別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8日提出
蒲郡(県)-1　　宅地-1

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１１	氏名	不動産鑑定士　中谷　恵子

鑑定評価額	18,300,000 円	１㎡当たりの価格	33,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　3日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　7年　6月 23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)
	1:1.2	住宅 W2	農家住宅と一般住宅等が混在する既成の住宅地域	南西4m市道、背面道	水道	蒲郡 2.7km		(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：４m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。需要は弱含みである。				

(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 33,900 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、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が、個別的事情も大きく、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)公示価格を規準とした価格	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、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 +2.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 33,900 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	33,700		
(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 34,100 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 -0.6 %　半年間 %	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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8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東三河支店
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	17,400,000 円	１㎡当たりの価格	92,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　3日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	蒲郡市中央本町１８０４番１「中央本町１８－４」				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、６m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 92,500 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、市内において優位性が認められ、地価は安定的ながらやや強含み傾向で推移している。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４０００万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)公示価格を規準とした価格	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 0.0、環境 0.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 92,300 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [105.0]	100 / [100.0]	[105.0] / 100	92,500	
(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 91,800 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 92,300 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[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。
	②変動率　年間 +0.8 %　半年間 +0.2 %		[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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8日提出
蒲郡(県)-3　　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)-3	愛知県	愛知第１１	氏名	不動産鑑定士　　岩田　肇

鑑定評価額	8,910,000 円	１㎡当たりの価格	54,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　5日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	43,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　7年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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１９２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、団地内の住宅需要も堅調に推移し、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　54,000 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ＪＲ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、隣接市からの転入もみられる。近隣地域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る地域であるが、周辺ではやや強気な売り物件も見受けられ、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１０００万円、建売物件は２０００～２５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域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。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。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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 蒲郡-2	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 +2.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 -1.0、交通 +1.0、環境 0.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 55,100 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	53,800		
(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　54,100 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　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 蒲郡駅前周辺では整備事業により活性化を取り戻しつつあるが、郊外では人口の減少に伴う価格下落が止まらず、二極化が進みつつある。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8日提出
蒲郡(県)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクナス
蒲郡(県)-4	愛知県	愛知第１１	氏名	不動産鑑定士　市川　隆治

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　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　4日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	一般住宅のほか共同住宅、事業所等が見られる住宅地域であり、用途面での変動は見られない。地価水準は安定基調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　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	同一需給圏は蒲郡市内における鉄道沿線の住宅地域。需要者の中心は当市内に居住又は勤務する一次取得者が中心である。中心部からやや離れる地域であるが、街区は整備され道路幅員も十分確保されており需給動向は均衡状態にある。市場で需要の中心となる価格帯は、土地は総額１，０００万円～１，５００万円、新築戸建物件は２，５００万円～３，５００万円である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等もみられるが、取引の中心は自己使用目的で、収益性よりも居住の快適性を指向する住宅地域であり、対象基準地は画地規模が小さく収益物件の想定は困難である。よって収益還元法は割愛し、市場の実態を反映した比準価格を中心に、公示価格から求めた規準価格との均衡にも留意し、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し、本鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 92,300 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [105.0]	100 / [127.2]	[100.0] / 100	69,200	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	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +20.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　69,500 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 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向が継続しており、県全体よりも減少率が大きい。高齢化率も県全体より高い。 [地域要因] 住宅地域としての利用状況に特段の変化は見受けられず、需要は安定的である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8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	株式会社テクナス
蒲郡(県)-5	愛知県	愛知第１１	氏名	不動産鑑定士　市川　隆治

鑑定評価額	13,200,000 円	１㎡当たりの価格	91,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　4日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	蒲郡市神明町１６番４外 「神明町１６－６」			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
	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	(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					
	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	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	一般住宅を中心とする住宅地域であり、用途面での変動は見られない。利便性を反映し、地価水準は安定基調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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　91,200 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	同一需給圏は蒲郡市内に形成された住宅地域と判定した。需要者の中心は蒲郡市内の居住者で、隣接市町からの転入は限定的である。対象地の立地条件は蒲郡駅から徒歩圏内であり、利便性が高いため需要は堅調である。市場で需要の中心となる価格帯は、土地は基準対象地の規模で１，０００万円～１，３００万円、新築建売で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、蒲郡駅の北東方に位置する既成住宅地域である。対象基準地は収益物件を想定するには規模が小さく、収益性よりも居住の快適性を指向するため、収益還元法は割愛した。よって本件では、取引事例比較法により求めた比準価格を採用し、公示価格から求めた規準価格との均衡にも留意するとともに、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し本鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	
	公示価格 92,300 円/㎡	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [96.9]	[100.0] 100	90,900	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 0.0、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	
	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	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　91,000 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 □ 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　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向が継続しており、県全体よりも減少率が大きい。高齢化率も県全体より高い。 [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、市の中心部に近く需要は底堅い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8日提出
蒲郡(県)-6　　宅地-1

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　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　4日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	54,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　7年　6月 16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	蒲郡市平田町下長根４８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 ＬＳ2	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	街路：基準方位　北 ６m市道	交通施設：三河三谷駅 北西方1.9km	法令規制：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	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ＪＲ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ＪＲ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１，０００万円～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	比準価格は、実際に市場で生起し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)公示価格を規準とした価格	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 92,300 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [105.0]	100 / [130.9]	[102.0] / 100	68,600	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	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +19.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 68,700 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 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[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。 [地域要因] 地域要因に特段の変化は見受けられない。旧来からの混在住宅地で需給動向は安定しており、地価は概ね横ばい傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8日提出
蒲郡(県)-7　　宅地-1

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	11,800,000 円	１㎡当たりの価格	38,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　3日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　7年　6月 23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	蒲郡市西浦町神谷門戸４４番１				②地積(㎡)	304 ( )	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)
	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、４．５m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 角地 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 38,900 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 10,600 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ため弱い。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２，０００万～３，２００万円程度である。			
(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)公示価格を規準とした価格	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 37,300 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	[102.0] / 100	38,600	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	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -1.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 40,300 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 -3.5 %　半年間 %	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。 [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が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8日提出
蒲郡(県)-8　　宅地-1

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　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　4日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	蒲郡市竹谷町元町１６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　14,000 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、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、駅徒歩圏に位置するなど利便性が良好な住宅地域で、周辺で小規模開発も散見されるなど、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)公示価格を規準とした価格	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 92,300 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [105.0]	100 / [132.3]	[105.0] / 100	69,900	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	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +26.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　69,800 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　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8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東三河支店
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	15,000,000 円	１㎡当たりの価格	61,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　3日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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
	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	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 61,800 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 30,400 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。需要者は収益性をある程度考慮しているものの売り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)公示価格を規準とした価格	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	地域要因
	公示価格 92,200 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [152.6]	[102.0] / 100	61,600	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	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +47.0 行政 -3.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 63,400 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[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 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 -2.5 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8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　髙木　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　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　4日	(6)路線価	[令和　7 年 1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	蒲郡市旭町３６３番外 「旭町１０―１６」			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　46,300 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、前年価格等からの価格変動にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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	地域要因
	公示価格　92,200 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [/]	[100.0] / 100	92,200	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　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 ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号　蒲郡5-4 公示価格　92,200 円/㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　0.0 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　景気の緩やかな持ち直し傾向等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。 [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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8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	古田不動産鑑定事務所
蒲郡(県)5-3	愛知県	愛知第１１	氏名	不動産鑑定士　古田　尚也

鑑定評価額	9,890,000 円	１㎡当たりの価格	96,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　7日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	77,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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２－２」			②地積(㎡)	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
	1:3.5	店舗兼住宅 ＲＣ4	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	(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	１５m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	蒲郡駅に近在する既成商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状にて推移するものと予測する。地価水準については、蒲郡駅周辺の開発等の影響も考慮するに当面は堅調に推移するものと予測する。						

(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　96,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　50,600 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区域内の商業地域であり、需要者の中心は、主に地元事業者である。近隣地域は、繁華性は低いものの、蒲郡駅に近在する商業地域であり、需要は比較的堅調に推移している。取引価格水準は、商業地域においては、地域の繁華性、画地規模、需要者の属性や取引当事者の事情等により個別的に形成される傾向にあり幅広く中心となる価格帯は見出し難い。			
(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、価格牽連性を有する成約事例より求めた市場実勢を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物を想定し求めた収益性を反映した価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できず低位に求められた。近隣地域においては、自己業務目的での需要者が中心であり、市場での取引価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、周辺標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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 -4.0 環境 +3.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 92,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	96,100			
(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	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　95,600 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　+0.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向。不動産市況は、市中心部では比較的安定しており外延部や集落等では地価下落が続く二極化の状況が続いている。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、蒲郡駅から徒歩圏内に位置する商業地域であり、需要は概ね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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8日提出
蒲郡(県)5-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクナス
蒲郡(県)5-4	愛知県	愛知第１１	氏名	不動産鑑定士　市川　隆治

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　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　4日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	75,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　7年　6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	蒲郡市八百富町１丁目９４番外				②地積(㎡) 262 ( )	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
	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	(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	１５m県道	交通施設	蒲郡駅 東方760m
		法令規制	近商 (90, 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り、用途面で特段の変化はなく当面の間は現状を維持していくものと予測した。市中心部からやや離れており、地価水準は横ばいで推移するものと思われる。					

(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　95,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　57,700 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	同一需給圏は主として蒲郡市内の準幹線道路沿いに形成された商業地域と判定した。中心となる需要者は事業所、小売店舗での利用を目的とする地元中小法人、個人事業主等である。県道沿いに立地し顧客の通行量が見込めることから、需給動向は概ね均衡している。当地域の取引で中心となる価格帯は、画地規模や取引目的により様々のため把握は困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格においては、商業地の取引件数は相対的に少なく同一需給圏は広域的に形成されるため、市内の路線沿いの取引を中心に採用した。近隣地域での取引は自用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟であることを考慮し、比準価格に比べて収益価格の説得力がやや劣ると判断した。従って、本件では収益価格は参考に留め、比準価格を重視し、代表標準地価格との均衡に留意の上鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	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	地域要因
	公示価格 92,200 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	[100.0] / 100	93,100	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 -1.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　94,000 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 □ 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　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向が継続しており、県全体よりも減少率が大きい。高齢化率も県全体より高い。 [地域要因] 沿道型の商業地域としての繁華性に変わりはなく、需要は安定的である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　8日提出
蒲郡(県)9-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タナカ不動産鑑定
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	528,000,000 円	１㎡当たりの価格	23,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　7年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　7年　7月　4日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和　7年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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。潜在的需要は底堅く、地価は堅調に推移している。						

(3) 最有効使用の判定	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 23,800 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完了し、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起し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)公示価格を規準とした価格	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 23,600 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 +0.8 %　半年間 %	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、米国の輸出関税の影響による下振れリスクが残る [地域要因] 臨海部の熟成した大工場地域で、地域内で撤退企業も見られるが、特段の変化はなく需要は底堅く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。