

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	26,400,000 円	1㎡当たりの価格	163,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月8日	(6) 路線価	令和5年1月 路線価又は倍率 倍率種別	125,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	刈谷市一ツ木町6丁目4番9				②地積 (㎡)	162	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)
	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)	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南50m、北50m		②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約15m、規模170㎡程度、形状長方形							
	④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	一ツ木駅 北方500m	法令規制	1住居 (60,200)
(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	163,000 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	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 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 刈谷-1 232,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [149.4]	[103.0] 100	163,000	標準化補正 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 +3.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 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		標準化補正 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
(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 153,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の			[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行に伴い、経済活動も急速に回復に向い、不動産市場においても活性化が認められる。				
	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。				
	②変動率 年間 +6.5% 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 5 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, あかつき不動産鑑定. Includes 刈谷(県)-2, 愛知県, 愛知第8, 氏名, 不動産鑑定士 松坂 光明.

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 and '正常価格'.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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)-3	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月8日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 91,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5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	刈谷市東境町上野57番2				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等	1低専 (60,100)				
	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	富士松 2.3km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西50m、南20m、北100m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、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	標準方位北、4m市道	交通	富士松駅 東方2.3km	法令
(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	119,000 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2,000万円から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	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 1.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 刈谷-21	[101.7] 100	100 [101.0]	100 [155.6]	[103.0] 100	119,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 1.0	行政 0.0	その他 0.0
(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	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行に伴い、経済活動も急速に回復に向い、不動産市場においても活性化が認められる。									
	■継続 □新規 前年標準価格 112,000 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。									
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		[]		[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/㎡	[]												
②変動率	年間	+6.3%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 丸の内中央不動産鑑定
刈谷(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章
鑑定評価額	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月9日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 105,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月25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	刈谷市半城土町本郷17番7				②地積 (㎡)	179 ()	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)			
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西20m、南80m、北80m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約11m、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	野田新町駅 南西方740m	法令	1住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は今後の景気動向にもよるが上昇傾向が予測される。										
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 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、安城市等の住宅地域である。需要者は、西三河地域在住の居住者や自動車関連産業に従事する一次取得者が中心である。地元自動車関連企業の業績が堅調であることから、従業員等の需要が旺盛であり地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は2,000~2,500万円程度、新築戸建で3,000万~4,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で収益物件は見られず、取引の中心は自用目的である。比準価格は刈谷市内の類似する住宅地事例から求められており、市場動向を反映した価格であると言える。一方、収益価格は対象基準地に収益物件を想定することが画地条件(規模・間口等)から非現実的であり、求めることが出来なかった。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を採用し、また代表標準地との検討を踏まえ上記と決定した。											
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 刈谷-21	[101.7] 100	100	100	[102.0] 100	136,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+7.0
(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	行政	環境	+24.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100		画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動要因の価格形成要因	[一般的] 刈谷市の住宅地は自動車関連産業の業績が堅調であることから需要が強く、地価は上昇傾向で推移している。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 129,000 円/㎡			[地域] 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域要因に特段変動要因は認められない。地価は上昇傾向にある。								
	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			[個別的] 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/㎡							
② 変動率		年間 +5.4 %	半年間 %									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 11日提出
刈谷(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
刈谷(県)-5	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	22,100,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和5年 7月 7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 96,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年 6月 15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	①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				②地積 (㎡)	171	⑨法令上の規制等	1低専 (60,100)							
	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	富士松 1.2km	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 130 m、南 30 m、北 60 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 m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 4.5 m市道							
	⑤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、需要は堅調で、地価水準も上昇傾向である。														
(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	129,000 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。市内及び隣接市には自動車関連企業が多く、当該企業従事者による土地需要が強い一方で、条件の良い土地の供給が不足している。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場での取引は居住の快適性等を重視する戸建住宅需要者の自己使用目的が中心である。収益価格は、基準地の画地規模が小さく、賃貸物件の想定は現実的でないため、試算をしていない。比準価格は、規範性の高い取引事例から求めており信頼性が高い。市場では、実際の取引価格を指標に価格が形成されていることから、実勢を反映した比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格を規準とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号	刈谷-21	②時点修正	[101.7] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [147.1]	⑤個別的要因の比較	[105.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	129,000	⑦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 +4.0 交通 +12.0 環境 +25.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	179,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	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/㎡														
(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	123,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 主要産業の自動車関連企業の業績は好調である。先行き不透明感はあるものの、宅地需要は強く、不動産市況は堅調である。								
	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] 地域に特に大きな変動はみられないが、住宅地域として漸次熟成している。住環境等は比較的良好で、需要は底堅い。							
	②変動率	年間	+4.9%	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	有限会社アプス地価研究所
刈谷(県)-6	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大野 興四郎
鑑定評価額	19,300,000 円		1㎡当たりの価格	138,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 110,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 4月 10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	刈谷市元町6丁目27番3				②地積 (㎡)	140	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)	
	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	刈谷市 880m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 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 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 5 m市道	交通施設	刈谷市駅 南西方880m	法令規制	1 中専 (60, 150)	
(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	形状	-3.0	
(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、知立市、安城市内の住宅地の存する圏域。主たる需要者は西三河地域に生活拠点を有する30～40歳代のサラリーマン等の一次取得者が中心である。市内の土地の取引面積は100～120㎡程度が多く、近年の分譲面積は縮小している。市街地において需給は依然タイトな状態で推移している。刈谷市内の中心価格帯は土地のみで2、5～3、5千万円程度、土地・建物総額で5～5、5千万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では画地規模から賃貸建物を想定し得なかつたため、収益価格は試算できなかった。よって、取引事例比較法のみを適用の上、上記の通り比準価格を試算した。比準価格は実際の不動産市場において成約した事例を基礎とした実証的な価格である。比準の各過程を検討するに、得られた試算価格の規範性は高いものと判断される。したがって比準価格を標準として、代表標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。									
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 刈谷-21	[101.7]	100	100	[99.9]	138,000	標準化補正	交通 0.0	環境	交通 +10.0
(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	画地 +1.0	行政	環境 +15.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		行政	その他 0.0	その他	行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況要因の		[一般的] 新型コロナウイルス感染症規制緩和と、諸物価高騰傾向にあり、金融緩和は継続される。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 131,000 円/㎡			[地域] 地域要因に変動はない。						
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		[個別的] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号	公示価格 円/㎡									
② 変動率	年間 +5.3 %	半年間 %								

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 10日提出
刈谷(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
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	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	182,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 15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	①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			②地積 (㎡)	144	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)				
	1:2	住宅 W2	一般住宅等が建ち並ぶ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	①範囲		東 150 m、西 75 m、南 100 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 15 m、規模		150 m程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北、8m市道	交通施設	東刈谷駅 北西方360m	法令規制	1中専 (60, 150)	
	⑤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。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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	182,000 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、住宅地への需要は高いものの、供給は依然として少ない。取引の中心価格帯は、土地は3,000～3,500万円、新築戸建住宅で総額5,000～6,000万円が中心価格帯になっている。										
(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。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	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号	刈谷-21					182,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
	公示価格	179,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0			
(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	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	
							画地	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
							その他				
(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 変動要因		[一般的] コロナ禍の影響が緩和され、自動車関連企業等の地域経済は好調である。市内住宅地需要は高く、地価は堅調に推移している。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 175,000 円/㎡				[地域] 依然として供給量が少なく、底堅い需要に支えられて地価は堅調に推移している。						
	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				[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 刈谷-21 公示価格 179,000 円/㎡										
	② 変動率	年間 +4.0 %	半年間 +1.7 %								

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)-8	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月8日	(6) 路線価	令和5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5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「居住表示」等 刈谷市小垣江町南屋敷10番3		②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等 「調区」 (60,200) (その他)			
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 L S 2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅、農家住宅等が混在する既成の住宅地域	⑥接面道路の状況 北東5m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス	⑧主要な交通施設との接近の状況 小垣江 1.9km		
(2) 近隣地域	①範囲 東100m、西60m、南80m、北80m		②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約12m、規模180㎡程度、形状長方形		④地域的特性 特記事項 特にない		交通施設 小垣江駅 南東方1.9km	法令規制 「調区」 (60,200)		
	⑤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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 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	① 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 刈谷-26 公示価格 73,800 円/㎡	② 時点修正 [102.2] 100	③ 標準化補正 100 [101.0]	④ 地域要因の比較 100 [103.0]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡) 72,500	⑦ 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
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100	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
(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 69,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行に伴い、経済活動も急速に回復に向い、不動産市場においても活性化が認められる。				
	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 変動率 年間 +5.0 % 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	有限会社アプス地価研究所
刈谷(県)-9	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大野 興四郎
鑑定評価額	49,900,000 円	1㎡当たりの価格	252,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 185,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年4月10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 刈谷市若松町4丁目12番		②地積 (㎡) ()		⑨法令上の規制等				
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 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	⑥接面道路の状況 南6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 刈谷 550m (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 100 m、南 100 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 12 m、奥行約 16.5 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。		⑤地域要因の将来予測 刈谷駅近接という地理的位置の相対的希少性から住宅地として高位に推移すると予測する。				
	④地域的特性 事項 特にない。		⑤地域要因の将来予測 刈谷駅近接という地理的位置の相対的希少性から住宅地として高位に推移すると予測する。		⑥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				
(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	252,000 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、安城市、知立市等の利便性に富む住宅地域。需要者は、同一需給圏内の事業所等に勤務する一次取得者が中心で、ほかに買い換え層や富裕層も加わる。近隣地域は、刈谷駅、商業施設など市中心部への接近性から、依然高い需要があり、供給が少ないため需給はタイトである。土地の中心的な価格帯は3～5千万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。標準地は画地規模がやや小さく共同住宅等の建設が非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域では自用目的での取引が中心であり、取引水準を指標に価格を決定することが一般的と認められるので、実証的な比準価格を標準とし、公示地との均衡に留意し、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 標準地番号 刈谷-1	② 時点修正 [101.7] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [100.9]	⑤ 個別的要因の比較 [108.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 253,000	⑦ 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 -2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	① 指定基準地番号	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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	
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正	地域要因
	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 239,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的] 新型コロナウイルス感染症規制緩和下、諸物価高騰傾向にあり、金融緩和は継続される。				
	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] 刈谷駅に近接する利便性の高い住宅地域であり、地価は依然上昇傾向にある。				
				[個別的] 個別的な要因に変動はない。					
② 変動率 年間 +5.4 % 半年間 %									

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	33,400,000 円	1㎡当たりの価格	168,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 130,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和 5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	刈谷市手中町4丁目502番				②地積 (㎡)	199	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)	
	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	逢妻 830m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 10 m、南 20 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 18 m、規模 180㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項	
	⑤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	168,000 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) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 刈谷-21	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 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 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 179,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [101.0]	100 [107.7]	[100.0] 100	167,000	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 +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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 160,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行に伴い、経済活動も急速に回復に向い、不動産市場においても活性化が認められる。						
	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/㎡			[地域要因] 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た地域で、住宅需要は旺盛である。						
	②変動率 年間 +5.0% 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	大脇不動産鑑定事務所
刈谷(県)-11	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脇 淳史
鑑定評価額	45,500,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	①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				②地積 (㎡)	263	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 150)								
	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	刈谷 1.6km	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 100 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 13 m、奥行約 20 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形				④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	刈谷駅 南方1.6km	法令	1 中専 (60, 150)			
	⑤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 +8.0										
(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/㎡		(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2500~3000万円程度、新築の戸建物件で4000~4500万円程度の物件が多い。											
	収益還元法	収益価格	32,800 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	刈谷-21	②時点修正	[101.7] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [112.2]	⑤個別的要因の比較	[108.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	173,000	⑦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 +2.0 交通 +10.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	①指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	100 []	[] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (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			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 165,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 社会経済活動は持ち直しているため、刈谷市の住宅地における不動産市場は安定的に推移しているが、先行きの不透明感が見られる。 [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。 [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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			②変動率	年間 +4.8 %	半年間 %										

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)-12	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	53,100,000 円	1㎡当たりの価格	236,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月8日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	185,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	刈谷市大手町5丁目38番5				②地積 (㎡)	225	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)
	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	刈谷 770m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西60m、南20m、北30m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約20m、規模220㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東50m、西60m、南20m、北30m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約20m、規模220㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特記事項	特記事項
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	236,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
	収益還元法	収益価格	72,100 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、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4,000万円前後、建売分譲で5,500万円から6,000万円前後である。								
(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	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	街路 0.0	地域要因 0.0
	標準地番号 刈谷-1	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	236,000	標準化補正	街路 0.0	地域要因 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	街路 0.0	地域要因 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況			[一般的] 新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行に伴い、経済活動も急速に回復に向い、不動産市場においても活性化が認められる。 [地域] 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。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。				
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 222,000 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	② 変動率 年間 +6.3% 半年間 +1.7%								
■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-1 公示価格 232,000 円/㎡									

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
刈谷(県)-13	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 大脇 淳史
鑑定評価額	30,500,000 円	1㎡当たりの価格	185,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	刈谷市神明町1丁目40番1				②地積 (㎡)	165 ()	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)					
	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	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南50m、北50m				②標準の使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、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、5.8m市道	交通施設	刈谷駅北西方680m	法令規制	準工 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート、工場等が見られる住宅地域であり、市中心部に近く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 +3.0							
(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/㎡											
	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、アパートのほか工場等が見られる住宅地域であり、市中心部に近く利便性が高いため、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2500～3000万円程度、新築の戸建物件で4000～4500万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) 公示価格とした	① 代表標準地 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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0		
	① 公示価格	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [131.3]	[103.0] 100	185,000	標準化補正	交通	0.0	環境	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	画地	行政	+30.0		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	行政	0.0	その他	行政	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的] 社会経済活動は持ち直しているため、刈谷市の住宅地における不動産市場は安定的に推移しているが、先行きの不透明感が見られる。										
	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	前年標準価格	173,000 円/㎡	[地域] 一般住宅、アパートのほか工場等が見られる住宅地域であり、立地が良好で利便性が高いため、地価は安定的に推移している。										
	② 変動率	年間	+6.9 %	半年間	%	[個別的] 個別的要因に変動はない。								