

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	株式会社総合鑑定調査 西三河支店	
刈谷(県)-1	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二	
鑑定評価額	28,000,000 円		1㎡当たりの価格	173,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 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		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	刈谷市一ツ木町6丁目4番9				地積 (㎡)	162 ()	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					
	1:1.5	住宅W2	中小規模一般住宅と共同住宅等が混在する区画整理済みの住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	一ツ木500m	1住居 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m 標準の使用 低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 11 m、奥行約 15 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6 m市道	交通施設	一ツ木駅 北方500m 法令 (60, 200) 規制				
	地域要因の将来予測	最寄駅への接近性も優れた低層住宅を中心とする区画整然とした住宅地域で、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		+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	173,000 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、刈谷市およびその周辺市における住宅地域一円である。需要の中心は刈谷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2,500万円から3,000万円前後、建売分譲で4,500万円から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	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 +3.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 刈谷-1	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [156.6]	[103.0] 100	173,000					
(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	[]					
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	[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がある。					
	継続 新規			[地域要因]		最寄駅まで徒歩圏という利便性の高さを反映して、近隣地域に対する住宅需要も旺盛である。					
	前年標準価格	168,000 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	-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	[]									
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %								

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
刈谷(県)-2	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 松坂 光明
鑑定評価額	31,400,000 円	1㎡当たりの価格	226,000 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 倍率種別	175,000 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		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	刈谷市住吉町3丁目36番				地積 (㎡)	139	法令上の規制等	1中専 (60, 150)		
	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	刈谷 720m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 110 m、北 70 m				標準の使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 12 m、規模 150 ㎡程度、形状 正方形				地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。			
	地域的要因の将来予測	市中心部に近く利便性良好な住宅地域である。住宅地需要は依然高く、地価は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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 226,000 円/㎡				内訳	標準化補正	100			
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡					街路交通環境画地行政その他	0.0			
	原価法	積算価格 / 円/㎡					地域要因の比較	100			
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡					個別的要因の比較	100			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、刈谷市街地を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、刈谷市を中心に西三河地域に拠点を置く自動車関連企業の従事者である。近隣地域は比較的駅に近く、利便性が高いため住宅地需要は高い。自動車関連産業等の地域経済は好調であり、不動産市場は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地は総額3,000万円～3,500万円、新築戸建住宅では5,000万円～6,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象標準地は画地規模が小さいので、経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難であり収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映し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/㎡)	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	
	標準地番号 刈谷-1	[100.4] / 100	100 [100.0]	100 [118.6]	[102.0] / 100	226,000	0.0	0.0	0.0	-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/㎡)	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	[]	0.0	0.0	0.0	0.0	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格 217,000 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	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/㎡)	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	
標準地番号	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	0.0	0.0	0.0	0.0	
変動率	年間 +4.1 %	半年間 %									
変動状況	[一般的要因] 物価高騰による先行き不透明感はあるも、自動車関連の地域経済は好調である。住宅地は超過需要の状況にあり地価は上昇傾向にある。 [地域要因] 区画整然とした住宅地域であり、利用状況等に特段の変化は認められないが、最寄駅に比較的近いこと等より需要は高い。 [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	丸石不動産鑑定
刈谷(県)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	24,100,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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 倍率種別	99,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6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	刈谷市東境町上野57番2				地積 (㎡)	185	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低専 (60, 100)						
	1:1.2	空地	低層一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	富士松 2.3km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 20 m、北 100 m				標準の使用	低層住宅地							
	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												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4 m市道	交通施設	富士松駅 東方2.3km	法令規制	1低専 (60, 100)					
	地域要因の将来予測	刈谷市北部の低層住宅を中心とする住宅地域で、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	+3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 130,000 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、刈谷市北部の住宅地域である。需要者の中心は、周辺企業に勤務する30～40代の一次取得者である。需給は、慢性的な供給不足となっており、外縁部の求めやすい土地への需要の波及もみられる。近隣地域は、街路条件にやや劣る既存住宅地域であるが、相対的値頃感等から需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地で2,000万円から2,500万円前後、建売分譲で3,500万円から4,500万円前後である。													
(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	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	+5.0
	標準地番号	刈谷-21					130,000		交通	0.0	環境		+24.0	交通
	公示価格	190,000 円/㎡	[100.5 / 100]	100 [101.0]	100 [149.9]	[103.0 / 100]		画地	+1.0	行政	+1.0	行政	+1.0	
								その他	0.0	その他	0.0	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	対象基準地の比準価格 (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 []	[]			交通		環境			交通
		円/㎡	100	[]	[]	100		画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規				価格変動要因	[一般的要因] 建築費や消費者物価の上昇、金利・為替の変動、海外経済や地政学的リスク等の不動産市場への影響については、引き続き注視を要する。							
	前年標準価格	126,000 円/㎡					[地域要因] スマートICが整備され利便性が高まった近隣地域に対する住宅需要は旺盛である。							
	-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	円/㎡												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+3.2 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes details for 刈谷(県)-4, 愛知県, 愛知第8, 氏名, 不動産鑑定士 青山 幸恵.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 115,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 刈谷市半城土町本郷17番7. (2) 近隣地域: 東30m, 西20m, 南80m, 北80m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 148,000 円/m². (6) 市場の特性: 対象不動産の同一需給圏は、刈谷市中央南部を中心とするJR東海道本線、名鉄三河線沿線の徒歩利用圏内の住宅地域が主な圏域である。 (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、共同住宅等が散見される住宅地域内に位置するが、対象不動産は、間口・地積等画地条件等の劣る住宅地である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 刈谷-21, 公示価格 190,000 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格の検討, 前年標準価格 143,000 円/m², 変動率 年間 +3.5%, 半年間 %.

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
刈谷(県)-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 松坂 光明
鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	138,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月] 105,000 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		
(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	刈谷市泉田町絵下城202番3				地積 (㎡)	171 ()	法令上の規制等	1低専 (60, 100)					
	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		(その他)						
	1:2.5	住宅LS2	一般住宅を中心にアパート等も見られる区画整然とした住宅地域	南東4.5m市道	水道、ガス、下水	富士松1.2km								
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西130m、南30m、北60m 標準的使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約20m、規模180㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	標準方位北4.5m市道	交通施設	富士松駅西方1.2km	法令規制	1低専 (60, 100)				
	地域要因の将来予測	空地もみられるが、住宅地域として熟成が進んでいる。比較的良好な住環境を有しており、地価も堅調に推移するものと思われる。												
(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 138,000 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、刈谷市及び隣接市の住環境が良好な住宅地域である。需要者の中心は、周辺企業に勤務する30~40代の一次取得者である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで2500万円前後、新築の戸建住宅で4500万円前後である。刈谷市及び隣接市には自動車関連企業が多く、好調な地域経済に支えられ当該企業従事者による宅地需要は強い一方で、供給は不足している。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。対象標準地は画地規模が小さいので、経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難であり収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映し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	+4.0
	標準地番号	刈谷-21	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [143.5]	[105.0] 100	138,000		街路	0.0	交通	+12.0	環境	+22.0
(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	+1.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		街路	0.0	交通	0.0	環境	+22.0	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的] 物価高騰による先行き不透明感はあるも、自動車関連の地域経済は好調である。住宅地は超過需要の状況にあり地価は上昇傾向にある。										
	継続 新規			[地域] 地域に特に大きな変動はみられないが、住宅地域として熟成が進んでいる。住環境等は比較的良好で、宅地需要は堅調である。										
	前年標準価格 134,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	-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	公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %											

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	株式会社寿資産評価
刈谷(県)-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 田代 徳恵
鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	145,000 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4日	(6)路線価	[令和7年1月]	115,000 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	刈谷市元町6丁目27番3				地積 (㎡)	140	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														
	台形 1:1	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西5m市道	水道、下水	刈谷市 880m	1中専 (60, 150) (その他)													
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m 標準的使用 低層住宅地																		
	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																		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 5 m市道	交通施設	刈谷市駅 南西方880m 法令 1中専 (60, 150) 規制													
	地域要因の将来予測	戸建住宅を主体とする熟成度の高い既成住宅地域である。特段の変動要因はなく、現状のまま推移すると予測する。地価は周辺の宅地需要にけん引され、安定的に推移している。																		
(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 +3.0 -3.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 145,000 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	同一需給圏は刈谷市及び周辺市の住宅地域である。需要者は西三河地域の自動車関連企業に勤務する一次取得者が多く、当該地域に地縁性を有する者と思料する。近隣地域周辺は街区の整備状況が古く、熟成度が高い地域のため供給は少ないが、背後の住宅地需要にけん引されて地価は安定的に推移している。需要者は、土地単価よりも総額を重視する傾向にあり、市場での中心価格帯は土地 1.5 千万円～2 千万円前後、新築戸建分譲で 4 千万円～5 千万円である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地条件により経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難なため、収益還元法は適用しなかった。自用の住宅目的の取引が支配的な地域で、実際の売買を参考に取引を行うことが殆どである。比準価格は、規範性優る取引事例を重視し、地域の実勢に即応した説得力の高い価格が求められている。また、代表標準地を規準とした価格とも均衡を得ている。以上より、比準価格をもって、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 行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 +10.0	環境 +15.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 刈谷-21	[100.5] / 100	100 [101.0]	100 [130.3]	[99.9] / 100	145,000	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 +10.0	環境 +15.0	行政 0.0	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		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
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規				価格変動要因の	[一般的要因]	建築費・金利上昇に加え、米通商政策等の影響による地元自動車関連企業の先行きへの不透明があり、懸念材料が増している。												
	前年標準価格 142,000 円/㎡							[地域要因]	既成住宅地域であり、地域要因に変動はないが、周辺地域の住宅地需要にけん引され、地価は安定的に推移している。											
	-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 +2.1 % 半年間 %																			

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
刈谷(県)-7	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 松坂 光明
鑑定評価額	27,500,000 円	1㎡当たりの価格	191,000 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 倍率種別	150,000 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		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	刈谷市板倉町1丁目16番14				地積 (㎡)	144	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中専 (60, 150)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東8m市道	水道、ガス、下水	東刈谷 360m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 75 m、南 100 m、北 100 m 標準の使用 低層住宅地								
	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								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北、8 m市道	交通施設	東刈谷駅 北西方360m 法令 (60, 150) 規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に、共同住宅等が一部に見られる住宅地域であり、当面は現状のまま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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	191,000 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、刈谷市を中心に隣接する知立市及び安城市等を含む住宅地域である。需要者の中心は、刈谷市を中心に西三河地区に拠点を置く自動車関連企業の従事者が多くを占める。不動産市場については、自動車産業等の地域経済が好調であることから住宅地への需要は高く、供給は依然として少ない。取引の中心価格帯は、土地は2,500~3,000万円程度、新築戸建住宅で総額5,000~6,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。近隣地域内には一部共同住宅も見られるが、対象標準地は画地規模が小さく経済合理性に見合う共同住宅を想定することが困難であり収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡に留意の上、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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 刈谷-21	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	191,000	標準化補正			
(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		標準化補正			
(10) 対象標準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	一般的要因] 物価高騰による先行き不透明感はあるも、自動車関連の地域経済は好調である。住宅地需要は高く、地価は若干の上昇傾向にある。					
	前年標準価格	189,000 円/㎡			地域要因] 区画整然とした良好な住宅地域である。底堅い需要に支えられて地価は安定的に推移している。					
	-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 刈谷-21	公示価格 190,000 円/㎡								
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.5 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	丸石不動産鑑定
刈谷(県)-8	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	76,500 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	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	刈谷市小垣江町南屋敷10番3				地積 (㎡)	195 ()	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	「調区」 (60, 200)				
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅、農家住宅等が混在する既成の住宅地域	北東5m市道	水道、ガス	小垣江 1.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m				標準の使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 県道	交通施設	小垣江駅 南東方1.9km	法令規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既成の住宅地域であり、地価の割安感から地縁性を有する需要者を中心に、広域的な需要が認められ地価は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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		76,500 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	同一需給圏は刈谷市及び隣接市の市街化調整区域における既成住宅地域である。需要の中心は地縁性を有する30代から40代の一次取得者であり、外部からの転入者少ないものの、地価の割安感から需要が見込まれる地域である。需要の中心となる価格帯は、土地で1,000万円から1,500万円前後、建売分譲で3,500万円から4,000万円前後である。										
(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、地縁性を有し自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、地縁性の強弱、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。市街化調整区域内であり賃貸市場が未成熟であることから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、地価公示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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 刈谷-26	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	76,100					
(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	対象基準地の標準価格 (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) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 建築費や消費者物価の上昇、金利・為替の変動、海外経済や地政学的リスク等の不動産市場への影響については、引き続き注視を要する。							
	継続 新規 前年標準価格 75,500 円/㎡			[地域要因] 安定的な住宅需要を反映し、市街化調整区域の住宅地域であっても地縁的関係者を中心に需要が見込まれる。							
	-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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格 円/㎡								
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %								

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	株式会社総合鑑定調査 西三河支店
刈谷(県)-9	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	55,000,000 円	1㎡当たりの価格	278,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	205,000 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		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	刈谷市若松町4丁目12番				地積 (㎡)	198	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								
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、アパート等が見られる区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	刈谷550m	1住居 (60, 200) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準の使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 16.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北、6 m市道	交通施設	刈谷駅 南東方550m 法令 (60, 200) 規制							
	地域要因の将来予測	低層住宅を中心とする住宅地域で、最寄駅への接近性も優れる選好性の高い住宅地域で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	+8.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	278,000 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、刈谷市およびその周辺市における住宅地域一円である。需要の中心は刈谷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3,500万円から4,000万円前後、建売分譲で5,000万円から5,500万円前後である。													
(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	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
	標準地番号	刈谷-1								交通	0.0		交通	-2.0
	公示価格	262,000 円/㎡	[100.4 / 100]	100 [100.0]	100 [102.9]	[108.0 / 100]	276,000			環境	0.0		環境	+5.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定基準地	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100 []	100 []	[]				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	268,000 円/㎡					[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がある。			
	-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	標準地番号	円/㎡					[地域]	刈谷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。			
	変動率	年間	+3.7 %	半年間	%					[個別]	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	株式会社総合鑑定調査 西三河支店	
刈谷(県)-10	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二	
鑑定評価額	35,800,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	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		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	刈谷市中手町4丁目502番				地積 (㎡)	199 ()	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住居 (60,200)		
	1:1.5	建築中	一般住宅のほかマンション等が見られる区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	逢妻 830m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 10 m、南 20 m、北 100 m		標準の使用	低層住宅地				
	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					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	逢妻駅 南方830m	法令規制 1住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測	最寄駅への接近性も比較的優れた区画整然とした住宅地域で、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、刈谷市およびその周辺市における住宅地域一円である。需要の中心は刈谷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4,500万円から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	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +10.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	刈谷-21	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [105.5]	[100.0] 100	179,000		
(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	[]			
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的要因					
	継続	新規		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がある。					
	前年標準価格		174,000 円/㎡	地域要因					
	-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			区画の整った住宅地域であり、利便施設も近く住環境の優れる地域で、住宅需要は旺盛である。					
	代表標準地		標準地	個別的要因					
	標準地番号			個別的要因に変動はない。					
	公示価格		円/㎡						
	変動率	年間	+3.4 %	半年間	%				

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	丸石不動産鑑定
刈谷(県)-11	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	49,400,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等	刈谷市半城土西町2丁目11番14外				地積 (㎡)	263 ()	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中専 (60, 150)							
	1:1	住宅 W2	一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	刈谷 1.6km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m 標準の使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 20 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6 m市道	交通施設	刈谷駅 南方1.6km 法令 1中専 (60, 150) 規制							
	地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし住宅地域として熟成しており、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	+8.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	188,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	37,900 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	同一需給圏は刈谷市の市街化区域における住宅地域である。需要者の中心は刈谷市のほか周辺市に勤務する一次取得者等であり、物件の規模によっては不動産業者等も考えられる。近隣地域は一般住宅、アパート等が見られる住宅地域であり、街区が整然とし住環境は良好なため、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3000~3500万円程度、新築の戸建物件で4500~5000万円程度の物件が多い。													
(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	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	+2.0
	標準地番号	刈谷-21							交通	0.0	環境	+10.0	行政	-3.0
	公示価格	190,000 円/㎡	[100.5] / 100	100 [101.0]	100 [108.8]	[108.0] / 100	188,000		画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
									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	対象基準地の比準価格 (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	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		環境			行政
									画地				行政	
									その他				その他	
(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	181,000 円/㎡	価格変動要因	[一般的要因]	建築費や消費者物価の上昇、金利・為替の変動、海外経済や地政学的リスク等の不動産市場への影響については、引き続き注視を要する。						
	-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	標準地番号	公示価格			円/㎡	[地域要因]	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域であり、住環境が良好で熟成度も高いため、地価は安定的に推移している。				
	変動率	年間	+3.9 %	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	丸石不動産鑑定
刈谷(県)-12	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	59,200,000 円	1㎡当たりの価格	263,000 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 倍率種別	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6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	刈谷市大手町5丁目38番5				地積 (㎡)	225 ()	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住居 (60,200)		
	1:2	住宅 L S 2	中規模住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	刈谷 770m	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 20 m、北 30 m 標準の使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約 11 m、奥行約 20 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	刈谷駅 南西方770m	法令規制	1住居 (60,200)
	地域要因の将来予測	刈谷駅至近の低層住宅を中心とする地域で、高い利便性と良好な住環境を背景に、地価は安定的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		263,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		71,500 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、刈谷市内における住宅地域一円である。需要の中心は刈谷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あるものと見られる。需要の中心となる価格帯は、土地で4,000万円から5,000万円前後、建売分譲で6,500万円から7,500万円前後である。								
(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ことから、不動産の収益性を前提とする価格形成がされ難いと思料され、収益価格の相対的信頼性は劣ると判断される。本件においては収益価格は参考に留め、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 刈谷-1	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	263,000			
(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 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	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 254,000 円/㎡				[一般的要因]	建築費や消費者物価の上昇、金利・為替の変動、海外経済や地政学的リスク等の不動産市場への影響については、引き続き注視を要する。			
	-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 標準地番号 刈谷-1 公示価格 262,000 円/㎡					[地域要因]	刈谷駅へ接近性に優れ、利便性、住環境が良好な地域であり、市内における選好性の高さを背景に需要も堅調に推移している。		
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 +0.4 %		[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)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 刈谷(県)-13, 愛知県, 愛知第8, 株式会社総合鑑定調査 西三河支店.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月6日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格の検討. Includes various numerical values and descriptive text.