

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月4日提出
碧南(県)-1 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
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月] 54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年4月13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		碧南市志貴崎町3丁目64番			②地積 (㎡)		272 ()	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		空地もあるが中規模一般住宅等が見られる区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、下水	碧南1.9km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 100 m、北 200 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 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項			
	④地域特性		特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	碧南駅 東方1.9km	法令規制	1 中専 (60, 150)	
	⑤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、徐々に成熟度を高めつつ推移するものと考えられる。								
(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 16,700 円/㎡			
	原価法		積算価格 / 円/㎡			開発法		開発法による価格 / 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に隣接市を含む住宅地域。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思料される。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、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) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 碧南-5		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	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 107,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{152.8}$	$\frac{105.0}{100}$	71,400				
(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	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$					
(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 71,300 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	④一般的要因 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。						
	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 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。						
					④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 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月5日提出
碧南(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脇不動産鑑定事務所
碧南(県)-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脇 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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月] 1.1 倍	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		
(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		碧南市荒居町2丁目56番				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		農家住宅を中心として農地等が見られる住宅地域		南東4m市道、北東側道		水道、下水		北新川 1.7km (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 50 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 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	4m市道		交通施設	北新川駅 北東方1.7km		法令規制	「調区」(60, 200)		
	⑤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、大きな要因変化はなく、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。											
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0					
(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、市街化調整区域に存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	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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-11								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	環境	0.0	地域要因	環境	-31.0	
	前年指定基準地の価格								画地	0.0		行政	0.0	
	円/㎡								行政	0.0		行政	0.0	
									その他	0.0		その他	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格変動要因	[一般的要因] 碧南市の住宅地の不動産市場は落ち着いた動きとなっているが、物価高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] 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	前年標準価格 55,400 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	0.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脇不動産鑑定事務所
碧南(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脇 淳史
鑑定評価額	19,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,600 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	69,000 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		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		碧南市大浜上町4丁目34番				②地積 (㎡)	205 ()	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	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	①範囲		東 100 m、西 40 m、南 30 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、6m市道	交通施設	碧南中央駅南西方770m		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤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。									
(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		96,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		27,600 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、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。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)公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 碧南-5	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 107,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{120.4}$	$\frac{111.2}{100}$	95,900						
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100						
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 95,900 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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となっているが、物価高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] 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ため、地価は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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/㎡											
	②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	杉山不動産鑑定事務所
碧南(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	22,400,000 円		1㎡当たりの価格	79,600 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	63,000 円/㎡ 倍
(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	
(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		碧南市笹山町7丁目31番				②地積 (㎡)	282 ()	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	住宅 W1		中小規模の住宅が建ち並び既成住宅地域	北東5m市道	水道、下水	北新川 1.7km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 50 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 20 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	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)		
	⑤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成住宅地域であり、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	79,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	32,200 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既成住宅地域である。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1,500万円～2,500万円程度、新築戸建住宅で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び既成住宅地域であり、地域内の不動産の価格は自用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	① 代表標準地 標準地番号	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対象基準地の標準価格 (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	碧南-5					79,300		交通 0.0		交通 +7.0
								環境 0.0	環境 +20.0		
								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 +3.0
	前年指定基準地の価格								交通 0.0		交通 +7.0
								環境 0.0	環境 +20.0		
								画地 +3.0	行政 0.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格形成要因の変動状況	[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。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 旧来からの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。						
	前年標準価格 79,400 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。						
	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	+0.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定事務所
碧南(県)-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
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 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]	82,000 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		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		碧南市沢渡町1 1 9 番1 外				②地積 (㎡)	209 ()	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		2 中専 (60, 200)				
	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		(その他)				
(2)	①範囲		東 120 m、西 100 m、南 150 m、北 90 m			②標準の使用		低層住宅地				
近隣地域	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、 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)		
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅への接近性が比較的良好な宅地域であるが、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。地価は概ね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2,000万円～2,500万円程度、新築戸建住宅で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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 107,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100.0}{100}$		103,000				
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[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。							
	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] 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、地価は概ね横ばい傾向にある。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 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。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月5日提出
碧南(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脇不動産鑑定事務所
碧南(県)-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脇 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	83,000 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				碧南市向陽町2丁目47番1		②地積 (㎡)		180 ()		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	
	1:2		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	①範囲				東 100 m、西 50 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 9 m、奥行 約 20 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、8m市道		交通施設	
									碧南中央駅 東方680m		法令規制	
	⑤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、市中心部に位置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) 最も有効使用の判定	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、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。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	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 碧南-5		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/㎡)	
	公示価格 107,000 円/㎡		[100.0] / 100		100 [103.0]		100 [/]		[103.0] / 100		107,000	
(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/㎡)	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100		100 []		100 []		[] / 100			
(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 107,000 円/㎡				③価格変動要因		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となっているが、物価高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。					
	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 碧南-5 公示価格 107,000 円/㎡						地域要因 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。					
							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 0.0 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定事務所
碧南(県)-7	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	84,600 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	67,000 円/㎡ 倍
(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	
(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			碧南市幸町2丁目70番2			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		1 中専 (60, 200)		
	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、下水	碧南中央 1.3km		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲			東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 100 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、4m市道	交通施設	碧南中央駅 北東方1.3km		法令規制	1 中専 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、アパート等が混在する熟成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			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				84,600 円/㎡		方位 +1.0			
	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的關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。市中心部への利便性が比較的良好なことから、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1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅で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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	碧南-5		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 0.0	地域要因	街路 +5.0
	公示価格	107,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{124.5}$	$\frac{101.0}{100}$	84,300		交通 0.0		交通 +4.0
(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 +5.0	
	前年指定基準地の価格			100	100				交通 0.0		交通 +4.0	
	円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{124.5}$	$\frac{101.0}{100}$	84,300		環境 0.0		環境 +14.0	
									画地 +3.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③価格変動要因の形成要因	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		84,300 円/㎡			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。						
	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			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		公示価格									
		②変動率	年間	+0.4 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月5日提出
碧南(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脇不動産鑑定事務所
碧南(県)-8	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脇 淳史
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	78,600 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 60,000 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 碧南市新道町2丁目54番				②地積 (㎡) (145)		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	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	南東4m市道	水道、下水	北新川1.8km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 20 m、南 130 m、北 10 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、4m市道	交通施設	北新川駅東方1.8km	法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤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、やや郊外に位置するが住宅地域としての熟成度は高く、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	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 78,600 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、やや雑然としているが割安感から一定の需要は認められるため、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	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 碧南-5	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 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 107,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{139.3}$	$\frac{105.0}{100}$	78,300			
(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	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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 78,400 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[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となっているが、物価高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。				
	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] 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熟成度は高いため、地価は安定的に推移している。				
	②変動率 年間 +0.3 % 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8年地価調査）

令和8年7月5日提出
碧南(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脇不動産鑑定事務所
碧南(県)5-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脇 淳史
鑑定評価額	63,100,000 円	1㎡当たりの価格	89,900 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	70,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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				碧南市荒子町4丁目1番2外		②地積 (㎡)		702 ()		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)					
	台形 2.5:1		店舗 S1		店舗、飲食店、住宅 等が混在する路線商 業地域		北西20m県道、 北東側道		水道、 下水		北新川 2km		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲				東 20 m、西 50 m、南 150 m、北 200 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 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 20m県道		交通 北新川駅 南東方2km		法令 準住居 (60, 200)							
									施設		規制							
		⑤地域要因の 将来予測																
		店舗、併用住宅等が見られる商業地域であり、幹線道路沿いに位置し一定の繁華性があり、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		低層店舗地										(4) 対象基準地 の個別的要 因		角地 形状		+3.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		89,900 円/㎡												
		収益還元法		収益価格		30,300 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、併用住宅等が見られる商業地域であり、熟成度が高く、幹線道路沿いに位置し利便性もあるため、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 標準とし た価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾5-2		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 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 0.0 交通 +12.0 環境 +29.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	公示価格 135,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [101.7]		100 [153.1]		[103.0] 100		89,300							
(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		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 ら の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 89,700 円/㎡				③ 価格 形成 要因 の 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となっている が、物価高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。									
	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]		店舗、併用住宅等が見られる商業地域であり、熟成度が高く 一定の繁華性も見られるため、地価は安定的に推移している 。									
							[個別 的要 因]		個別的要因に変動はない。									
		②変動率		年間 +0.2 % 半年間 %														

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
碧南(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社クオリティアプレイザル
碧南(県)5-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 三宅 真吾
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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					②地積 (㎡)		747 ()	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)						
	1.2:1	店舗兼作業所 S2		店舗、飲食店、営業 所等が見られる路線 商業地域	北東30m国道、 北西側道	水道、 下水	碧南 1.3km		(その他)						
(2) 近隣 地域	①範囲					東 60 m、西 100 m、南 20 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 30 m、奥行 約 25 m、規模					750 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性		特記 事項	特にない。		街 路	3 0 m国道		交通 施設	碧南駅 南方1.3km		法令 規制	準住居 (60, 200)		
	⑤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		45,900 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を中心として隣接市のロードサイドの商業地域である。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。そのため、今後も需給バランスは現状を維持されていくものと推察される。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			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、取引についても自用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 規 格 と した 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 西尾5-2		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 135,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.7}$	$\frac{100}{181.2}$	$\frac{103.0}{100}$	75,500		交通 0.0		交通 +11.0			
										環境 0.0		環境 +54.0			
										画地 +1.7		行政 +6.0			
										行政 0.0		その他 0.0			
										その他 0.0					
(9)	指定 から の 検 討 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	地域 要因	街路			
		前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	交通		交通					
										環境		環境			
										画地		行政			
										行政		その他			
										その他					
(10)	対 年 標準 価格等 の 検 討 基準地 の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,200 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地政学リスクについて不透明感 はあるものの、需要により地価は安定的に推移している。								
		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 要 因] 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。								
							[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 %													

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月5日提出
碧南(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大脇不動産鑑定事務所
碧南(県)5-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脇 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	96,000 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 碧南市栄町1丁目37番					②地積 (㎡)		528 ()	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		商業 (80, 400) 準防	
	1:1.2	店舗兼住宅 S3		店舗、駐車場等が混在する駅前 の商業地 域	南16m市道、 西側道	水道、 ガス、 下水	碧南中央 130m		(その他) (100, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 60 m、南 40 m、北 20 m					②標準的使用 低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6m市道	交通施設	碧南中央駅 東方130m		法令規制	商業準防 (90, 400)
	⑤地域要因の将来予測		店舗等が見られる商業地域であり、市中心部に位置し商業地域としての優位性が高く、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。							
(3)	最有効使用の判定 低層店舗兼住宅地					(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		126,000 円/㎡				
			収益還元法	収益価格		62,900 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、市中心部に位置するため利便性があり、市内で主要な商業地域を形成しているため、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	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 西尾5-2	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 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 135,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.7}$	$\frac{100}{111.0}$	$\frac{105.0}{100}$	126,000		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	地域要因	環境 +11.0
	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 +1.7		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 126,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[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となっているが、物価高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。					
	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] 店舗等が見られる商業地域であり、市中心部に位置し相対的に繁華性が高いため、地価は安定的に推移している。					
	② 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。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定事務所
碧南(県)9-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	121,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	34,500 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	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			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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		碧南市須磨町2番11			②地積 (㎡)	3,500 ()	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		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	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m			②標準の使用		工場地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 60 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④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)	
	⑤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。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	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 34,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 14,100 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あって、地価は上昇傾向で推移している。近隣地域界隈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、碧南市内全域及び高浜市、半田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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 碧南9-2	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 -2.0
	公示価格 26,100 円/㎡	[102.0] 100	100 [101.0]	100 [76.4]	[100.0] 100	34,500		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 -22.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	① -1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 32,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 工業用地の需要は潜在的に高いものの、為替、イラン情勢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。						
	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、地価は上昇傾向にある。						
	② 変動率 年間 +5.2 % 半年間 %			[個別的要因] 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。						