

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中谷総合鑑定
蒲郡(県)-1	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
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 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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 蒲郡市柏原町加治替戸5 1 番 1					②地積 (㎡)	541 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 農家住宅と一般住宅等が混在する既成の住宅地域	⑥接面道路の状況 南西4m市道、背面道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 蒲郡2.7km		「調区」 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 160 m、西 120 m、南 100 m、北 110 m					②標準的使用 農家住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 20 m、奥行 約 25 m、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 4 m市道	交通施設	蒲郡駅 北西方2.7km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測 市中心部から離れた街路の狭い既成集落であり、当面現状のまま推移すると思われる。										
(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	同一需給圏は、主に蒲郡市の市街化調整区域であるが、隣接する豊川市を含めた農家住宅地域である。需要者の中心は、蒲郡市に居住する一次取得者であり、同一需給圏外からの参入は少ない。市場の需給動向としては、立地や街路条件に劣る地域では依然として需要は弱含みであり、取引は低調が続いている。需要の中心となる価格帯は、対象基準地程度の規模の土地で総額1,000万～2,000万円程度であると判断されるが、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	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、収益還元法を採用しなかった。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、周辺公示価格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 標準地番号 蒲郡-13		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 0.0	街路 -1.0
	公示価格 34,200 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	34,100		交通 0.0	交通 -1.0	環境 +2.0
(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	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(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 34,100 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的] 蒲郡市の人口は減少傾向が続いている。住宅市場では利便性、住環境、災害リスク等に応じて価格の二極化傾向が続いている。						
	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] 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] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10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	株式会社岡崎不動産鑑定事務所
蒲郡(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	91,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		
	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) 準防		
	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		(その他)(70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 150 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 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 91,800 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蒲郡市中央部付近の住宅地域一円である。需要者は蒲郡市在住の市内基幹産業の従業者を中心として隣接市からの移住も見られる。当該地域は、市内中心部に位置する街区の整った住宅地域で、快適性及び利便性等の市場競争力は中位程度で、地価は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は対象標準地の規模で1700万円程度。新築建売住宅は3500万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地において経済的合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから収益価格は試算しない。周辺地域において一部に共同住宅が介在しているものの取引の目的は自用目的が中心であることから比準価格を中心とした価格決定が妥当である。本件では信頼性のある取引事例により求めた比準価格を標準として、類似性を有する市内周辺の標準地とのバランスにも十分配慮して上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	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	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 91,500 円/㎡		[100.3] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	91,800		交通 0.0		交通 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 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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0		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 前年標準価格 90,900 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	一般的要因 原油や木材価格高騰による物価への影響及び日銀の金融政策の修正等の要因による景気への影響が懸念される状況である。							
	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 蒲郡-3 公示価格 91,500 円/㎡				地域要因 地域要因に大きな変動はなく、地価水準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 +1.0 % 半年間 +0.3 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ
蒲郡(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岩田 肇
鑑定評価額	8,930,000 円		1㎡当たりの価格	54,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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				蒲郡市三谷町若宮 1 9 2 番 2				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		1 住居 (60, 200)											
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅を中心とする区画の整った住宅地域		北東8m市道		水道、ガス、下水	三河三谷 1.4km		(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 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 基準方位北、8m市道		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		臨海部の水害リスクを有する住宅地域であるが、住宅需要は回復傾向にあり、当面はほぼ現状維持にて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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 54,100 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	同一需給圏は J R 東海道本線、名鉄蒲郡線沿線の各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みられる。周辺には公園も見受けられ、三河港に近い住宅地域である。海に近く津波等の被害も心配されたが、売りに出された分譲地も順調に購入先が見つかり、需給は安定的に推移している。需要の中心価格帯は、土地で 1 0 0 0 万円、建売物件は 2 0 0 0 ～ 2 5 0 0 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おいて多数の取引事例から求めた価格であり説得力を有する。周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、基準地は規模が小さく共同住宅等の想定が非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は、周辺環境や生活利便性が重視されて価格が形成される住宅地域であり、自用目的の取引が中心である。従って、市場実態を反映した比準価格を採用し、周辺公示地との検討も踏まえ、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		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	
	標準地番号 蒲郡-2																交通 0.0		交通 +1.0			
	公示価格 55,500 円/㎡		[99.3] 100		100 [102.0]		100 [100.0]		[100.0] 100		54,000				環境 0.0		環境 0.0					
(9) 指定基準地の検討	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 0.0		地域要因		街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100						交通 0.0		交通					
															環境 0.0		環境					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③ 価格形成要因の		一般的要因		蒲郡駅前周辺では整備事業等により活性化を取り戻しつつあるが、郊外では需要の減少により価格下落が続き、二極化が進みつつある。													
	■ 継続 □ 新規								地域要因		海に近い生活利便性に優れた戸建中心の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。											
	前年標準価格 54,200 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																					
□ 代表標準地 □ 標準地																						
標準地番号																						
公示価格 円/㎡																						
②変動率				年間 -0.2 % 半年間 %																		

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)-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	11,500,000 円		1㎡当たりの価格	69,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28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		蒲郡市三谷北通5丁目73番				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W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	三河三谷1.3km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 25 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 17 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	三河三谷駅北西方1.3km	法令規制	1 住居(60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心に農地も見られる地域であり、徐々に住宅地域として熟成度を高めつつ推移するものと予測する。人気小学校区に存するため、地価水準は概ね横ばい安定基調で推移するものと予測する。								
(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0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			69,500 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15百万円以下、新築戸建物件は30百万円以下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	周辺でアパートも見られるが、対象基準地は集合住宅の建築を企図する場合においては画地規模が小さく、経済合理性の観点から収益物件の想定は困難であるため、収益価格は試算しない。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 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 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+6.0 環境+19.0 行政0.0 その他0.0
	公示価格 91,500 円/㎡		[100.3] 100	100 [105.0]	100 [126.1]	[100.0] 100	69,300			
(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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 69,500 円/㎡			③価格変動要因の 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逡減する傾向にあるが、下げ止まりの地域も見られつつある。					
	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] 利用状況に大きな変化は見受けられないが、農地等が徐々に建売住宅等に転用されつつある。					
	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6年地価調査）

令和6年7月10日提出
蒲郡(県)-5 宅地-1

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	91,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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		蒲郡市神明町 1 6 番 4 外 「神明町 1 6 番 6 号」			②地積 (㎡)	145 ()	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) 準防 (その他) (70, 200)	
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が 建ち並ぶ既成住宅地域	北4.5m市道	水道、 ガス、 下水	蒲郡 400m			
(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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	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。							
(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			91,000 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：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 1 3 0 0 万円程度、建売物件で 2 5 0 0 万円から 3 5 0 0 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	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -5.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 91,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	91,700			
(9) 指定基準地の検討	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 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 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 90,800 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	デフレからインフレ経済へ、低金利から金利上昇社会への構造変化と緩やかな人口減少等より、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]	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 +0.2 % 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	みつば不動産鑑定事務所
蒲郡(県)-6	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	13,500,000 円		1㎡当たりの価格	68,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		蒲郡市平田町下長根 4 8 番 1				②地積 (㎡)	196 ()	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)			
	1:1.2	住宅 L S 2	一般住宅と共同住宅、農地等が混在する住宅地域	東6m市道、背面道	水道、下水	三河三谷 1.9km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 150 m、南 40 m、北 200 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 13.5 m、奥行 約 15.0 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	基準方位 北 街 6 m市道	交通 三河三谷駅 北西方1.9km	法令 1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの混在住宅地域で、近年に小規模な宅地開発等により住宅地として熟成度を高めており、今後も現状の住環境を維持しながら推移していくものと予測する。地価水準は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(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 二方路	+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 68,700 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、主として蒲郡市内 J R 東海道本線沿線の住宅地域一円である。需要者は同市内に居住する地縁性を有する一次取得者が中心であり、同一需給圏外からの転入は少ない。近隣地域は駅徒歩圏外に位置するものの津波リスクの少ない J R 東海道本線北側に存する住環境の良好な住宅地域であり、地価水準は安定傾向を維持している。需要の中心価格帯は、土地が 1, 0 0 0 万円～1, 5 0 0 万円程度、新築戸建は 3, 0 0 0 万円～3, 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	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。収益価格は、対象基準地の画地規模が小さく、経済合理的に経営できる賃貸住宅の想定が困難であるため試算することができなかった。近隣地域は一般住宅を主体としており、居住の快適性・利便性に基づき価格形成が行われる地域であることから、本件では市場性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	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	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +10.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 91,500 円/㎡		[100.3] 100	100 [105.0]	100 [129.8]	[102.0] 100	68,700			
(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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 68,700 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にある中、利便性や浸水リスク等による二極化が拡大傾向にあるが、建築費高騰による地価への影響も懸念される。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 近年、小規模な宅地開発等により住宅地として熟成度を高めている。その他の変化は見受けられず、地価は概ね横ばい傾向にある。					
	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。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中谷総合鑑定
蒲郡(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 蒲郡市西浦町神谷門戸4 4 番 1					②地積 (㎡)	304 ()	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			準工 (60, 200)	
	台形 1:1	住宅 W2	住宅の中に作業所等 が見られる既成住宅 地域	東4.5m市道、 北側道	水道	西浦 400m			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 200 m、南 70 m、北 350 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 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. 5 m市道	交通 施設	西浦駅 南西方400m		法令 規制	準工 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		街区雑然とした既成住宅地域であるが、地域要因に大きな変化はなく、当面現状のまま推移すると思われる。							
(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 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 40,300 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 11,500 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、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、蒲郡市内に地縁性を有する一次取得者である。同一需給圏外からの参入は少ない。近隣地域及びその周辺は市の外延部に位置し、利便性が劣り、需要は当地域に地縁性を有する者に限定される傾向がある。地価は近年、下落傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は900万～1,400万円程度、新築戸建は2,000万～3,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は、主に自己使用目的の一次取得者である中、収益還元法の適用を試みたが、低く試算された。対象基準地の属する地域は、収益性よりも居住性及び快適性を重視する傾向にあるエンドユーザーの志向等が反映されたものと判断される。従って、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	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	街路 0.0
	公示価格 38,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[102.0] 100	40,100		交通 0.0	交通 -1.0
(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	環境 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 41,600 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 蒲郡市の人口は減少傾向が続いている。住宅市場では利便性、住環境、災害リスク等に応じて価格の二極化傾向が続いている。					
	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] 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 -3.1 % 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	みつば不動産鑑定事務所
蒲郡(県)-8	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	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 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「居居表示」等		蒲郡市竹谷町元町 1 番 1				②地積 (㎡)	345 ()	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)			
	1:2.5	住宅 W1	一般住宅の中にアパート、店舗等が混在する住宅地域	南7.5m市道	水道	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)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心として共同住宅、事業所等も見られる旧来からの住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。需給は安定的に推移しており、地価は概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。									
(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		69,800 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		14,400 円/㎡						
	原価法		積算価格		／ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として蒲郡市内の西部に位置する市街化区域の住宅地域一円である。需要者は同市内に居住する地縁性を有する一次取得者が中心である。近隣地域は旧来からの住宅地域であるが、小規模な分譲開発も見られるほか、駅徒歩圏に位置するなど利便性が良好な住宅地域であり、宅地需要は安定的に推移している。需要の中心価格帯は、面積 60 坪程度の土地で 1,000 万円～1,500 万円程度、新築戸建は 3,000 万円～3,500 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	近隣地域は戸建住宅を主体とし、自己使用目的の土地取引が中心であることから、主として居住の快適性及び利便性に基づき価格形成が行われる地域である。一方、当該地域では元本価値に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、売買市場の実際の取引を反映した比準価格を中心に、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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	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
	公示価格 91,500 円/㎡		[100.3] 100	100 [105.0]	100 [131.3]	[105.0] 100	69,900		交通 0.0	交通 +5.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境 0.0	環境 +25.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0	行政 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 69,800 円/㎡			③ 価格変動状況要因の	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向にある中、利便性や浸水リスク等による二極化が拡大傾向にあるが、建築費高騰による地価への影響も懸念される。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 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。需給動向は安定しており、地価は概ね横ばい傾向である。						
	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6年地価調査）

令和6年7月10日提出
蒲郡(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社岡崎不動産鑑定事務所
蒲郡(県)5-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	63,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	51,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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		蒲郡市三谷町東前7 8 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	
	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		(その他) (90, 400)	
(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	2 0 m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		63,400 円/㎡			
			収益還元法	収益価格		11,100 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			同一需給圏は主として蒲郡市既成市街地内及び市内幹線道路沿いの商業地域である。需要者は小売店舗・事業所等の用に供する蒲郡市内及び周辺市町村の個人事業者や法人等が中心である。郊外型の大型店舗等への顧客流出及び跡継ぎ問題の影響により商況は弱含み傾向であり、住宅地との価格格差が縮小する方向で下落基調が続いている。規模、立地等により取引総額に差が見られ、中心となる価格帯を見出すのは困難である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			標準地周辺では商業用物件も散見されるが賃料水準が低く、土地価格に見合った賃料を収受できない地域的特性を有しているため収益価格は低位に試算された。需要者は収益性のある程度考慮しているものの売希望価格に近い水準での売買が一般的であることから比準価格の規範性が高い。よって比準価格を重視することとし、収益価格を参酌するに留め、代表標準地との検討を踏まえ、市内景況状況にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 蒲郡5-4		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
	公示価格 92,200 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [148.4]	[102.0] 100	63,400		
(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対象基準地の標準価格 (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			
(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 65,200 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	一般的要因 原油や木材価格高騰による物価への影響及び日銀の金融政策の修正等の要因による景気への影響が懸念される状況である。				
	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 郊外型の大型店舗等への顧客流出により顧客誘引力は低い。新規出店需要も低迷しており、地価水準は弱含み傾向で推移している。				
	②変動率 年間 -2.8 % 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6年地価調査）

令和6年7月10日提出
蒲郡(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
蒲郡(県)5-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	74,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		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			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商(80, 200) 準防			
	1:2	事務所兼住宅RC3	事務所、店舗ビル等が混在する路線商業地域		北22m県道	水道、下水	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		低層店舗兼事務所地			
	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	22m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		事務所や店舗ビル等が見られる県道沿いの商業地域であり、画地規模は小さいものの店舗等の集積度は高く、立地条件にも優れることから需要は安定しており、地価は横ばい傾向で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92,200 円/㎡								
	収益還元法		収益価格48,100 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	同一需給圏は蒲郡市内の商業地域。需要者の中心は、飲食店や物販店等を営む地元法人を始め広域的に事業を展開する法人である。近隣地域は画地規模の小さい土地が多く、収益性の高い店舗等は少ないが、蒲郡市内でも相対的競争力の高い立地条件を背景に安定した需要があり、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、取引が少なく、需要者の事業目的等による規模の差が大きく把握が難しい。										
(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、同一需給圏内の取引事例を採用した実証的な価格であり、精度の高い価格が得られた。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。需要者は自用目的の取引を中心としており、投資家等が収益目的で不動産を取得する取引は少ない。従って、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地との価格検討を踏まえ、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5-4		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	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 92,200 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	92,200				
(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	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 92,200 円/㎡				③ 価格変動要因	一般的 [要因] 景気の緩やかな持ち直し傾向や低金利が地価を下支えしている。立地等による二極化傾向が強まっている。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 蒲郡5-4 公示価格 92,200 円/㎡					地域 [要因] 地域要因に特段の変動はない。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 0.0 % 半年間 0.0 %										

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

令和 6 年 7 月 10 日提出
蒲郡 (県) 5-3 宅地-1

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 1 1	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	9,850,000 円	1 m ² 当たりの価格	95,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 76,000 円/m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 6 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			蒲郡市栄町 1 4 4 番「栄町 2 番 2 号」		②地積 (m ²)	103 ()	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)
	1:3.5	店舗兼住宅 R C 4	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域	東15m市道	水道、ガス、下水	蒲郡 350m			
(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 m ² 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市道	交通施設	蒲郡駅南西方350m	法令規制	商業 (90, 400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	蒲郡駅近くの既成商業地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状にて推移するものと予測する。地価水準は、地域の商環境等を考慮すると堅調に推移するものと思われる。							
(3) 最も有効使用の判定	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 95,600 円/m ²							
	収益還元法	収益価格 57,300 円/m ²							
	原価法	積算価格 / 円/m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²							
(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。需要者は主として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。蒲郡駅北側の開発事業が進む中、駅南側では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 標準地番号 蒲郡5-4	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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0
	公示価格 92,200 円/m ²	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	95,200		交通 0.0	交通 -4.0
							環境 0.0	環境 +4.0	
							画地 0.0	行政 -3.0	
							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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路	街路
	前年指定基準地の価格 円/m ²	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通	交通
							環境	環境	
							画地	行政	
							行政	その他	
							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 95,200 円/m ²			③ 価格形成要因の変動状況	[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 公示価格 円/m ²				[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 +0.4 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。				

(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 ()	③法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防 (その他) (90, 200)	
	不整形 1:1.5	店舗兼住宅 S2	飲食店、小売店舗等が多い県道沿いの既成商業地域	北15m県道	水道、ガス、下水	蒲郡 760m			
(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 15 m県道	交通施設	蒲郡駅 東方760m		法令 規制 近商 (80, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測 県道沿いに小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であるが、地域要因に大きな変化はなく、当面の間は現状と大差なく推移してゆくものと予測するが、今後の金利の動向には留意を要する。								
(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		47,700 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。需要者の属性：地元の個人事業主及び中小企業を中心であるが、沿道型店舗を全国展開する事業者の参入も考えられる。市場の需給動向：小規模店舗を主とする既成商業地域は停滞傾向だが、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、地価は安定している。需要の中心となる価格帯：定期借地権等の活用も考えられる地域で、土地面積・用途等とも絡み、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	蒲郡駅の東方に位置し、飲食店、小売店舗等が多い県道沿いの既成商業地域である。収益価格は、敷地の規模、容積率及び元本価値に見合った純収益を収受し得ない地域状況及び賃貸市場の実態等を反映し、比準価格に対し低位に求められた。したがって市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、商業地を取り巻く不動産市場、地域経済の動向等の一般的要因の検討、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) 公示価格をとした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 蒲郡5-4	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 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0
	公示価格 92,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	94,100			
(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	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 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	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 94,000 円/㎡			③ 価格変動要因 [一般的] デフレからインフレ経済へ、低金利から金利上昇社会への構造変化と緩やかな人口減少等より、不動産市場では二極化が顕在化している。 [地域] 一般的要因等より、商業地需要の選別化が見られる中、沿道型の商業地域として一定の繁華性は維持し、需要は安定的な地域である。 [個別的] 個別的要因に変動はない。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	②変動率 年間 0.0 % 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)9-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	524,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6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		蒲郡市浜町67番4				②地積(㎡)	22,200	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)		
	1.5:1	工場	鉄鋼、化学等の工場が多い臨海型の工場地域	北西28m道路、背面道	水道、ガス	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	28m道路	交通施設	三河塩津駅南東方2.2km	法令規制	工専(60,200)
	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。潜在的な需要は底堅く、地価は堅調に推移している。						
(3)	最も有効使用の判定		大工場地			(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 23,600 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臨海中心の大工場地域である。需要者は主として大規模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、国道23号蒲郡バイパスの整備が進むなか、物流倉庫用地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	近隣地域は大工場中心の工業地域であり、大規模工場の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	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 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 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	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			
(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 22,800 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 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。				
	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 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。				
	② 変動率 年間 +3.5 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。				