 ] 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	あかつき不動産鑑定
安城(県)5-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	225,000,000 円	1㎡当たりの価格	227,000 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]	165,000 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	安城市三河安城町2丁目13番1				地積 (㎡)	990 ( )	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					
	1:2	店舗兼共同住宅 SRC13	三河安城駅に近く店舗、共同住宅が多い駅前商業地域	北西25m県道、三方路	水道、ガス、下水	三河安城 190m	商業 (80,400) 準防  (その他) (地区計画等) (駐車付置義務) (100,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 0 m、北 50 m 標準的使用 店舗兼共同住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	2.5m県道	交通施設	三河安城駅 東方190m 法令規制 商業 (地区計画等) (90,400) 準防				
	地域要因の将来予測	商業集積度が比較的高い三河安城駅至近の商業地域である。ほぼ成熟した商業地であり、大規模の開発余地は少ない。このため、当面は現状を維持して推移していくものと見込まれる。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	235,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	103,000 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、安城市内の商業地域を中心として三河地区各駅に近い商業地域である。需要者は、地元法人や不動産賃貸業者等を中心に個人投資家を含むものと考えられる。三河安城駅に近い商業集積地区にあり、物価高による不透明感はあるものの、低金利政策の継続や安城市中心での土地供給不足により地価は上昇基調にある。商業地は取引自体が少なく、目的によって価格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	近隣地域は駅に近い中高層ビルの多い商業地にあり、収益性に基づく価値判断がなされるべきであるが、地縁の選好性により、物件の所在の地理的位置、建物の品等に左右され賃貸市場の成熟度はやや低い。また、取引についても自用目的が中心であり収益用不動産の取引事例は少ない状況にある。よって、同一需給圏内の取引事例を比較して求めた比準価格を中心に、収益価格を関連付け、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 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 -2.0 交通 -4.0 環境 +6.0 行政 -4.0 その他 0.0
	標準地番号										
	公示価格	[ 100.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 95.7 ]	[ 107.0 ] 100	227,000					
	202,000 円/㎡										
(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 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						
	円/㎡										
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 218,000 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 +4.1 %	半年間	%	[ 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、好調な地域経済を反映して、商業地の地価は上昇基調で推移している。 [ 地域要因 ] 三河安城駅に近い商業地域。商業地域の不動産は低金利政策の継続や圧倒的な供給不足状態から、高い地価上昇基調にある。 [ 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	あかつき不動産鑑定
安城(県)9-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	64,100,000 円	1㎡当たりの価格	66,600 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	倍率種別	1.2 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	安城市根崎町東新切18番1				地積 (㎡)	962 ( )	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)					
	1:3	工場	中小規模の工場が建ち並び区画整然とした工業地域	北東8m市道	水道、ガス	米津 3.6km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m		標準の使用	中小工場地							
	標準的画地の形状等	間口約 18 m、奥行約 50 m		規模	900㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8 m市道	交通施設	米津駅 北西方3.6km	法令規制 工専 (60, 200)				
	地域要因の将来予測	既成工業団地内に位置しており大規模開発の余地は少なく、当面は現状維持で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中小工場地	(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	66,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	31,400 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	安城市の中心市街地から大きく離れる南部工場団地内に位置している。同一需給圏は安城市を中心として三河地区内の中小工場地域である。需要者の属性は、法人事業者を中心として、個人事業主を含むものと考えられる。安城市内の工場地は用地の供給自体が少ないこともあり取引はほとんどない状況にある。需要の中心となる価格帯や総額は立地条件・規模によって一様ではなく、中心となる価格帯を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	安城市南部の工業団地内に位置する。試算の結果、収益価格は低く求められたが、これは安城市において工場は自用目的の取引が多く、投資用の目的で工場地を所有することは少ないため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。よって、同一需給圏内の取引事例を中心として求めた比準価格を採用して、収益価格は参考にとどめ、更に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	対象基準地の標準価格 (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 安城9-1							交通 0.0	環境 +17.0	行政 +8.0	その他 0.0	
	公示価格	[ 102.0 ] / 100	100 [ 99.0 ]	100 [ 141.9 ]	[ 100.0 ] / 100	66,700		画地 -1.0	行政 0.0			
	91,800 円/㎡							その他 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	対象基準地の標準価格 (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	交通	
	円/㎡							画地	行政	その他	環境	
								その他			行政	
											その他	
(10) 対象標準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	価格変動要因の					[ 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、不動産市場超は過需要状況にある。工業地の地価も地場産業の業績を反映し上昇基調。				
	継続 新規											
	前年標準価格	64,000 円/㎡					[ 地域要因 ]	市南部の内陸部工場地域である。地場産業の業績が良好であり、周辺の住宅地価格も上昇しており、地価は上昇基調で推移している。				
	-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 +4.1 %	半年間	%								