

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡鑑定事務所
蒲郡(県)-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 福岡 洋介
鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	34,100 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 1.1倍	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	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	蒲郡市柏原町加治替戸51番1			②地積 (㎡)	541	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)	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東160m、西120m、南100m、北110m			②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	蒲郡駅北西方2.7km	法令規制	「調区」(60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,100 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：主に蒲郡市の市街化調整区域を圏域とするが、隣接する豊川市を含めた農家住宅地域である。需要者の属性：市内居住者のうち地元の地縁者が中心を占める。市場の需給動向：市街化調整区域に存しており、利用状況等に特段の変化は認められず、取引自体も低調である。市場での需要の中心となる価格帯：土地の価格水準は対象基準地の規模で1800万円程度であると考えられるが、取引価格は土地面積とも絡み、ばらつきが見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、蒲郡駅の北西方に位置し、農家住宅と一般住宅等が混在する既成の市街化調整区域の住宅地域である。自用目的での取引が主体とみられる地域であり、賃貸市場は未成熟であるため、賃貸住宅の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格は非適応とした。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、公示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 -1.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 蒲郡-13	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	34,000				
(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 34,100 円/㎡		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 低金利とコロナ禍からの回復によるプラス面と緩やかな人口減少等によるマイナス面により、不動産市場では二極化が顕在化している。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 市中心部からやや離れた農家住宅を中心とする市街化調整区域であり、地域的な変化はほとんど見られない。						
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
蒲郡(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ
蒲郡(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岩田 肇
鑑定評価額	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	90,900 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	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月5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	蒲郡市中央本町1804番1 「中央本町18番4号」				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 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												
	1:1.5	住宅 RC2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	蒲郡 1km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m			②標準の使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 16 m、規模 190 ㎡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 m市道	交通施設	蒲郡駅 北方1km	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防									
	⑤地域要因の将来予測	中規模住宅を中心に区画整然とした住宅地域であり、地域に特段の変化はないが、住宅地として底堅い需要が見込まれ、地価は今後も堅調に推移していくものと予測する。																
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,900 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JR蒲郡駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は市内在住の住宅取得を目的とする一次取得者であり、周辺市からの転入も見受けられる。やや高台に立地し、公園や店舗等が見受けられ、住環境良好な住宅地のため人気があり、周辺では建売分譲も多く行われている。このような安定した宅地需要により地価はやや強含みの状態にある。需要の中心価格帯は、土地で1300~1800万円、建売物件は3300~3800万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づき試算しており、実証的で信頼性が高い。周辺には賃貸物件も散見されるが、基準地の画地規模が小さく、経済合理性の観点から賃貸住宅の想定は非現実的であることから、収益価格は試算をしていない。近隣地域は、居住環境を重視する住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格決定されている。従って、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とおり決定した。																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	蒲郡-3	② 時点修正		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	90,900	⑦ 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 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	90,700 円/㎡	[100.2] 100	[105.0]	100	[100.0]	[105.0] 100											
(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/㎡	[]	100	[]	100	[]	100	[]									
(10) 対象基準地等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 90,500 円/㎡													
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 蒲郡-3		公示価格 90,700 円/㎡											
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間 +0.2 %															
	③ 価格変動要因	<p>[一般的] JR以北及び土地区画整理事業地内の居住環境の良い住宅地域で強含みの取引が見られ、市内外周部及び沿岸部は下落傾向が続いている。</p> <p>[地域] JRよりも北側の居住環境の優れた住宅地域で物件を探す需要層が依然多く、当該エリアでは分譲素地の仕入れが難しい状態である。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p>																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
蒲郡(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	8,940,000 円	1㎡当たりの価格	54,200 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	蒲郡市三谷町若宮192番2			②地積 (㎡)	165 ()	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 50 m、西 140 m、南 40 m、北 190 m			②標準の使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口約 9 m、奥行約 18.5 m、規模 165 ㎡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、8 m	交通施設	三河三谷駅 南方1.4km	法令規制	1住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅中心の住宅地域であり、特段の変化はなく、当分の間現状維持にて推移するものと予測する。地価水準は当市郊外かつ臨海部住宅地の需要が減少しているため、やや弱含みの推移と予測される。														
(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	54,200 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JR東海道本線、名鉄蒲郡線沿線で概ね蒲郡市内の住宅地域。需要者の中心は当市内を主に周辺東三河地区居住者。近年は当市土地開発公社による臨海部分譲地、土地区画整理事業による保留地分譲、工場跡地の住宅地転用等が主な供給。大震災以降、臨海部を擁する当市の住宅地市況は中心地区を除いて軟調傾向にあるが、一部地域では地価の下げ止まりも視られる。土地は総額100万円以下、新築戸建物件は200万円前後の物件が取引の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパートが見られるが、対象基準地は集合住宅の建築を企図する場合には画地規模が小さい。よって、賃貸市場の実態や経済合理性の観点より収益価格は試算しないこととした。居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、代表標準地から規準した価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	蒲郡-3	② 時点修正		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	54,100	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +10.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	90,700 円/㎡	[100.2] 100	100	[105.0]	[160.1]	[100.0] 100									
(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	100	④ 地域要因の比較	100	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	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
(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	54,500 円/㎡		③ 変動状況	一般的 [要因] 当市は東三河の中堅市で中心部の地価は安定し、郊外に向かうにつれ需要が通減する傾向にあるが、一部で地価の下げ止まりも視られる。 [地域] 一般住宅を主とする既存住宅地域であり、格別の変動要因は見られない。当市郊外の住宅地域は相対的に需要がやや弱含みに推移。 [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	-0.6 %	半年間	%				

鑑定評価書 (令和5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 蒲郡(県)-4, 愛知県, 愛知第11, 株式会社愛三不動産鑑定.

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 conditions for the appraisal.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location, area, usage, market characteristics, and price determination factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡鑑定事務所
蒲郡(県)-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 福岡 洋介
鑑定評価額	13,200,000 円		1㎡当たりの価格	90,800 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] 72,000 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	蒲郡市神明町16番4外「神明町16番6号」			②地積 (㎡)	145	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200) 準防			
	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	蒲郡 400m	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 50 m、南 50 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 10 m、奥行約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
(3) 最有効使用の判定	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	交通施設	蒲郡駅 北東方 400m	法令規制	1住居 (70, 180) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	蒲郡駅徒歩圏内の既成住宅地域であり、当面現状を維持しつつ推移するものと思われるが、利便性を反映し、地価水準は堅調に推移するものと予測するものの、今後の金利の動向には留意を要する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,800 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	/ 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：蒲郡市の中心部に近い住宅地域を主とし、市内全般の住宅地域も含めた圏域である。需要者の属性：蒲郡市内に居住または勤務する1次取得者が中心である。市場の需給動向：市の中心部に近く利便性が高いため、需要は堅調な状況にある。需要の中心となる価格帯：土地は対象基準地の規模で1300万円程度、建売物件で2500万円から3500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、蒲郡駅の北東方に位置し、中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。需給動向を見ると自用目的での取引が主体であり、画地規模が小さいこと等より経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の建築を想定することが困難なため収益価格は非適応とした。したがって、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し、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 +2.0	
	標準地番号 蒲郡-3	[100.2] / 100	100 [105.0]	100 [95.0]	[100.0] / 100	91,100	標準化補正	交通 0.0	環境 -2.0	行政 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	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	標準化補正	交通	環境	行政	
(10) 対年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[一般的] 低金利とコロナ禍からの回復によるプラス面と緩やかな人口減少等によるマイナス面により、不動産市場では二極化が顕在化している。							
	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	前年標準価格 90,500 円/㎡	[] / []		[地域] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、利用状況等に特段の変化は認められないが、蒲郡駅に近く利便性は高く、需要は堅調な地域である。						
② 変動率	年間	+0.3 %	%		[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	半年間										

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, 氏名. Values include 蒲郡(県)-6, 愛知県, 愛知第11, みつば不動産鑑定事務所, 岡部 耕一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,700 円/㎡.

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) 路線価又は倍率. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 令和5年1月, 54,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 蒲郡市平田町下長根48番1. (2) 範囲: 東40m, 西150m, 南40m, 北200m. (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, 二方路 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、主として蒲郡市内JR東海道本線沿線の住宅地一円である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。 (8) 公示価格: 代表標準地 蒲郡-3, 公示価格 90,700 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討, 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.

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
蒲郡(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	41,600 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	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	倍率種別	1.1 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		蒲郡市西蒲町神谷門戸44番1			②地積 (㎡)	304	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	水道	西蒲400m	(その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西200m、南70m、北350m			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20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形																				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.5m市道	交通施設	西蒲駅南西方400m	法令規制	準工 (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	方位角地	+2.0	0.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,600 円/㎡																			
	収益還元法	収益価格	7,620 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	同一需給圏は名鉄蒲郡線沿線を中心に蒲郡市内の住宅地域である。需要者の中心は蒲郡市内に居住または勤務先を有する一次取得者である。近隣地域及びその周辺は市の外延部に位置し利便性に難があり土地利用に変化が乏しく、需要は地縁性を有する者に限定される傾向があり地価は下落傾向で推移している。土地は1,000万~1,400万円程度、新築戸建は2,200万~3,200万円程度が需要の中心となる価格帯である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが多くの節税目的の建築で元本と果実の相関関係に整合する賃料が形成され難い現状より収益価格は低位に試算された。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する市場参加者は実際に取引される価格に基づき行動を決定するため比準価格の説得力が高いと思考される。よって取引市場の実態を反映する比準価格を採用し収益価格は参考に留め、類似の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	蒲郡-7	②時点修正	[98.2]	③標準化補正	100	④地域要因の比較	[100.0]	⑤個別的要因の比較	[102.0]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	41,500	⑦内訳	標準化補正	0.0	地域要因	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	公示価格	39,800 円/㎡		100	[96.0]	100	[100.0]	100	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	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	100	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/㎡)	100	⑦内訳	標準化補正	0.0	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	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
(10) 対象基準地等の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格	43,200 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的] 蒲郡市内の住宅地需要にも回復の兆しがみられるが外延部等ではなお下落傾向が残る。												
	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] 地域要因の大きな変化は認められないが、需要が相対的に弱く地価については下落傾向である。												
②変動率		年間	-3.7 %	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	中部ガス不動産株式会社
蒲郡(県)-8	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	24,100,000 円		1㎡当たりの価格	69,800 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	53,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年 7月 1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	蒲郡市竹谷町元町16番1				②地積 (㎡)	345 ()	③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	三河塩津 400m (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 40 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 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	基準方位北、7.5m市道	交通施設	三河塩津駅 北東方400m	法令規制	準工 (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 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	18,900 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	同一需給圏の範囲は当該市の西部に位置する市街化区域の住宅地域である。需要者は主に同市在住の一次または二次取得者層と考えられる。事業所なども見られる旧来からの住宅地域であり他地域からの参入も少なく価格水準は概ね横ばい傾向である。需要の中心となる価格帯は土地価格が1,200~1,900万円程度であり、新築戸建で2,600~3,000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は共同住宅も見られる住宅地域であるが、取引の中心となるのは快適性等に注目した自己利用目的の更地または戸建住宅で、これらについて複数の信頼性の高い事例収集が可能であった。一方、アパート経営は元本価値相当の賃料設定が難しく収益性目的の取引は限定される。以上より、実際の売買市場を反映し実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 蒲郡-3	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [130.2]	[105.0] 100	69,800	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	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	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) 対象基準地の前年の検討	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 69,800 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的] 不動産市況は徐々に明るさを取り戻しつつあるが一律ではなく、需要者の選好性などによる二極化傾向はより鮮明になってきている。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 旧来からの住宅地域であり地域要因に大きな変動はない。								
② 変動率 年間 0.0% 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	OFFICEナスカ	
蒲郡(県)5-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	岩田 肇
鑑定評価額	15,800,000 円		1㎡当たりの価格	65,200 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	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月5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		蒲郡市三谷町東前78番3			②地積 (㎡)	242	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 (その他) (90,400)						
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	飲食店、スーパー、住宅等が混在する路線商業地域	南西20m市道、背面道	水道、下水	三河三谷 1km								
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 120 m、南 40 m、北 20 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 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	20m市道	交通施設	三河三谷駅 南方1km	法令規制	商業 (90,400) 準防					
	⑤地域要因の将来予測	商業店舗や住宅等が混在する商業地域であるが、三谷地区全体の住宅需要も低迷し、下落傾向に歯止めが掛かっていない。												
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		65,200 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		18,000 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、蒲郡市及び隣接市内の商業地域である。需要者の中心は、地元の個人事業主や中小企業、事業法人、不動産業者等である。不動産市場では三谷地区全般に売り物件が多く、背後の住宅地への需要もバラツキがあり、地価は力強さに欠ける地域経済を反映して下落基調が続いている。取引価格は画地規模や形状、建物用途等によって多様であり、市場における需要の中心価格帯については把握が困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、低層の店舗のほか、住宅等もみられる商業繁華性が低い路線沿いの商業地域である。収益物件も見られるが、自用の店舗を中心とする地域で、賃貸市場の成熟の程度は低く、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。したがって、市場実勢を反映する比準価格を中心に、収益価格を参酌し、さらに、代表標準地との検討及び単価と総額との関連を考慮して、鑑定評価額を下記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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
	標準地番号 蒲郡5-4		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [144.3]	[102.0] 100	65,200	標準化補正	交通 +7.0	環境 +39.0	行政 -3.0	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の		[一般的] 蒲郡の商業地域の価格は蒲郡駅前やや上昇し、他の中心部はほぼ横ばい。その他大半の商業地域では依然として下落傾向が続いている。 [地域] 沿線では500~1,000坪程度の定期借地による出店が一般的であり、規模が小さい画地は自用店舗としての出店となる。 [個別的] 個別的要因に変動はない。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 66,500 円/㎡			変動状況										
	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 -2.0 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
蒲郡(県)5-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	21,800,000 円		1㎡当たりの価格	92,200 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] 74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1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	蒲郡市旭町363番外「旭町10番16号」				②地積 (㎡)	236	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)	
	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	蒲郡 800m	(その他) (88,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 170 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	3階建程度の店舗事務所併用地				
	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								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2m県道	交通施設	蒲郡駅 西方800m	法令規制	近商 (90,200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに小規模事務所、店舗等が見られる路線商業地域であり、当面地域要因に大きな変化はないものと予測する。地価水準は地域の特性を反映し横ばい基調にて推移するものと思われる。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	54,200 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	同一需給圏の範囲は蒲郡市内中心部に比較的近い商業地域であり、需要の中心は地縁性を有する地元事業者である。幹線道路沿いの大型店舗への顧客流出が進む中、当該地域は同市を東西に横断する幹線道路沿いに位置し、また市街地中心部に近く交通利便性が優れていることから商業地としての需要が認められる。市場で需要の中心となる価格帯は画地規模等により総額ベースでの開差が大きく見出しがたい状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層店舗等が多くみられる商業地域であり商況に大きな変化はなく、元本価値相当の賃料設定が難しい。このため投資目的の収益用不動産取引は少ない。一方、取引の中心となるのは自己利用目的の更地または建付地であり、これらについて複数の信頼性の高い事例収集が可能であった。以上より、市場性を反映した比準価格に重点を置き、収益価格を参酌し、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	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 蒲郡5-4	[100.0]	100	100	[100.0]	92,200	標準化補正	交通 0.0	環境 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	[]	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的] 客足は戻りつつあり商況は回復基調にあるが、立地条件、業種などによる二極化傾向はより鮮明になってきている。					
	前年標準価格 92,200 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			[地域] 旧来からの比較的小規模な店舗、事務所等が見られる商業地域である。地域要因に特段の変化は認められない。					
	■ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号 蒲郡5-4			[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
蒲郡(県)5-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	9,810,000 円		1㎡当たりの価格	95,200 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] 76,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	蒲郡市栄町144番「栄町2番2号」			②地積 (㎡)	103 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防	
	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	蒲郡 350m	(その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	中低層の店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口約 6 m、奥行約 18 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.5m市道	交通 蒲郡駅南西方350m
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地				(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	95,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	46,900 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	同一需給圏は蒲郡市における市街化区域内の商業地域一帯と判定した。需要者の中心は自己の事業用地を求める地元中小企業及び沿道サービス業の法人である。蒲郡駅北側の商業エリアや集客力の高い郊外型大規模店舗への顧客の流出傾向等により依然当地域の商況に変化はないものの、駅南徒歩圏エリアでは底堅い取引が散見され、地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、需要者の属性や画地規模によりばらつきがあり把握困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺には収益物件も見られるが、主として自用の店舗、事務所としての利用が中心となっており、土地の取引価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。需要者の中心は自己の事業用地を求める法人等であり、市場における取引価格を参考に意思決定を行うと予測される。本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し収益価格を参考にとどめ、代表標準地との均衡にも留意して、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	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	
	標準地番号 蒲郡5-4	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[100.0] 100	95,200	標準化補正	地域要因	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	地域要因	
(10) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 94,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 客足は戻りつつあり商況は回復基調にあるが、立地条件、業種などによる二極化傾向はより鮮明になってきている。					
	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 円/㎡			[地域] 土地利用状況に特段の変化はない。蒲郡駅徒歩圏内で当地域の商況に変化はないが、地価は堅調に推移している。					
② 変動率		年間 +0.8 %	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	豊橋不動産鑑定事務所
蒲郡(県)5-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	75,000 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	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 蒲郡市八百富町1丁目94番外				②地積 (㎡)	262	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200) 準防	
	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) (90, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 220 m、南 0 m、北 35 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 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.5 m 県道	交通施設	蒲郡駅 東方760m	法令規制	近商 (90, 200) 準防
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	50,200 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	同一需給圏は蒲郡市及び隣接市における幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は地元の個人事業主及び中小企業であるが、立地や規模によっては沿道型店舗を全国展開する事業者の参入も考えられる。大規模商業施設に顧客が流れるなかで、小規模店舗を主とする既存商業地域は低迷しているが、対象地域において進められてきた土地区画整理事業は完了し、地価は比較的安定している。需要の中心となる価格帯は規模、業種により分散し把握困難である。								
(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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	蒲郡5-4 公示価格 92,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	94,100	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -2.0 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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 94,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的] 中心部においては更に集積度を高める動きもみられるが他の蒲郡市内の商業地への需要は伸び悩み全体としては横ばい傾向。					
	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] 地域内の土地利用については大きな変化は認められず、地価も横ばい傾向で推移した。					
	②変動率 年間 0.0 % 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	みつば不動産鑑定事務所	
蒲郡(県)9-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	岡部 耕一郎
鑑定評価額	506,000,000 円		1㎡当たりの価格		22,800 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]	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	1.1 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	蒲郡市浜町67番4				②地積 (㎡)	22,200	⑨法令上の規制等	工専 (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	三河塩津 2.2km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 500 m、西 500 m、南 800 m、北 500 m				②標準的使用	大工場地		
	③標準的画地の形状等	間口約 200 m、奥行約 125 m、規模 25,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2.8m道路
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	大規模工場が集積する臨海型の工業地域で、地域要因に特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。潜在的需要は底堅く、地価は堅調に推移している。							
	(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,800 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、主として東三河地区における大工場地域である。需要者の中心は、大規模の工場用地を必要とする法人事業者である。市場における需給動向は、臨海部に対する災害リスクの懸念は残るものの、国道23号蒲郡バイパスの整備が進められており、将来の物流円滑化の期待や工業用地の供給不足等により潜在的な需要は底堅い。大規模工場地の取引は少なく、業種・画地規模等により取引総額は異なるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は大工場地であり、規模が大きく賃貸を想定することは現実的ではなく、規模に見合った賃貸事例資料の収集も困難であるため収益価格を試算することができなかった。比準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。したがって、本件では、市場性を反映した比準価格を採用し、昨今の経済情勢や不動産市況等に留意し、単価と総額との関連を考慮の上、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	標準化補正	地域要因	
(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	地域要因	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 22,300 円/㎡		③ 変動状況	[一般的] 自動車産業を中心に景況感は回復傾向にあり、輸出入額も増加傾向にあるが、物価上昇、金融市場の影響による下振れリスクが残る。				[地域] 臨海部の熟成した大工場地域で、地域的特性に特段の変化は見受けられない。需要は底堅く地価は強含みで推移している。	[個別] 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 +2.2 %	半年間 %						