

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
刈谷(県)-1 宅地-1

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	28,800,000 円	1㎡当たりの価格	178,000 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 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		刈谷市一ツ木町6丁目4番9			②地積 (㎡)		162 ()		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										
	1:1.5	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										
										(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 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 11 m、奥行 約 15 m、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	基準方位北、6m市道		交通施設	一ツ木駅 北方500m		法令規制									
	⑤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		178,000 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) 公示標準価格	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 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	
	刈谷-1 公示価格 270,000 円/㎡		[100.4] 100		100 [100.0]		100 [156.6]		[103.0] 100		178,000									
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡				③価格変動要因の	[一般的要因]		好調な地域経済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、建築費高騰が不動産経済への影響を注視する必要がある。												
	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]		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。												
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
	②変動率		年間 +2.9 % 半年間 %																	

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月4日提出
刈谷(県)-2 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)-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	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 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 倍率種別	180,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	①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			②地積 (㎡)		139	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)		
	1.2:1	住宅W2		一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東8m市道	水道、ガス、下水	刈谷720m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 110 m、北 70 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 12 m、規模			150 ㎡程度、形状 正方形					
	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	刈谷駅 南方720m	法令規制	1 中専 (60, 150)	
	⑤地域要因の将来予測	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 232,000 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、不動産市場は良好に推移している。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	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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	刈谷-1								交通 0.0		交通 0.0
	公示価格		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [118.6]	[102.0] 100	233,000	環境 0.0	環境 +21.0		
	270,000 円/㎡							画地 0.0	行政 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								交通		交通
	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								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価格変動要因の形成	[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。宅地需要は強く、地価も堅調に推移している。						
	■ 継続 □ 新規				[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。最寄駅に近く、居住環境が良好であるため需要は高い。						
	前年標準価格 226,000 円/㎡				[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 +2.7 % 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
刈谷(県)-3 宅地-1

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	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 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1日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月] 100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月25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		刈谷市東境町上野5 7 番 2				②地積 (㎡) (185)		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 低専 (60, 100)		
	1:1.2	住宅 W2	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	①範囲		東 150 m、西 50 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 12 m、奥行 約 15 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、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)	
	⑤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 132,000 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、相対的価値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4,000万円から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	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	刈谷-21							標準化補正	交通 0.0	環境 +14.0	
(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	環境 0.0	行政 +23.0	
	前年指定基準地の価格							画地 +1.0	行政 0.0	行政 +1.0	
	円/㎡							行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	192,000 円/㎡		[100.0] / 100	100 [101.0]	100 [148.7]	[103.0] / 100	132,000	その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	[一般的要因] 建築費や物価の高止まり、金利・為替動向、海外経済や地政学的リスク等が不動産市場へ及ぼす影響については、引き続き注視を要する。						
	■ 継続 □ 新規				[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。						
	前年標準価格 130,000 円/㎡				[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 +1.5 %	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
刈谷(県)-4	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 青山 幸恵
鑑定評価額	26,700,000 円		1㎡当たりの価格	149,000 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 倍率種別	115,000 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		刈谷市半城土町本郷1 7 番 7				②地積 (㎡) (179)		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)	
	1.5:1	住宅 L S2		一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		東6.8m市道	水道、ガス、下水	野田新町 740m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 80 m、北 80 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 16 m、奥行 約 11 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 6. 8 m市道	交通施設	野田新町駅 南西方740m		法令 (1 住居 (60, 200)) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、猿渡川左岸の刈谷市中央南部に展開する一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。住宅地域として熟成しており、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 149,000 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		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 J R 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。需要者の中心は、主に刈谷市及び隣接市の勤労者が主体である。当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。地価は実需を中心に堅調に推移し、市場性は比較的良好である。需要の中心となる価格帯は、土地は 2 , 5 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 4 , 5 0 0 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		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。このため、賃貸経営を想定して求められる収益価格は低位になると見込まれ、収益面で妥当性を検証する意義は乏しく、収益還元法は適用しなかった。従って、住環境等を重視する住宅地の特性を考慮して、実証的且つ説得性を有する比準価格を採用しつつ、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 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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 192,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[129.9]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	149,000		交通 0.0		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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +19.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	画地 +1.0		行政 0.0		
							行政 0.0		行政 0.0		
							その他 0.0		その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 148,000 円/㎡				③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的要因] 自動車関連企業の勤務者等による安定的な住宅地需要や低金利政策の継続等を反映して、実需を中心に地価は継続して上昇基調である。					
	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] 地域要因の変動は乏しいが、住宅地の需給ギャップ等を反映して、実需を中心に上昇基調に推移すると認められる。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月4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	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	23,800,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 105,000 円/㎡ 倍
(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	
(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)	
	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				
(2)近隣地域	①範囲	東70m、西130m、南30m、北60m				②標準的使用	低層住宅地		
	③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				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路
	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、地価も堅調に推移するものと思われる。				⑥対象基準地の個別的要因	方位	+5.0	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地	取引事例比較法	比準価格	139,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	原価法	積算価格
(5)鑑定評価の手法の適用	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居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5000万円前後である。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高い一方で、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	①代表標準地	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 刈谷-21	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [143.5]	[105.0] 100	139,000			地域要因
	公示価格 192,000 円/㎡								街路 +4.0 交通 +12.0 環境 +22.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9)指定基準地	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				地域要因
	円/㎡								街路 交通 環境 行政 その他
(10)対年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③価格変動要因	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。宅地需要は強く、地価も堅調に推移している。						
	■継続 □新規		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 138,000 円/㎡		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	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	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 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5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月6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		刈谷市元町6丁目27番3			②地積 (㎡)		140 ()	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)		
	台形 1:1	住宅 L S2		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		(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 5m市道	北	交通 施設	刈谷市駅 南西方880m	法令 規制	1 中専 (60, 150)
	⑤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		146,000 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中心である。区画整理済みの地区の需要は堅調に推移している一方で、街区・街路の整備状況が古い地区の選好性は相対的に劣っている。市場における中心価格帯は、40坪程度の土地で2000万円～3000万円、新築戸建分譲で4000万円～5000万円台である。										
(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。近隣地域は自用目的の取引が支配的であり、実際に成立した売買を参考に価格形成が行われる傾向にある。比準価格は、規範性に優る取引事例を重視して試算され、実証的かつ地域の実勢を反映した説得力の高い価格が得られた。また、代表標準地を規準とした価格との均衡も確保されている。以上より、比準価格を採用し、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 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 192,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [130.3]	[99.9] 100	146,000		交通 0.0		交通 +10.0	
(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	環境 0.0	地域要 因	環境 +15.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +1.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討 前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 145,000 円/㎡		③ 価格 変動 要因の 形成状況	[一般的 要因]		金利負担増加等の懸念材料はあるが、優良物件は底堅く推移している。競合する分譲マンションの増加により住宅はやや供給過多である。					
	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]		熟成度の高い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。					
				[個別的要 因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +0.7 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月4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	27,600,000 円	1㎡当たりの価格	192,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 150,000 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		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	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 ㎡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。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 192,000 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、自動車産業等の地域経済が好調であるため、住宅地への需要は高い。取引の中心価格帯は、土地は2,500万円～3,000万円程度、新築戸建住宅で総額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、同一受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 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対象基準地の標準価格 (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 192,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{101.0}{100}$	192,000		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 0.0	
	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 +1.0		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 191,000 円/㎡			③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。宅地需要は強く、地価も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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-21 公示価格 192,000 円/㎡				[地域要因]		区画整然とした住宅地域で、地域的特性に大きな変化は見られない。居住環境が良好な人気エリアのため、地価は堅調に推移している。					
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 0.0 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月5日提出
刈谷(県)-8 宅地-1

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	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	77,300 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1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 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		
	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 L S2		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	①範囲 東 100 m、西 60 m、南 80 m、北 80 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 12 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 5m県道	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 77,300 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1,200万円から1,600万円前後、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) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 刈谷-26	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 +1.0 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
	公示価格 79,800 円/㎡	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100.0}{100}$	77,200			
(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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 76,500 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 建築費や物価の高止まり、金利・為替動向、海外経済や地政学的リスク等が不動産市場へ及ぼす影響については、引き続き注視を要する。					
	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] 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 +1.0 % 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16日提出
刈谷(県)-9 宅地-1

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	56,600,000 円		1㎡当たりの価格	286,000 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 倍率種別	210,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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 (㎡) (198)		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	1 住居 (60, 200) (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。		街路 基準方位北、6m市道	交通施設 刈谷駅南東方550m	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 286,000 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	① 代表標準地 標準地番号 刈谷-1	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 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 270,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[108.0] 100	285,000			
(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) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 278,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 好調な地域経済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、建築費高騰が不動産経済への影響を注視する必要がある。				
	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] 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。				
	② 変動率 年間 +2.9 % 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
刈谷(県)-10 宅地-1

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)-10	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 石脇 雄生
鑑定評価額	36,600,000 円	1㎡当たりの価格	184,000 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	145,000 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 刈谷市中手町4丁目502番					②地積 (㎡)		199	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)			
	1:1.5	住宅W2		一般住宅のほかに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	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 特にない		街路 基準方位北、6m市道	交通施設 逢妻駅 南方830m	法令 1 住居 (60, 200)						
	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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 184,000 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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 刈谷-21 公示価格 192,000 円/㎡		②時点 修正 [100.0] 100	③標準化 補正 100 [101.0]	④地域要因の比較 100 [103.2]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) 184,000	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 +2.0 交通 +10.0 環境 -8.0 行政 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 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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 180,000 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 建築費や物価の高止まり、金利・為替動向、海外経済や地政学的リスク等が不動産市場へ及ぼす影響については、引き続き注視を要する。							
	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] 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。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +2.2 % 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
刈谷(県)-11 宅地-1

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	50,500,000 円	1㎡当たりの価格	192,000 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	140,000 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				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					
	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		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	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		基準方位北、6m市道		交通施設		刈谷駅 南方1.6km		法令 1 中専 (60, 150) 規制			
	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 192,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +8.0							
			収益還元法		収益価格 32,500 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) 公示標準価格	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 +1.0 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 192,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [101.0]		100 [107.7]		[108.0] 100		191,000							
(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) 対年標準価格等	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 188,000 円/㎡				③ 価格変動要因		[一般的要因] 建築費や物価の高止まり、金利・為替動向、海外経済や地政学的リスク等が不動産市場へ及ぼす影響については、引き続き注視を要する。											
	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 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。											
	公示価格						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
		② 変動率 年間 +2.1 % 半年間 %																

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	61,000,000 円	1㎡当たりの価格	271,000 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1日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	215,000 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 刈谷市大手町5丁目38番5				②地積 (㎡) (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)		
	1:2	住宅 L S2	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	①範囲 東 50 m、西 60 m、南 20 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 11 m、奥行 約 20 m、規模 220 ㎡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 刈谷駅 南西方770m	法令規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤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 271,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 64,200 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、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) 公示標準価格とした	① 代表標準地 標準地番号 刈谷-1	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 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 270,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	271,000			
(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) 対年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 263,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 建築費や物価の高止まり、金利・為替動向、海外経済や地政学的リスク等が不動産市場へ及ぼす影響については、引き続き注視を要する。					
	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 刈谷-1 公示価格 270,000 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。					
	② 変動率 年間 +3.0 % 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8年地価調査）

令和8年7月16日提出
刈谷(県)-13 宅地-1

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)-13	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 健二
鑑定評価額	36,600,000 円	1㎡当たりの価格	222,000 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 倍率種別	170,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		刈谷市神明町1丁目40番1				②地積 (㎡) ()		165		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)				
	1:1.5	住宅 L S3	一般住宅、中小工場、アパート等が混在する住宅地域		南西5.8m市道	水道、ガス、下水	刈谷 680m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 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 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、5.8m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		市中心部への接近性に優れる低層住宅及び工場等が見られる住宅地域であり、その利便性から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		222,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0				
	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、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	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	刈谷-1								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格		[100.4]	100	100	[103.0]	219,000	環境	0.0	画地	0.0	環境	+26.0
	270,000 円/㎡		100	[100.0]	[127.3]	100		行政	0.0		行政	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	前年指定基準地の価格			100	100				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			③価格変動要因の	④一般的な要因								
	継続 新規				好調な地域経済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、建築費高騰が不動産経済への影響を注視する必要がある。								
	前年標準価格 213,000 円/㎡				④地域要因								
	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				市中心部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。								
	代表標準地 標準地				④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/㎡												
	②変動率 年間 +4.2 % 半年間 %												