

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)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	44,600,000 円		1㎡当たりの価格	193,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	155,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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所在地及び地番並びに「住居表示」等 安城市住吉町3丁目580番1外「住吉町3-2-3」					②地積 (㎡) ()		231		③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		近商 (80, 200) 準防		
	1:3.5	店舗兼住宅RC3		低層の店舗、店舗兼住宅、一般住宅等の混在する近隣商業地域	東16m市道	水道、ガス、下水	新安城510m		(その他) (83, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 0 m、南 150 m、北 50 m					②標準の使用 店舗兼住宅地					
	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 16m市道	交通施設 新安城駅南方510m	法令規制 近商 (80, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測 近隣地域は、新安城駅に近接する大型商業施設周辺の幹線街路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。										
(3) 最も有効使用の判定	店舗兼住宅地					(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 193,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 54,300 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店舗等を経営する事業者である。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、店舗、事務所の他に飲食店、一般住宅が介在する幹線街路沿いの商業地域である。収益価格は、建築費の上昇及び土地価格に見合った賃料水準が形成されていない等低位に試算された。当地域では、取引市場において自用目的での取引が多く比準価格の説得力は高いと思料される。よって、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にとどめ、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城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 204,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	193,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 -2.0 環境 +6.0 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	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 環境 画地 行政 その他		交通 環境 行政 その他	
(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 189,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 形成要因の		[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、好調であるも、中東情勢、資材高騰等不透明な部分もあり、今後の動向が懸念される。					
	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] 地域要因に特筆すべき変動はない。					
	②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %					[個別的] 個別的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	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	29,800,000 円		1㎡当たりの価格	204,000 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]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 4月 7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」					②地積 (㎡)		146 ()		③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, 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	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 50 m					②標準的使用		低層店舗住宅併用地														
	③標準的画地の形状等			間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																				
	④地域的特性		特記 事項		JR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							
	⑤地域要因の 将来予測		JR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、徐々に土地利用を高度化させ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		204,000 円/㎡					(4)対象基準地 の個別的要 因		ない												
	収益還元法		収益価格		119,000 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が高い。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介在しているが、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目的での取引が支配的であり比準価格の説得力が高いと思料される。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 とした 価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城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		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 -4.0 +10.0 -5.0 0.0	
	公示価格 204,000 円/㎡		[100.5] 100		100 [100.0]		100 [100.3]		[100.0] 100		204,000													
(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		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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 202,000 円/㎡					③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の		[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。																
	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] JR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。																
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %							[個別的] 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	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	59,800,000 円		1㎡当たりの価格	179,000 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2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	135,000 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		安城市今本町4丁目2番8 「今本町4-2-2」			②地積 (㎡)	334 ()	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)						
	1:1	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	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 60 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地						
	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	1 8 m県道	交通 施設	新安城駅 北西方960m	法令 規制	準住居 (60, 200)					
	⑤地域要因の 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		179,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格		34,900 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		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・飲食等地場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、収益物件は地域内に認められるが、賃料の特性（賃料上昇の遅効性）と人件費・資材の高騰に伴う建築費の上昇等を反映して、直接法による収益価格は低位に求められた。又、投資目的とする賃貸市場の成熟度は低く自己使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、更に代表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 規 準 と し た 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		
		標準地番号 安城5-2							交通 0.0	交通 +2.0				
(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 0.0	地域 要因	街路 0.0		
		前年指定基準地の価格							交通 0.0	交通 +2.0				
		円/㎡							環境 0.0	環境 +16.0				
									画地 0.0	行政 +2.0				
(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	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一 般 的 要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]							
		☒ 継続 ☐ 新規											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。	
		前年標準価格												安城市北部の準幹線道路沿線の商業地域であり、地域要因の変動は乏しいが、地価は一般的要因を反映して堅調に推移する。
		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												
		②変動率	年間	+4.1 %	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 幸憲
鑑定評価額	37,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	205,000 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 2日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月]	165,000 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 安城市桜町2 8 1 番 「桜町1 7 - 2」					②地積 (㎡)	184 ()	③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		近商 (80 , 300) 準防 (その他) (90 , 300)		
	1:2	店舗兼住宅 S3	中低層の店舗、事務所等が多い近隣商業地域	南東15m県道	水道、ガス、下水	安城 720m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 70 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 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	市中心部の商業地域。近隣地域の周辺において土地区画整理事業施行中である。		街路	1 5 m県道	交通施設	安城駅 西方720m	法令規制	近商 (80 , 300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、低層店舗、事業所等が建ち並ぶ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。								
(3)	最も有効使用の判定					低層店舗兼住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		205,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		107,000 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	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、安城市中心部を縦断する幹線道路沿線に位置し、収益物件は地域内に認められるが、賃料の特性（賃料上昇の遅効性）と人件費・資材の高騰に伴う建築費の上昇等を反映して、直接法による収益価格は低位に求められた。又、投資目的とする賃貸市場の成熟度は低く自己使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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城5-2 公示価格 204,000 円/㎡	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 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	205,000				
(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 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 203,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的] 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。					
	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5-2 公示価格 204,000 円/㎡				[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。					
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 +0.5 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つばさ不動産鑑定株式会社
安城(県)5-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 青山 幸恵
鑑定評価額	231,000,000 円		1㎡当たりの価格	233,000 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2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	170,000 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		安城市三河安城町2丁目13番1				②地積 (㎡)	990 ()	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		
	1:2	店舗兼共同住宅 S R C 13		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		(その他) (地区計画等) (駐車付置義務) (100, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用		店舗兼共同住宅地			
	③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								
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路 2 5 m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	
	⑤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		233,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		77,100 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	対象不動産の同一需給圏は、安城市及び隣接市の駅前等の商業地域が圏域であり、主な需要者は事業所・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。核となる商業施設はないが、駅前商業地域を形成し、商業集積度を増しつつある。加えて、駅接近性等を反映して住宅用途等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、ＪＲ三河安城駅北側の駅前に位置し、収益物件は地域内に認められるが、賃料の特性（賃料上昇の遅効性）と人件費・資材の高騰に伴う建築費の上昇等を反映して、直接法による収益価格は低位に求められた。又、投資目的とする賃貸市場の成熟度は低く自己使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、更に代表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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安城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 -2.0
	公示価格 204,000 円/㎡		$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.8]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	231,000		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	環境 0.0	地域要因	環境 +5.0
									画地 0.0		行政 -4.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 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 227,000 円/㎡				③価格変動要因の	[一般的要因] 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。					
	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] 三河安城駅に近接する商業地域であり、アリーナ等公益施設の建設等に伴う期待性を反映して、地価は実需を中心に堅調に推移する。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %										

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)5-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 安立 昌子
鑑定評価額	227,000,000 円		1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	150,000 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		安城市桜井町城向3丁目4番9外				②地積 (㎡)	1,225 ()	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	店舗 L S 1		中規模の店舗が建ち並ぶ新興の路線商業地域		東22m市道、三方路	水道、ガス、下水	桜井 620m		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 20 m、北 110 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 35 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項		
	④地域的要因の将来予測		土地区画整理事業も完了し、店舗等の出店や、背後での住宅建設が順調に進んできた。今後も当面は、安城市南部の中心的商業地域として、集客力を維持していくものと予測される。				⑤地域的要因の将来予測		土地区画整理事業も完了し、店舗等の出店や、背後での住宅建設が順調に進んできた。今後も当面は、安城市南部の中心的商業地域として、集客力を維持していくものと予測される。		
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(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 185,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 +7.0		
			収益還元法		収益価格 77,500 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		同一需給圏は概ね安城市及び西三河地区の幹線道路沿いの商業地域の圏域である。主な需要者は広域的にロードサイド店舗を展開する大手企業、市内等に拠点を置く中小の事業者等である。店舗の出店は落ち着いてきたが、付近の大規模商業施設の集客力も維持され、安城市南部の中心的な地域として潜在的な需要は底堅く、地価は安定的に推移している。需要者の性格、事業の内容等により総額面での価格幅は大きく、中心となる価格帯の把握は難しい状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は商業地域であるが、投資家等が収益目的で不動産を取得する取引は見られず、自用目的の取引が中心であり市場価格は取引価格を指標として形成されている。また、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。従って、取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえて、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 安城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 -2.0
	公示価格 204,000 円/㎡		[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [118.8]	[107.0] / 100	185,000		交通 0.0		交通 +5.0
(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/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 0.0		行政 +4.0
(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 183,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的] 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為替や中国製EVの動向、中東情勢等先行きはますます不透明となっている。							
	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] 安城市南部の商業地として繁华性を高めてきたが、商業地需要はほぼ一巡しつつある。							
	②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %			[個別的] 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	株式会社クオリティアブレイザル
安城(県)9-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 三宅 真吾
鑑定評価額	66,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,000 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 6日	(6)路線価	[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		路線価又は倍率	1.3 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		安城市根崎町東新切1 8 番 1				②地積 (㎡)	962 ()	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)			
	1:3	工場	中小規模の工場が建 ち並ぶ区画整然とし 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	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m		②標準的使用		中小工場地				
	③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						
	④地域的特性	特記 事項	特にない。	街 路	8m市道	交通 施設	米津駅 北西方3.6km		法令 規制	工専 (60, 200)	
	⑤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		69,000 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 場地は地場産業の堅調な業績により安定的に推移している。								
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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。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稀であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない ためである。以上より、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 とし た	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 の規準価格 (円/㎡)	⑦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		交通 +9.0	
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	公示価格						⑦内 訳 標準 化補 正	環境 0.0	地域 要因	環境 +20.0	
	96,400 円/㎡	$\frac{102.5}{100}$	$\frac{100}{99.0}$	$\frac{100}{145.5}$	$\frac{100.0}{100}$	68,600		画地 -1.0		行政 +8.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 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	地域 要因	街路
	前年指定基準地の価格								交通		交通
	円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			環境		環境
									画地		行政
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討		③ 変 動 状 況 格 成 要 因 の	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 があるものの、工業地の地価は地場産業の業績を反映し上昇 傾向である。							
	■ 継続 ☐ 新規			[地 域] 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、地価は上昇基調で推移している。							
	前年標準価格 66,600 円/㎡			[個別的] 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										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		③ 変 動 状 況 格 成 要 因 の								
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 +3.6 % 半年間 %										