鑑 定 評 価 書 (令和 7 年地価調査)

| 別記様式第 6 | | | | 7H / | | L / | 令和 75 | ¥ 7月 8 | 3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 | 1 ㎡当たりの価格 | ζ | | 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) | 令和 7年1月] | | 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 | | (6) [路 ; 線 | 路線価又は倍率 倍率種別 | 1.1 | I 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地とし | ての鑑定評価 | | | | | | | |

| | | の決定 | . О ЛЕШО | 750 | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|--|--|--|---|--|--|---|---|---|--|---|
| (1) | 所在及 | び地番 | 並びに | \ | | | | | | | 地積 | | 541 | 法令 | 上の規制 | 等 |
| | 「什日 | 居表示 」 | 笙 | 浦郡市相 | 原町力 | 旧治替戸 5 | 1番1 | | | | (m²) | , | ١ | | | |
| 準 | | 古12八八] | | 0 TH TH 0 T | | E):E 6 | L III. o film | 1+ | * = = | - H | <u> </u> | , | <i>)</i> | | | |
| 基準地 | 形状 | | 默地(| の利用の野 | 兄况 | | 土地の利用 | 接囬』 | 道路の状況 | | | | 施設との | | 300 / T | |
| | | | | | | の状況 | | | | 処理施 | | の状況 | | (60, | 200) | |
| | | | | | | | | | | 設状況 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1:1.2 | | 住宅 | | | 農家住宅 | と一般住宅 | 南西4mr | 节道、 | 水道 | 蒲郡 | | | (その他 | .) | |
| | | | W2 | | | | する既成の | 背面道 | | | 2.7km | | | | | |
| | | | | | | 住宅地域 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (=) | | | | | | | | | 177.197.1 | | <u> </u> | | | | | |
| (2) | 範囲 | | 東 160 | | | m、南 | | 110 m | | | 家住宅地 | | | | | |
| 近隣地 | 標準的 | 画地の | 形状等 | | 間口系 | 約 20 | m、奥行 約 | 勺 25 | m、規模 | 5 | 500 m²科 | 建度、用 | 沙状 ほ | ぼ長方用 | <u> </u> | |
| P好 th | 地域的: | 特性 | | 特にない | | | 4 ı | n市道 | | . 蒲郡馬 | | | | 「調区」 | | |
| 域 | | | 特記 | | | | 街 | | 交 | 通 北西方 | 52.7km | | 法令 | (60, 2 | (00) | |
| " | | | 事項 | | | | 路 | | 旃 | 設 | | | 規制 | | | |
| | | | 7 7 | | | | | | 1,00 | S II X | | | 776103 | | | |
| | 地域要 | 因の | | | /+- | 02 A Y+1 \0 | T | - 12 14 - | TD.11 & 4 | | | 1 | === | | | |
| | 将来予 | 測 | 中中心 | 部から離れ | った街 | 路の狭いは | 死成集落では | かり、当面 | 現状のま | ま推移する | と思わ | れる。 | 需要は弱 | 含みで | かる。 | |
| (3) | 最有効使用 | の判定 | 農家住 | 全地 | | | | | | / A 社 会 甘 | ?#±1₽ | — | | | | 0.0 |
| (0) | | , , , , | ルベルエ | 0-0 | | | | | | (4)対象基 の個別 | 华地 . 的要 | 二方路 | | | | 0.0 |
| (5)\$ | 監定評価の | カギ注 | 取引事例 | 列比較法 | 比準 | 価格 | | 33,90 | 0 円/㎡ | 因 | ואַ | | | | | |
| | | カナム | | | | | | | | 1 | | | | | | |
| | D適用 | | 収益還 | 元法 | 収益 | ·価格 | | / | ′ 円/㎡ | | | | | | | |
| | | ŀ | | | | | | | 2 | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 横算 | 価格 | | / | ′ 円/㎡ | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 88 24 | :+ I 7 / | ≖ +々 | | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | | | 用光坛 | | 用光 | 法による位 | 川竹 | / | ′ 円/mi | | | | | | | |
| (6) | トキョンチャ | /- | | | | | | | | | | | | | | |
| ILAN | 下場の特性 | ± | 同一需約 | 給圏は、E | 主に蒲 | 郡市の市街 | 5化調整区均 | ずであるが | 、隣接す | る豊川市を | 含めた | 農家住 | 宅地域で | ある。言 | 需要者の中 | □心は │ |
| (0) | 巾場の特質 | ± | 同一需約 | 給圏は、 市に居住す | 主に蒲 | 郡市の市街 次取得者で | 5化調整区均であり、同- | 域であるが −需給圏外 | 、隣接す からの参 | る豊川市を 入は少ない | 含めた N。 <u>市場</u> | 農家住 の需給 | 宅地域で 動向とし | ある。 ては、 <u>」</u> | 需要者の中 と地や街路 | 心は 条件 |
| | 巾場の特別 | ± | に劣る均 | 地域では何 | 衣然と | して需要は | は弱含みでは | あり、取引 | は低調が | 続いている | 。需要 | の中心 | となる価 | i格帯は、 | 対象基準 | P心は 8条件 ∮地程 |
| | | | に劣る ^は 度の規 | 地域では何葉の土地で | 衣然とで総額 | して需要に 1,000 | は弱含みでる) 万 ~ 2 , (| あり、取引 00万円 | は低調が程度であ | 続いている るが、個別 | 。需要 引的事情 | の中心も大き | となる価 く、把握 | 格帯は、 | 対象基準 である。 | 地程 |
| (7)言 | 式算価格 <i>0</i> | の調整 | に劣る ^は 度の規札 近隣地は | 地域では何 漢の土地で 或は、蒲郡 | 衣然と で総額 部駅の | して需要に 1,000 北西方に位 | は弱含みでは)万~2,(立置し、農家 | あり、取引)00万円 家住宅と一 | は低調が 程度であ 般住宅等 | 続いている るが、個別 が混在する | る。需要 別的事情 ら既成の | の中心 も大き 市街化 | となる価 く、把握 調整区域 | i格帯は、 は困難で の住宅は | 対象基準 である。 也域である | ●地程 ● ● ● |
| (7)言 | 式算価格 <i>の</i> ・検証及て | の調整び鑑定 | に劣る ^は 度の規札 近隣地 ^は 用目的 | 地域では何 漢の土地で 或は、蒲 での取引 <i>1</i> | 衣然と で総額 郡駅の が主体 | して需要に 1 , 0 0 (北西方に位 とみられる | は弱含みでる))万~2,(立置し、農家 む地域であり | あり、取引)00万円 家住宅と一 り、賃貸市 | は低調が 程度であ 般住宅等 場は未成 | が混在する が混在する 熟であるた | ら。需要 別的事情 ら既成の こめ、賃 | の中心 も大き 市街化 貸住宅 | となる価 く、把握 調整区域 の建築を | i格帯は、 は困難で iの住宅は i想定する | 対象基準 である。 地域である ることは現 | ●地程○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ |
| (7)言 | 式算価格 <i>の</i> ・検証及び 平価額の決 | の調整び鑑定 | に劣る地度の 機地地 一次 ではない こうしょう にんしょう しゅうしん いいい かいい かいい かいい こうしん いいい こうしん いいい こうしん いいい こうしん いいい しゅう しゅう しゅう しゅうしん いいい しゅうしん いいい しゅうしん いいい しゅうしん いいい しゅうしん しゅうしん しゅうしん しゅうしん しゅうしゅう しゅう | 地域では何 漢の土地 或は、蒲 での取引が く、収益 | 衣然終 で総 部駅か が ま で 記 が 主 法 | して需要に 1,000 北西方に位 とみられる を採用した | は弱含みでも) 万~2 , (立置し、農家 な地域であり なかった。 (| 5リ、取引)00万円 家住宅と一 な 受 い で で で で で で で で で で で で で で で で で で | は低調が程度であり、根住宅等は未成が、市場の | が混在する が混在する 熟であるた | ら。需要 別的事情 ら既成の こめ、賃 | の中心 も大き 市街化 貸住宅 | となる価 く、把握 調整区域 の建築を | i格帯は、 は困難で iの住宅は i想定する | 対象基準 である。 地域である ることは現 | ●地程○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ |
| (7)言 言 王 | 式算価格 <i>の</i> ・検証及て | の調整 び鑑定 決定の | に 度の 時間 で 関 に 数 は 地 が で 後 に で 後 に で 後 に も に で 後 に も に も に か い か に も に か い か い か い か い か い か い か い か い か い か | 地域では何 関の土地では、 域は、蒲種での取引が く、収益でいる。 留意して、 | 衣で 郡が置 駅主元鑑 の体法定 | して需要に 1,000 北西方に位 とみられる を採用した 評価額を | は弱含みでも) 万~2 , (立置し、農乳 る地域であり なかった。し に記のとおり | 5り、取引 0 0 0 万円 R住宅賃 で した けた に た に た に した に した に した に した に した | は低調が程度である。 | 続いている るが、個別 が混在する 熟であるた 実態を反明 | 。需要 別的事情 の既成の こめ、賃 やした比 | のも 市街住宅 神田 市日 市日 市日 市日 市日 市日 市日 市日 | となる価 く、把握 調整区域 を採用し | 格帯は、 は困難で の住宅は 想定する 、周辺を | 対象基準である。 也域である もごとは現 な示価格と | ■地程 ・ 自 ・ 記実的 ・ の均 |
| (7) in the second secon | 式算価格の ・検証及で 平価額の 理由 | の調整 び鑑定 決定の 代表 | に度 近用で衡標 | 地域では何 漢の土地 或は、蒲 での取引が く、収益道 | 衣で 郡が置 駅主元鑑 の体法定 | して需要に 1,000 北西方に位 と 球用した 評価額を 時点 | は弱合。 () () () () () () () () () (| 5リ、取引 京住宅 京住宅 賃 で で で で で が に が に が に が で で が で が で が で が で が が が が が が が が が が が が が | は低調が程度である。 根住宅等場は未成の。 個別的 | 続いている るが、個別 が混在する 熟であるた 実態を反映 | 。需要 別的事情 の既成の こめ、賃 やした比 | のも 市街住宅 神田 市日 市日 市日 市日 市日 市日 市日 市日 | となる ばい 調整 で 球用 し 街路 | 格帯は、 の住宅が 想定する 、 周辺 2 | 対象基準である。 地域であるる るこのでは る る る る る る る る る る る る る る る る る る る | 地程ら。自 記実的 この均-1.0 |
| (7) in | 式算価格の ・検証及で 平価額の 理由 | の調整 び鑑定 決定の | に度 近用で衡標号の 隣目はに地 | 地域ではは 関の土地 | 衣で 郡が置 駅主元鑑 の体法定 | して需要に 1,000 北西方に位 とみられる を採用した 評価額を | は弱含みでも) 万~2 , (立置し、農乳 る地域であり なかった。し に記のとおり | 500 (100 (100 (100 (100 (100 (100 (100 (| は低調があり、会には、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は | 続いているが、 るが、 で混在ある反射 が悪態を反明 対象を の規準 | 。需要 別的事情 の既成の こめ、賃 やした比 | のも 市街住宅 神田 市日 市日 市日 市日 市日 市日 市日 市日 | とく 調のを 街交な、 整建採 路通のを し | 格帯は、の住宅は、想では、 の 住宅は、 の し の し の し の し の し の し 切 切 切 切 切 切 切 切 | 対象る でと価 を を を を を は を を は 格 を を を を を を を を を を | 世程 自 記 記 記 の り -1.0 -1.0 |
| (7) in | 式算価格の ・検証及で 平価額の 理由 | の調整 び鑑定 決定の 代表 漂準地積 | に度 近用で衡 標番 (| 地域ではは 関の土地 | 衣で 郡が置 駅主元鑑 の体法定 | して需要に 1,000 北西方に位 と 球用した 評価額を 時点 | は弱合。 () () () () () () () () () (| 5リ、取引 京住宅 京住宅 賃 で で で で で が に が に が に が で で が で が で が で が で が が が が が が が が が が が が が | は低調が程度である。 根住宅等場は未成の。 個別的 | 続いている るが、個別 が混在する 熟であるた 実態を反映 | 。需要 別的事情 の既成の こめ、賃 やした比 | のも 市貸準 標準化域心き 化宅格 | とく 調のを 「街交環な、整建採 路通境 区築用 | 格 は の 想 に を は で 想 に を と す の の の の の の の の の の の の の の の の の の | で bass で bass で bass でと価 街交環基。 あは格 路通境 | 世程 自 記実の均 -1.0 +2.0 |
| (7) 言 ま 対準とし | 式算価格の決理由 価格 | の調整 び鑑定 決定の 代表 | に度 近用で衡 標番 (| 地域ではは 関の土地 | 衣で 郡が置 駅主元鑑 の体法定 | して需要に 1,000 北西方に位 と 球用した 評価額を 時点 | は弱合。 () () () () () () () () () (| 500 (100 (100 (100 (100 (100 (100 (100 (| は低調があり、会には、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は | 続いている。 が、 | ら。 高野 成 の は り り り り り り り り り り り り り り り り り り | のも 市貸準 | とく 調のを 街交環画な、 整建採 路通境地る把 区築用 値握 域をし | A | で basy basy basy basy basy basy basy basy | き ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ |
| (7) in | 式算価格の決理由 価格 | の調整 び鑑定 決定の 代表 漂準地積 | に度 近用で衡 標番 8 8 3 5 規 地的なも 地 郡 - 8 3 規 地 | 地域ではは 関の土地 | 衣で 郡が置 地 と額 の体法定 | し1 北と で 1 大 で 2 大 で 3 大 で 3 大 で 3 大 で 4 大 で 5 大 で 5 大 で 6 大 で 7 大 | は弱含なで、(対置している。(対置している。(はいったとおり にこのできる。(はいったとおり 神正 100 | あり、0 保住により、10 保住により、10 保住には、10 を受けた。10 を使けた。10 を使けた。 | は程度は未場のの場合を | 続いている。 が、 | 。需要 別的事情 の既成の こめ、賃 やした比 | のも 市貸準 | とく 調のを 街交環画行な、 整建採 路通境地政る把 区築用 価据 域をし | R | で bass で bass で bass でと価 街交環基。 あは格 路通境 | 世程 自 記実の均 -1.0 +2.0 |
| (7) まり 対域とした | 式算価格の対象を表現しています。 | の調整 び鑑定 決定の 代表 標準地 社 で で で で で で で で で で で で で で で で で で | に度 近用で衡標番 各郷目はに地 郡・3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、 | 地域ではで 関の土 での出 でのい でい、 でい、 でい、 でい、 でい、 でい、 でい、 でい | 衣で 郡が置 地 と額 の体法定 | して, 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | は弱含みでで、 対策をはいて、 対策をはいて、であり、 はいでもといいでは、 はいでもといいでは、 はいでもいいでは、 はいでは | 50 0 0 に 京り、0 で 京り、0 に 京り、0 に で で で で で で で で で で で で で | は程度 住ま場の に で 宅末場の 間の の に の の の の の の の の の の の の の の の の | 続いている。 | の は 地格 | のも 市貸準 ――――――――――――――――――――――――――――――――――― | とく 調のを 街交環画行のな、 整建採 路通境地政他る把 区築用 はんじゅんしょう | 格は の想、 | で bass | き ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ |
| (7) (8) 公示価格を (9) | 式算価格の対象の対象を表現して、 対象の対象の対象の対象の対象を表現して、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 | の調整 び鑑定 決定の 代表 標準地 社 で で で で で で で で で で で で で で で で で で | に度 近用で衡 標番 8 8 3 5 規 地的なも 地 郡 - 8 3 規 地 | 地域ではで 関の土 での出 でのい でい、 でい、 でい、 でい、 でい、 でい、 でい、 でい | 衣で 郡が置 地 と額 の体法定 | して , 市 | は 別名 でで、 でで、 でで、 でで、 でで、 でで、 でで、 でで | 50 0 (c) | は低度 般場 に に に に の の の の の の の の の の の の の の の | 続いている が混では が混である が熟実 対象態 対象規円 対象基準 対象基準 | 高的 既め 準価が 水の 準価が 八,700 準地格) | のも 市貸準 標準化補正 標心き 化宅格 そ | とく 調のを 街交環画行の街な、 整建採 路通境地政他路る把 区築田 | 格は の想、 | で bass を ま る ま と | き ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ |
| (7) (8) 公示価格を (9) | 式算価格の対象の対象を表現して、 対象の対象の対象の対象の対象を表現して、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 | の調整 び鑑定 決定の 代表 標準地 社 で で で で で で で で で で で で で で で で で で | に度 近用で衡標番 各郷目はに地 郡・3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、 | 地域ではで 関の土 での出 でのい でい、 でい、 でい、 でい、 でい、 でい、 でい、 でい | 衣で 郡が置 地 と額 の体法定 | して, 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | は弱含みでで、 対策をはいて、 対策をはいて、であり、 はいでもといいでは、 はいでもといいでは、 はいでもいいでは、 はいでは | 50 0 (年) (10 (10 (10 (10 (10 (10 (10 (10 (10 (10 | は程度は市場で 宅末場の の の の の の の の の の の の の の の の の の の | 続いている が、混で態 が熟実 対規で態 対規で態 対規で 対規で 対規で 対規で 対規で 対象比 対象比 対象比 の の が の が の が の が の が の の が の の が の の が の の の の の の の の の の の の の | o. 的 B. D. D. D. E. D. | のも「市貸準」(標準化補正)(標準に心き)化宅格)(| とく 調のを 街交環画行の街交な、 整建採 路通境地政他路通る把 区築田 | 格は の想、 | で bass | き ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ |
| (7) (8) 公示価格を (9) | 式算価格の対象の対象を表現して、 対象の対象の対象の対象の対象を表現して、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 | の調整定の 表定 代準 標準 不 不 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 | に度 近用で衡標番 A 地のでは、 | 地域ではは 関域で出 での、 での、 での、 での、 での、 での、 での、 での、 | 衣で 郡が置 地 と額 の体法定 | して , 市 | は 別名 でで、 でで、 でで、 でで、 でで、 でで、 でで、 でで | 50 0 (c) | は低度 般場 に に に に の の の の の の の の の の の の の の の | 続いている が混では が混である が熟実 対象態 対象規円 対象基準 対象基準 | o. 的 B. D. D. D. E. D. | のも「市貸準」―――――――――――――――――――――――――――――――――――― | とく 調のを 街交環画行の街交環な、 整建採 路通境地政他路通境る把 区築用 | 格は の想、 | で 地る公 | き ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ |
| (7) (8) 公示価格を (9) | 式算価格の対象の対象を表現して、 対象の対象の対象の対象の対象を表現して、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 | の調整定の 表定 代準 標準 不 不 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 | に度 近用で衡標番 各郷目はに地 郡・3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、3、 | 地域ではは 関域で出 での、 での、 での、 での、 での、 での、 での、 での、 | 衣で 郡が置 地 と額 の体法定 | して , 市 | は 別名 でで、 でで、 でで、 でで、 でで、 でで、 でで、 でで | 50 0 (年) (10 (10 (10 (10 (10 (10 (10 (10 (10 (10 | は程度は市場で 宅末場の の の の の の の の の の の の の の の の の の の | 続いている が、混で態 が熟実 対規で態 対規で態 対規で 対規で 対規で 対規で 対規で 対象比 対象比 対象比 の の が の が の が の が の が の の が の の が の の が の の の の の の の の の の の の の | o. 的 B. D. D. D. E. D. | のも 市貸準 標準化補正 標準化補正心き 化宅格 そ | とく調のを「街交環画行の街交環画な、整建採「路通境地政他路通境地政他路通境地政他路通境地政地路通境地域をして「大阪・大阪・大阪・大阪・大阪・大阪・大阪・大阪・大阪・大阪・大阪・大阪・大阪・大 | 格は の想、 | で 地る公 マーラ おうで はらい で と で と で と で と で と で と で と で と で と で | き ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ |
| (7) (8) 公示価格を (9) | 式算価格の対象の対象を表現して、 対象の対象の対象の対象の対象を表現して、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 対象を表現して、 は、 | の調整定の 表定 代準 標準 不 不 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本 | に度 近用で衡標番 A 地のでは、 | 地域では でく 翼でく 翼でく 翼がでく 翼がでく 翼がでく 翼がでく 翼がでく 翼がでく 翼がでく 裏がでく 裏がでく 裏がでく 裏がでく 裏がでく 裏がでく 裏がでく 裏がでく 裏がでく と は、取収し 標準 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 | 依で 郡が置 地 /州 | して , 市 | は 弱容 2 に 立る地か記の標補 100 [100.0] 標補正 | 50 0 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) | は程度は市場で 宅末場の の の の の の の の の の の の の の の の の の の | 続いている が、混で態 が熟実 対規で態 対規で態 対規で 対規で 対規で 対規で 対規で 対象比 対象比 対象比 の の が の が の が の が の が の の が の の が の の が の の の の の の の の の の の の の | o. 的 B. D. D. D. E. D. | のも 市貸準 標準化補正 標準化補正 でき 化宅格 そ | とく 調のを 街交環画行の街交環画行な、 整建採 路通境地政他路通境地政色路通境地政値路通境地政値路通域地政 | 格は の想、 | で 地る公 | き ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ |
| (7 (8) 公示価格を (9) 指定基準地 15 15 15 15 15 15 15 1 | 式・平里 | のが決定では、一次では、一次では、一次では、一次では、一次では、一次では、一次では、一次 | に度 近用で衡標番 A 地のでも見 地のでも見 地のでも | 地域のはは で大公 はの、意 はの、意 相 はの、意 はの、意 はの、意 はの、意 はの、意 はの、意 はの、意 はの、 はの、 はで はで はで はで はで はで はで はで はで はで はで はで はで | 衣で 郡が置 地 と額 の体法定 | し1 北とを評価 時修 [99.4] 100 点正 [99.4] [99.4] | は 弱容 2 に 立る地か記の標補 100 [100.0] 標補正 | 50 0 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) | は程 般場、。 個度 住は市。 個要 比 別 の の 別 の の の の の の の の の の の の の の の | 続いて、 (16個) (10ط) (10e) (10e) | o. lb の | のも 市貸準 標準化補正 標準化補正 でき 化宅格 でき 化宅格 こうしょう おもず | とく 調のを 街交環画行の街交環画行のな、 整建採 路通境地政他路通境地政他路通境地政他個塊 埋をし | 格は の想、 | で 地 3公 そ | 画 記実的 -1.0 -1.0 +2.0 0.0 0.0 |
| (7) (8) 公示価格を (9) 指定基準地 (10) | 式・中田 (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) | の調整定の表表 代地 電子 一 大 大 一 大 大 一 大 本 一 本 本 年 1 対 象 : | に度 近用で衡標番 条 一 ボース <br< td=""><td>地域のはいでく留では、 取収しはの、 京で、 京で、 京で、 京で、 京で、 京で、 京で、 京で</td><td>依で 郡が置 地 /州</td><td>し1 北とを評価 時修 [99.4] 100 点正 [99.4] [99.4]</td><td>は 別の 対の 対の 対の 対の に に に に に に に に に に に に に</td><td>50 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)</td><td>は程 般場、。 個要比 100 間の 別の 第100 間の 第100 間の</td><td>続いて、 (16) (16) (17) (16) (17) (17) (17) (17) (17) (17) (17) (17</td><td>a) b B B B B B B B B B B B B B B B B B B</td><td>のも 市貸準 標準化補正 標準化補正 が心き 化宅格 そ そ 続</td><td>とく調のを「街交環画行の街交環画行のいな、整建採「路通境地政他路通境地政他 てる把 区築用」</td><td> Red の想</td><td>で、bock</td><td>記 記 記 記 記 記 記 の 1.0 -1.0 +2.0 0.0 0.0</td></br<> | 地域のはいでく留では、 取収しはの、 京で、 京で、 京で、 京で、 京で、 京で、 京で、 京で | 依で 郡が置 地 /州 | し1 北とを評価 時修 [99.4] 100 点正 [99.4] [99.4] | は 別の 対の 対の 対の 対の に に に に に に に に に に に に に | 50 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) | は程 般場、。 個要比 100 間の 別の 第100 間の | 続いて、 (16) (16) (17) (16) (17) (17) (17) (17) (17) (17) (17) (17 | a) b B B B B B B B B B B B B B B B B B B | のも 市貸準 標準化補正 標準化補正 が心き 化宅格 そ そ 続 | とく調のを「街交環画行の街交環画行のいな、整建採「路通境地政他路通境地政他 てる把 区築用」 | Red の想 | で、bock | 記 記 記 記 記 記 記 の 1.0 -1.0 +2.0 0.0 0.0 |
| (7) (8) 公示価格を (9) 指定基準地 (10) | 式・中田 (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) | かがみ できます できます できます かい できます できます できます かい | に度 近用で衡標番 条 第 目はに 準 第 番 準 地 の ボース ボース ボース ボース ボース | 地域のはは で大公 はの、意 はの、意 相 はの、意 はの、意 はの、意 はの、意 はの、意 はの、意 はの、意 はの、 はの、 はで はで はで はで はで はで はで はで はで はで はで はで はで | 依で 部が置 地 / パーパー パー パ | して , 市 | は 別の 記さ 記さ 記さ に 記さ に に に に に に に に に に に に に | 50 0 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) | は程 般場、。 低度 住は市 個要比 100 の 別因較 [100 所の | 続る が 説で態 対の が 説で態 対の が 説で態 対の 対象比(の の境 る が 熟準円 の の境 の の境 | a) b B B B B B B B B B B B B B B B B B B | のも 市貸準 標準化補正 標準化補正 が心き 化宅格 そ そ 続 | とく調のを「街交環画行の街交環画行のいな、整建採「路通境地政他路通境地政他 てる把 区築用」 | Red の想 | で、bock | 記 記 記 記 記 記 記 の 1.0 -1.0 +2.0 0.0 0.0 |
| (7) (8) 公示価格を (9) 指定基準地 (10) | 式・中田 (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) | のが決定で、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これで | に度 近用で衡標番 各 地 基 基 た 準 の 隣目はに 準号 蒲 番 準 地 の 格 は しの 格 は かんしゅう かんしゅう は かんしゅう は かんしゅう は かんしゅう は しゅう は しゅん | 地模 或でく留 13 13 13 13 13 13 13 14 15 15 16 17 17 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 | 依で 部が置 地 / ㎡ / パ 34 | して , 100 円/1 (100 円 | は 別の 記さ 記さ 記さ に 記さ に に に に に に に に に に に に に | 50 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) | は程 般場、。 低度 住は市 個要比 回要比 回要比 回り 間の 別因較 [100.0] 100 | 続いる が、混で態 対ので、 なるを 対のので、 なるを 対のので、 ないで、 、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 、 ないで、 ないで、 、 ないで、 、 ないで、 、 ないで、 、 ないで、 、 、 ないで、 | a) h b c b c b c b c b c b c b c b c b c b | のも 市貸準 ――――――――――――――――――――――――――――――――――― | とく 調のを 街交環画行の街交環画行の いじな、 整建採 路通境地政他路通境地政他 てる把 区築用 い価値据 切をし いる格値据 切をし | 格は の想、 0.0 0.0 0.0 0.0 は難 宅す辺 地域要因 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | で back で bus common to the c | 記書の1.01.01.02.00.0世代 |
| (7) (8) 公示価格を (9) 指定基準地 (10) | 式・中田 (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) | かがみ 漂 公 音 年 対 継年基整定の 表地 価 基 指 象継標準 | に度 近用で衡標番 各 地的な も 地的な も 地のな も 地のな ・ 地の ・ は に 度 近 用で で に 度 に あ こ に | 地模 或でく留 13 3,900 検新 地域の はの、意 3 900 格 討規 点 (付本) 清引が近、準 円 円 代 | 依で 部が置 は / / / / 表 表 表 表 表 表 表 表 | して | は 別の 記さ 記さ 記さ に 記さ に に に に に に に に に に に に に | 50 0 住、た決 地 B 較 100 .c 以 0 に | は程 般場、。 低度 住は市 個要比 0 100 開因較 100 第、11 市があ 等成の 的の 100 開因較 100 都住る 中 | 続る が熟実 対の (| ion b b b b b b b b b b b b b b b b b b b | のも 市貸準 フェー・フェー・ 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 | とく 調のを「街交環画行の街交環画行の」いじ(住な、整建採)路通境地政他路通境地政他(てて)宅る把(区築用)(一個据)域をし)(一名格)をもいる。というでは、「おいるとは、「おいるとし)(一)(「おいま はんしょう はんしょう はんしょう はいき | 格は の想、 | で、世も公 そ そ まで、 そ まで、 まな、 でと価 街交環行の 街交環行の で向 おまる。 でと価 街交環行の おも おいまで おいます で おいます まます まます まます まます まます まます まます まます まます | 記書の1.01.01.02.00.0世代 |
| (7) (8) 公示価格を (9) 指定基準地 (10) | 式・中田 (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) | かがみ 漂 公 音 年 対 継年基整定の 表地 価 基 指 象継標準 | に度 近用で衡標番 各 地的な も 地的な も 地のな も 地のな ・ 地の ・ は に 度 近 用で で に 度 に あ こ に | 地模 或でく留 13 13 13 13 13 13 13 14 15 15 16 17 17 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 | 依で 部が置 は / / / / 表 表 表 表 表 表 表 表 | して | は 別の 記さ 記さ 記さ に 記さ に に に に に に に に に に に に に | 50 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) | は程 般場、。 低度 住は市 個要比 0 100 開因較 100 第、11 市があ 等成の 的の 100 開因較 100 都住る 中 | 続いる が、混で態 対ので、 なるを 対のので、 なるを 対のので、 ないで、 、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 ないで、 、 ないで、 ないで、 、 ないで、 、 ないで、 、 ないで、 、 ないで、 、 、 ないで、 | ion b b b b b b b b b b b b b b b b b b b | のも 市貸準 フェー・フェー・ 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 | とく 調のを「街交環画行の街交環画行の」いじ(住な、整建採)路通境地政他路通境地政他(てて)宅る把(区築用)(一個据)域をし)(一名格)をもいる。というでは、「おいるとは、「おいるとし)(一)(「おいま はんしょう はんしょう はんしょう はいき | 格は の想、 | で、世も公 そ そ まで、 そ まで、 まな、 でと価 街交環行の 街交環行の で向 おまる。 でと価 街交環行の おも おいまで おいます で おいます まます まます まます まます まます まます まます まます まます | 記書の1.01.01.02.00.0世代 |
| (7) (8) 公示価格を (9) 指定基準地 (10) | 式・中田 (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) (本) | かがみ 漂 公 定 年 対 継年基同 を定の 表 で ま ま ま ま な 終標準 に な に な に な に な に 表 に 表 に 表 に 表 に 表 に 表 | に度 近用で衡標番 各 地的な も 地的な も 地のな も 地のな ・ 地の ・ は に 度 近 用で で に 度 に あ こ に | 地模 或でく留 13 3,900 検新 地である 13 3,900 格 対規 点る (場合) は、 | 依で 部が置 は / / / / 表 表 表 表 表 表 表 表 | して | はり 立るいに 対のでにと、準正 00・0 準正 00 極格形成要因 か2 、でたと、準正 100・0 準正 00 準正 00動状況 | 50 0 住、た決 地 B 較 100 .c 以 0 に | は程 般場、。 低度 住は市 個要比 0 100 開因較 100 第、11 市があ 等成の 的の 100 開因較 100 都住る 中 | 続る が熟実 対の (| ion b b b b b b b b b b b b b b b b b b b | のも 市貸準 フェー・フェー・ 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 | とく 調のを「街交環画行の街交環画行の」いじ(住な、整建採)路通境地政他路通境地政他(てて)宅る把(区築用)(一個据)域をし)(一名格)をもいる。というでは、「おいるとは、「おいるとし)(一)(「おいま はんしょう はんしょう はんしょう はいき | 格は の想、 | で、世も公 そ そ まで、 そ まで、 まな、 でと価 街交環行の 街交環行の で向 おまる。 でと価 街交環行の おも おいまで おいます で おいます まます まます まます まます まます まます まます まます まます | 記書の1.01.01.02.00.0世代 |
| (7 (8) 公示価格を (9) 指定基準地 15 15 15 15 15 15 15 1 | 式・平里 見 (シー) | かがみ 漂 公 定 年 対 継年基同 を定の 表 で ま ま ま ま な 終標準 に な に な に な に な に 表 に 表 に 表 に 表 に 表 に 表 | に度 近用で衡標番 名 大 が はに 準 大 で が は に 準 大 で が は に 準 大 で が は に 準 大 で が は に 準 大 で が は に 準 も で が は に 、 を は の に 、 を は の に 。 に 。 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 。 に 。 に 。 。 に 。 に 。 。 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 に 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 | 地模 或でく留 13 3,900 検新 地である 13 3,900 格 対規 点る (場合) は、 | 依で 部が置 は / | して | は 別の 記さ 記さ 記さ に 記さ に に に に に に に に に に に に に | 50 0 住、た決 地 B 較 100 .c 以 0 に | は程 般場、。 低度 住は市 個要比 0 100 開因較 100 蒲、い 市域 開調で 宅末場 別因較 0 100 別因較 100 蒲(い 市域 日があ 等成の 的の 100 別の 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10 | 続るが 説で 説で 説で 説で 説で 説で 説で 説で 説で 説で | a lb b c lb と 準価 m ・ | のも 市貸準 ――――――――――――――――――――――――――――――――――― | とく 調のを「街交環画行の街交環画行の」いじ(住な、整建採)路通境地政他路通境地政他(てて)宅る把(区築用)(一個据)域をし)(一名格)をもいる。というでは、「おいるとは、「おいるとし)(一)(「おいま はんしょう はんしょう はんしょう はいき | 格は の想、 | で、世も公 そ そ まで、 そ まで、 まな、 でと価 街交環行の 街交環行の で向 おまる。 でと価 街交環行の おも おいまで おいます で おいます まます まます まます まます まます まます まます まます まます | 記書の1.01.01.02.00.0世代 |
| (7) (8) 公示価格を (9) 指定基準地 (10) | 式・平里 | のが決 漂 公 定 年 対 維年基同代整定の 表地 価 基 指 象継標準 一見 | に度 近用で衡標番 各 地 基 基 準 地 地 長番 劣の 隣目はに 準号 蒲 番 準 地 の … 格 選 で 地 は 標号 る規 地 的なも 地 郡 3 号 地 の … 格 選 で 地 | 地模 或でく留 13 3,900 検新 地である 13 3,900 格 対規 点る (場合) は、 | 依で 部が置 は / | して | はり 立るな記 Tau Ta | 50 (R) した 00 (R) した 10 (R) した | は程 般場、。 低度 住は市 個要比 100 別因較 100 蒲、い 市域 個別があ 等成の 的の 100 別因較 100 稲住る 中で 別 | 続る が熟実 対の (| a lb b c lb と 準価 m ・ | のも 市貸準 ――――――――――――――――――――――――――――――――――― | とく 調のを「街交環画行の街交環画行の」いじ(住な、整建採)路通境地政他路通境地政他(てて)宅る把(区築用)(一個据)域をし)(一名格)をもいる。というでは、「おいるとは、「おいるとし)(一)(「おいま はんしょう はんしょう はんしょう はいき | 格は の想、 | で、世も公 そ そ まで、 そ まで、 まな、 でと価 街交環行の 街交環行の で向 おまる。 でと価 街交環行の おも おいまで おいます で おいます まます まます まます まます まます まます まます まます まます | 記書の1.01.01.02.00.0世代 |

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 | - | しが当たりの価格 | | 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) | [令和 7年1月] 路線価又は倍率 | 70,000 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|----------------------|-----------------|
| (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 | 倍率種別 | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| (1) 基 | | 在及び地番 「住居表示」 | 1 144 444 444 444 | · 中央本 取 1 8 | 月1804i 3-4」 | 番1 | | | | | | 地積 (m²) | - | 38) | 法 | 令上の規 | 制等 |
|--------------------------|------------------|-------------------|--|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------|---------------------|-----------------------|----------|--------------------|------------|-----------------------------|----------------|------------------------|---------------------------|----------------------|
| 基準地 | 形 | 状 | 敷地の利用の3 | 現況 | 周辺の5 | 上地の利用 | Ħ | 接面道 | 直路の状 | 況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施の状況 | 設との | 1住/ (60 準防 | 居 ,200) | |
| | 1:1. | 5 | 住宅 R C2 | | 中規模一般 い区画整然 宅地域 | 设住宅が多 然とした位 | 多庫 | 南6m市道 | <u> </u> | | 水道、 ガス、 下水 | 蒲郡 1km | | | (その (70 | 他) , 200) | |
| (2) | 範 | | 東 100 m、西 | | | 00 m、: | | | | | 10.012 | 建宝地 | | = | , | | |
| 近隣地域 | | 準的画地の 域的特性 | 形状等 特にない | 間口 | 約 12 r | n、奥行 | | 16 5位北、 | m、規 □ | 関 | | | 呈度、形 | 伏 長 <u>.</u> | 方形 1 住原 | Z | |
| 地域 | 16 | ⊁%ロリイ寸 エ | 特記 | | | 街 6 | mi | 道 | | 交通 | 北方1k | m | | 法令 | (70, | 2 00) | |
| | | | 事項 | | | 路 | | | | 施設 | | | | 規制 | | | |
| | 地 将 | 域要因の 来予測 | 中規模住宅を中人の大学を | 心に区 堅調に | 画整然とし 推移してい | た住宅地 くものと | 域で 予測 | ゙゙あり、 ゚゚゚する。 | 地域に | 诗段 | の変化は | ないが | 、住宅地 | さとして | 底堅に | 1需要が見 | し込まれ |
| (3) | 最有效 | 効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | | | (4 | 1)対象基準 | 準地 | 方位 | | | | +5.0 |
| | | 平価の手法 | 取引事例比較法 | 比準 | 価格 | | | 92,500 |) 円/m | □' | の個別的 因 | 的要 | | | | | |
| (| の適月 | Ħ | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | | / | 円/m | 2 | | | | | | | |
| | | | 原価法 | 積算 | 価格 | | | / | 円/m | 2 | | | | | | | |
| | | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 格 | | / | 円/m | 2 | | | | | | | |
| , | | D特性 | 同一需給圏は主 して隣接市からの の市場競争力は、 なる価格帯は対 | の移住 市内 | も見られる において優 | 。当該地 位性が認 | !域は | t、市内 れ 、地 | 中心部 価は安 | こ位 定的 | 置する街 ながらや | 区の整め | った住宅 み傾向で | 逃域で 推移し | 、快通 ている | 質性及び利 る。需要の | :中心と 便性等 中心と |
| ` <i>'</i> | ・検記 評価額 理由 | 正及び鑑定 領の決定の | 標準地において て一部に共同住 妥当である。本 のバランスにも | 宅が介 牛では 十分配 | 在している 信頼性のあ | ものの取 る取引事 の通り鑑 | 引の 例に 定評 |)目的は [より求 | 自用目の | 的が 隼価 | 中心であ | ること | から比進 | ■価格を を有す | 中心と る市内 | こした価格 内周辺の標 | 決定が 📗 |
| (8) 公 法 | 現 価 隼 格 | 代表 標準地積 | 標準地 標準 番号 蒲郡-3 | 地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | | 対象基準 の規準(円/ | 価格 内 | 3 準 3 7 化 1 3 | 通 | 0.0 0.0 5 0.0 | 地 或要 因 | 0.0 0.0 0.0 |
| 価格しを力 | 規権とした | 公示価 | | /m² | [100.2] | 100 [105.0] | | | [105.0 100 |] | , | ,500 | 種 画 | ī地 + f政 | 5.0 0.0 0.0 | ^対 行政 その他 | 0.0 |
| (9) 指 7 定 <i>9</i> | か ら | 指定基準 | ≛地番号 | | 時点 修正 | 標準化 補正 | | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | | 対象基準 の比準(円/ | 価格 内 | 標準なれている。 | i路 透通 環境 | t | 也 街路 交通 環境 | |
| 指定基準地 | | 前年指定 | 登基準地の価格 円 | /m² | 100 | | _ | 100 | 100 | J | | , | 11111 | 可地 | | ^최 行政 その他 | |
| (10) 対 対 象 材 |) 軍ら 漂の | 継糸 | 基準地の検討 売 新規 誕準価格 | 01 | ,800 円/m | 価 変 格 動 | [| 一般的 要 因 |] 原] の 。 | 曲や: | 木材価格 等の要因 | 高騰に による | よる物価景気への | への影 影響が | 響及び懸念さ | が日銀の金 れる状況 | 融政策である |
| 基準地の発 |)年標集価格等からの検討 | -2 基準 同一: | 地が共通地点(代 地点)である場合 | 表標準 | ≛地等と | 形 状 成 要 因 | [| 地 域 要 因 | 」 ^{地対} る。 | 或要∣ | 因に大き | な変動 | はなく、 | 地価水 | 準は堅 | 坚調に推移 | してい |
| 前力 | δ \ | 標準地 公示価 変動率 | 播号 蒲郡-3 i格 | ,300 円/m 引 +0.2 | | | 個別的 要 因 |] 個別 | 别的! | 要因に変 | 動はな | l 1。 | | | | | |

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

| | | | | | | 7H3 H1- (71~) | ٠ ٠ ٠ ٠ |
|----------------|-----|-------------|-----|-----------|----|-----------------|-------------|
| 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 | |
| 継 定 評価額 | | 8 910 000 円 | 1 | m²当たりの価格 | | | 54 000 円/m² |

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) | [令和 7年1月] 路線価又は倍率 | 43,000 円/m 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 | 路線価 | 倍率種別 | la la |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| <u> 些</u> | 定評価額の決定 | | 发百 | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|--|--------------|----------------|---------------------|
| (1) | 所在及び地番 | 1 | 育郡市三谷町和 | 生空102 | ————— 番 2 | | | | 地積 | 1 | 65 | 法令 | 上の規制 | 等 |
| 基準地 | 「住居表示」 | 等 | ᅟᅟᅟᅟᄀᄀᄜ | | ш 4 | | | | (m²) | , |) | | | |
| 準 地 | 形状 | 敷地の | 利用の現況 | 周辺の意の状況 | 土地の利用 | 接面证 | 道路の状況 | 兄 供約 | 接近 | な交通旅 fの状況 | 色設との | 1 住居 | 200) | |
| 1 | :2 | 住宅 W2 | | | 般住宅を中 区画の整っ 域 | 北東8mī | 市道 | 水道、ガス、下水 | 三河三 1.4km | | | (その他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 50 i | m、西 140 | m、南 | 40 m、北 | 190 m | 標準! | 的使用(低 | 層住宅地 | 也 | | | | |
| [| 標準的画地の | 形状等 | 間口: | 約 9 | m、奥行 約 | 18.5 | m、規模 | | 165 m²₹ | 程度、形 | 状 長 | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 特記特 | にない | | 街 市道 | ≛方位北、 ≦ | 3 | と | 三谷駅 1.4km | | | 1住居 (60,2 | 00) | |
| | | 事項 | | | 路: | | 施 | 記 | | | 規制 | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 臨海部のたものと予 | 水害リスクを 則する。 | 有する住宅 | 5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 | 持にて推和 | 多する |
| (3) 盾 | 最有効使用の判定 | 低層住宅均 | 也 | | | | | (4)対象 の個別 | 基準地 1100 m | 方位 | | | | 0.0 |
| (5)鑑 | 定評価の手法 | 取引事例と | 比較法 比準 | ■価格 | | 54,00 | 0 円/m² | 因 | 沙印沙安 | | | | | |
| <u> </u> | 適用 | 収益還元済 | 法 収益 | ·価格 | | , | / 円/㎡ | - | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | 価格 | | , | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | 15 - 1+11 | 開発法 | | 法による値 | | | / 円/m² | | | | | | | |
| (6)市 | 場の特性 | である。氵 | 圏はJR東海 る一次取得者 毎に近く津波 ている。需要 | 等の被害も | ら心配される | ・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、 | 需給は多 | 双得を 記地域 安定的 |
| 評 | 算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由 | 格は試算しる。近隣は | は戸建住宅が しなかった。 地域は、周辺 市場実態を | 比準価格に 環境や生活 | は同一需給圏 5利便性が重 | 内の類似 視されて | 、地域にお 価格が形 | いて多数 /成される | の取引事 住宅地域 | 例からオ であり、 | マックス でんり でんり でんり マスティング マスティング でんしょう かいかい かいかい かいかい かいかい かい かい かい かい かい かい か | 格であり 的の取引 |)説得力で が中心で | を有す である |
| (8) | 代表 | 標準地 番号 蒲郡-2 | 標準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的 要因 <i>0</i> 比較 | の規 | 基準地 基価格 内]/㎡) | 3 準 3 代 化 # | ⋟诵 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | -1.0 +1.0 0.0 |
| 、公示価格をした | 公示価材 | | 100 円/㎡ | [99.6] 100 | 100 [102.0] | 100] | 100.0 |] 5 | 3,800 | 1 1· | 可见 | 0.0 0.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| (9) 指 か 定 ら | 指定基準 | 地番号 | | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的 要因 <i>の</i> 比較 | の比差 | き準地 き価格 は 3/㎡) ^訂 | 羽準 3 | 5路 泛通 環境 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 指定基準地がらの検討 | 前年指定 | [基準地の(| 価格 円/㎡ | 100 | 100 | 100 | 100 |] | | | 画地 亍政 D他 | | 行政 その他 | |
| (10) 対象基準 | | 準価格 | 規 | ,100 円/r ≢地等と | 一 | 一般的 要 因 | が、が進 | 駅前周辺 郊外では みつつあ | 人口の減 る。 | 事業によ | り活性が価格下 | 落が止ま | ₹らず、 <u>-</u> | _極化 |
| 対象基準地の前の年標準価格等が | 司 代表 | 地点)であ 長標準地 | る場合の検記 る場合の検記 標準地 | | 成況 要 因 | [要因 | 」域要 | 近い生活のに特段 | の変化は | 認められ | - 建甲心(1ない。 | の仕七項 | ピルス ごめ! | ノ、 坦 |
| | 標準地 公示価 変動率 | 格 | 0.2 % 半年[| 円/r 間 | - | [| | 的要因に | 変動はな | ι I _° | | | | |
| | ~=== | | | - | | | | | | | | | | |

公示価格 変動率 年間

0.0 % 半年間

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 | 省名 | 株式名 | 会社テクナ | -ス | | And His () | , | | <u> </u> |
|--------------------------------|--|-------------------------|---------------------------------------|----------|---------------------|----------------|------------|------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------|--------------|-------------------|----------------------------------|----------------|---------------|
| | | 蒲郡(県) | -4 | 愛知! | ₹ | 愛知第 | 1 1 | | 氏名 | 不動 | 加産鑑定Ⅎ | <u> </u> | 市川 | 隆治 | | | |
| | | 鑑定評価 | 額 | | | 11,500, | 000 | 円 | 1 | l ㎡当 | たりの価 | 格 | | | | 69,500 | 円/㎡ |
| 1 ½ | 基本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格 | 诗点 | 令和 7年 | F 7月 | 1日 (4) | 鑑定評価 | i日 | 令 | 和 7 | 年 7, | 月 4日 | (6) | [令和 | |] | 56,000 | |
| (2) | 実地記 | 周査日 | 令和 7年 | F 6月 2 | 0日 (5) | 価格の種 | 類 | ΙĒ | 常価格 | <u></u> | | 路 線 価 | 路線価2 倍率 | | | | 倍 |
| (3) | 鑑定詞 | 評価の条件 | 更地とし | ての鑑定 | 評価 | | | | | | | 1 1 1 1 1 1 | | | | | |
| 2 釒 | 監定評 | 価額の決定 | の理由の要旨 | , | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 | 浦郡 | 市三谷北泊 | 通5 丁目 7 | ' 3 番 | | | | | | 地積 | 16 | 55 | 法令_ | 上の規制 | 等 |
| 基準地 | 形 | 「住居表示」 | 」等 / //・パート 敷地の利用 | | | 土地の利 | um I | 按面 | 道路の | N#30 | 供給 | (m²) +≖ | (な交通施 |) <u>=ロ</u> トの | 4 45 🗆 | | |
| 地 | π> | 1/\ | 芳スメーピレンフイトリイド | 10.71光/元 | の状況 | | ניעני | 按组。 | 追 路(7) | 11\ <i>I</i> II | 処理施設状況 | | の状況 | 設との | 1住居 (60,20 | 00) | |
| | 1:2 | | 住宅 W2 | | 中規模一 い区画整 宅地域 | | | 北東6m | 市道 | | 水道、 ガス、 下水 | 三河三 1.3km | 谷 | | (その他) | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 50 m、 | 西 100 | m、南 | 25 m. | 北 | 100 r | n 標 | 準的個 | 吏用 【低層 | i 曾住宅地 | <u> </u> | | | | |
| 近隣地域 | | | | 間口: | 約 10 | | ラ 約 サ海- | | m、 j | 規模 | - | | 建度、形物 | 大 長方 | 7形 1住居 | | |
| 地域 | 地域的特性 特記 特にない 事項 | | | | | 街路 | 市道 | 方位北、 | 6 111 | 交通施設 | | .台級(11.3km | | 法令 規制 | (60, 200 |)) | |
| | 地 | 域要因の | 一般住宅のほ | | | ー : 所等が見 | られる | る住宅地 | 也域でる | 」 あり、 | 用途面で | の変動 | は見られ | ない。」 | 也価水準 | は安定基 | 甚調で |
| (3) | | 来予測 | 推移するもの 低層住宅地 | でで測り | <u>රු</u> | | | | | | 4)対象基 | 淮州 | 方位 | | | | 0.0 |
| (5) | ᄵᆎᅼᆂ | でほのギ汁 | 取引事例比較 | 法 比準 | 価格 | | | 69,50 | 00 円/ | | ・) 対象型 の個別 因 | |) IX | | | | 0.0 |
| | 鑑正記 の適月 | 平価の手法 月 | 収益還元法 | 収益 | :価格 | | | | / 円/ | ′ m² | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | ······ [価格 | | | | / 円/ | _ | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | | (| | | / IJ/ / 円/ | | | | | | | | |
| (6) | 市場の | D特性 | | | 法による | | の住る | | | | 小け出ま | はに足 | 仕▽け動 | 終する- | - 次取得 | 老が山心 | いであ |
| (-) | | | 同一需給圏は る。中心部か 市場で需要の ,500万円 | 中心とな | れる地域 る価格帯I | であるがは、土地 | 、街区は総額 | ででる。 区は整体 類1 , (| 最 され 000 | 直路幅 万円~ | 員も十分 1,50 | 確保さ | れており 、新築戸 | 需給動向 建物件に | 対対衡は均衡は2、5 | 状態にあ 00万F | する。 号~3 |
| | ・検証 | 西格の調整 正及び鑑定 頃の決定の | 周辺にはアハ り、対象基準 比準価格を中 案し、本鑑定 | 地は画地心に、公 | 規模が小る | さく収益 ら求めた | 物件の | カ想定は | は困難っ | である | 。よって | 収益還 | 元法は割 | 愛し、r | ト場の実 | 態を反明 | 央した |
| (8) | | | 標準地 | 票準地 | 時点 | 標準 | - 1 | 地域要 | | 別的 | 対象基準 | | | | 0.0 地 | 街路 | 0.0 |
| 公示 | 現 価 準 格 | 標準地 | 新号 蒲郡-3 | | 修正 | 補正 | | 因の比 較 | 要 比 | 因の 較 | の規準((円/ | 四格 内 が 新 | !化 環 | |).0 域).0 要 | 交通 環境 | +6.0 +20.0 |
| 価格を | 規価 標準地番号 準格 蒲郡-3 公示価格 た 92,300 円/ | | | 円/㎡ | [100.2] 100 | 100 [105.0 | - [| 100 127.2] | [100 | | 69 | ,200 | III | 政 (| 5.0 因).0 ⁻).0 | 行政その他 | 0.0 |
| (9) 指定 | 9) 指定基準地番号 | | | | 時点 修正 | 標準補正 | | 地域要 因の比 較 | | 別的 因の 較 | 対象基準 の比準(円/ | 価格 内 | 準 交 | 路 通 境 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 指か 定らら 基の 準検 地討 門/ | | | | · 円/㎡ | [] | 100 |] [| 100 | [| 0 | | | 144 | 地 政 他 | | 行政その他 | |
| (10) 対象 動 | 年標準 | 継 前年標 | 準価格 | | ,500 円/ | 価 m 格 | 変動 | 一般的要 医 | 1 7 | | 人口は減 い。高齢 | | | | 県全体 | よりも派 | 或少率 |
| を 準地の が | 年標準価格等からの検討 | 同一 | 地が共通地点 地点)である [:] 長標準地 | | | 成要因 | 状 [| 地域要因 | 【] []]] | | 域として 定的であ | | 状況に特 | 段の変化 | 化は見受 | けられず | だ、需 |
| 前 7 | ימ' | 標準地 公示価 | | | 円/ | m ^² | [| 個別的 要 医 | | 固別的 | 要因に変 | 動はなり | ۱. | | | | |

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 空抽_1

| | | 基準地番 | 号 | 提出统 | ŧ | 所属 | 属分科 名 | 会名 | ¥ | 養者名 | 株式 | 会社テク | ナス | | | יונד הוי | <i>></i> × | | | -52B-1 |
|------------------------|--------------------------|----------------|----------------------------|--------------|------------------------|------------------------|-----------------|------------|---------------|----------------|------------|--|-------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|----------|-------------------|
| | | 蒲郡(県) | -5 | 愛知り | ₹ | 愛 | 知第1 | 1 | | 氏名 | 不重 | 力産鑑定 | <u>:</u> ± | | 市川 | 隆治 | | | | |
| | | 鑑定評価 | 額 | | | 13, | ,200,00 | 00 l | 円 | | 1 ㎡当 | たりの(| 西格 | | | | | 9 | 1,200 | 円/㎡ |
| 1 基 | 本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)1 | 価格田 | 寺点 | 令和 7年 | 7月 | 1日 (4 | 4)鑑定 | 評価日 | 1 | 4 | 7和 7 | 7年 7. | 月 4日 | (| | 令和 路線価又 | | - 1 | 7: | 3,000 | 円/㎡ 倍 |
| (2) | 実地記 | 周査日 | 令和 7年 | 6月 20 | 0日 (5 | 5)価格 | の種類 | Į. | II | 常価 | 格 | | 1 | 路線 | 倍率 | | | | | п |
| (3) | 鑑定詞 | 評価の条件 | 更地とし | ての鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 鎾 | [注] | 価額の決定 | の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 「たマまニ | [[[[[| 7神明町 1町16 | 16番4 6 ₁ | 外 | | | | | | | | 2積 co ² \ | 14 | 5 | 浸 | : 令上 | の規制 | 等 |
| 基準地 | 形 | 「住居表示」 状 | 敷地の利用 | | | の土均 | 也の利用 | # | 接面 | 道路0 | D状況 | 供約 | , | m') 要な | (:交通施 | <u>)</u> 設との | 1住 | 居 | | |
| ᄪ | | | | | の状 | 況 | | | | | | 処理が 設状が | _ | 近0 | D状況 | | | 200 |) | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1:2 | | 住宅 W2 | | 中小規 が建ち | | | | 比4.5m | 市道 | | 水道、ガス、 | 蒲郡 400n | | | | (Z 0 | D他)), 200 |) | |
| | | | | | 地域 | | | | | | | 下水 | | | | | | ., | , | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 180 m、 | 西 50 | m、南 | 50 | m, : | _ Jł. | 60 ı | m ‡ | 票準的化 | 吏用 低 | .層住宅 | 計地 | | | | | | |
| | 標 | 準的画地の | 形状等 | 間口: | | 0 m. | 奥行 | 約 | 17 | m, | | | 170 r | | 度、形物 | 大 長7 | 方形 | | | |
| 近隣地域 | 地: | 域的特性 | 特記 | l I | | | 街 4 | 準 力 | 5位 5 m市 | 北 道 | 交通 | . 蒲郡! ! 北東: | 駅 方400m | 1 | | 法令 | · 1住 · (70 · 海防 | 居 ,180 |) | |
| 1 - 30 | | | 事項 | | | | 路 | | | | 施設 | ł | | | | 規制 | 7100 | | | |
| | 地 | 域要因の | 一般住宅を中 | | 住宅地址 | 」 或であ | <u>:</u> り、用 | 途面 | での変 | 変動は | _ 見られ | ない。 | 利便性 | を反 | 映し、 | 地価水 | : 準は | 安定基 | 調で打 | 能移す |
| (3) | | 来予測 | るものと予測 低層住宅地 | 9 ර <u>ි</u> | | | | | | | | 4) } 佐 ‡ | 主海+山 | _ | - / | | | | | 0.0 |
| | | | 取引事例比較 | 去 比準 | 価格 | | | | 91,2 | 00 円 | | | 別的要 | | 位 | | | | | 0.0 |
| l ` ′ | 鑑定記 の適月 | 平価の手法 用 | 収益還元法 | | 価格 | | | | | | / m² | 因 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 価格 | → / エ ±5 | • | | | / 円 | | | | | | | | | | |
| (6) | 市場♂ | D特性 | 開発法 同一需給圏は | | 法によっ | | | 1+ポレ | | / 円 | | · · · · · · · · · · · · · · | け落か | │ ८ 亩 ┍ | の民住 | 老で し | 7类t字, | 中田か | トニの軸 | - λ l+ |
| (0). | 13 - 30 0 | >1017 | 限定的である。 心となる価格 | ,対象地 | の立地系 | 条件は | 潇郡駅 | から | ﯘ₺₺₿₿ | 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 | 更の中 |
| (7) ≜ | 计管征 | 断格の調整 | る。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ` ´ | ・検討 | 正及び鑑定 | 近隣地域は、 益性よりも居 価格を採用し | 住の快適 | 性を指向 | 句する | ため、 | 収益 | [還元] | 去は割 | 愛した | 。よっ | て本件 | でに | t、取引 | 事例比! | 較法 | により | 求めた | こ比準 |
|] | 評加系 里由 | 質の決定の | 的に勘案し本 | 鑑定評価 | 額を決定 | 配した | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公夫 | 見価 | 代表 標準地積 | | 準地 | 時点 修正 | | 標準化 補正 | 1 | 地域要 因の比 | | 図の | | 丰価格 | 内訳 | 標符 | 通 | 0.0 | 域 | 街路 交通 | +2.0 -5.0 |
| 示さ | 善格 二 | 公示価権 | 蒲郡-3 洛 | | | | | | 較 | | ;較 | (円 |]/m²) | - | 補品 | | 0.0 5.0 | I -I | 環境 行政 | 0.0 |
| 公示価格を | ر ا : | 231141 | 92,300 | 円/㎡ | 100.2 | | 100 105.0] | _ | 100 96.9] | | 0.0] | 9 | 0,900 | | " 行 | 政 | 0.0 | | の他 | 0.0 |
| (9) | | 指定基準 | 地番号 | | 時点 | | 標準化 | ; : | 地域要 | . 個 | 別的 | 対象基 | | | <u>その</u> 標 街 | | 0.0 | | 街路 | |
| 指定基準地 |)\ 5 | | | | 修正 | | 補正 | | 因の比 較 | | 因の 検 | の比準 | ≢価格 ∃/㎡) | 内訳 | 標準化業 | | | = | 交通 環境 | |
| 基準 | D 食 | 前年指定 | | [|] | 100 | \top | 100 | [|] | (1- | ,,, | | 補画 | 地 | | | 行政 | | |
| 地言 | र्ग | | | 円/m² | 100 | _ [|] | [|] | 10 | 00 | | | | 行 その | | | <i>\tau_{\text{-}}</i> | の他 | |
| (10) ♦ ₹ | F & | -1 対象 継続 | 基準地の検討 売 新規 | | | | 佈亦 | . [| 一般的要 团 | - 1 | | | | | 「継続し [†] 全体よ | | | 全体よ | りも洞 | 域少率 |
| 象棋 | 象標の 前年標準価格 01,000 田/㎡ 格重 | | | | | | | į | | - | | | | | | | | | | |
| 準化地 | 前討 | | 地が共通地点(地点)である均 | | | | 形成要因 |] | 地要 | 或] | | | | | 地域でる の中心 | | | | | 役の変 |
| の前が | 等)\ | 代表 | 長標準地 | | | | 因の | | 伊加 | (1 | /CD CD 4/- | ≖ □ ' | ± ₹ ! - ! | + | | | | | | |
| | 1 1971 | | | | | | | 個別的要 2 | | 10別的 | 要因に | 変動は | ぱし | ı _o | | | | | | |

+0.2 % 半年間

公示価格 変動率 年間

| 別記様式第 6 | 鑑定評 | ² 価 書 (² | 令和 7 | 年地価調 | 查) | 令 利 蒲郡(| D 7年 7月 県)-6 | 8日提出 宅地-1 |
|------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | みつば不動産鍋 | 监定事務所 | | | |
| 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 | 9 1 | ㎡当たりの価 | ——— 格 | | 68,70 | 0 円/m² |
| 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 75 | 年 7月 4日 | (6) | 令和 7年1月 | - | |
| (2)実地調査日 令和 | 7年 6月 16日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | <u></u> | 路 | 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 | 1 | | | | | | |
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要 | | | | | | | | |
| (1) 所在及び地番並びに 基 「住居表示」等 蒲 | 郡市平田町下長村 | 艮48番1 | | | 地積 (㎡) | 196 | 法令上の規 | 制等 |
| 基 「住居表示」等 ^(相) 準 地 | | 到辺の土地の利用)状況 | 接面道路の | 状況 供給 処理施 設状況 | 主要な 接近の | 交通施設との 状況 | 1 住居 (60, 200) | |
| 1:1.2 住宅 L S2 | │、農 | 役住宅と共同住宅 遺地等が混在する 記地域 | 東6m市道、 背面道 | 水道、下水 | 三河三谷 1.9km | • | (その他) | |
| | 、西 150 m、 | | 200 m 標 | 準的使用 低層 | 曾住宅地 | | | |
| 近標準的画地の形状等機が特性が特別 | 間口約 1 | 13.5 m、奥行 約 | 15.0 m、夫 | 現模 2 | | き、形状 長が | 5形 1 住民 | |

特記 地域 6 m市道 交通 北西方1.9km 法令 (60,200) 街 規制 路 施設 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。 地域要因の 将来予測 (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 方位 +2.0 二方路 0.0 取引事例比較法 比準価格 68,700 円/m² (5)鑑定評価の手法 因 の適用 / 円/m² 収益還元法 収益価格 原価法 積算価格 / 円/m² 開発法 開発法による価格 / 円/m² 同一需給圏は、主として蒲郡市内」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」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1,000万円~1,500万円程度、新築戸建は3,000万円~3,500万円前後である。 (6)市場の特性 (7)試算価格の調整 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・検証及び鑑定 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い。

| 評価額 理由 | 領の決定の | かった。近隣 ら、本件では | 地域は一 市場性を | 般住宅を主 反映したり | E体として 比準価格を | おり、居住 採用し、代 | Eの快適性 え表標準地の | ・利便性に基づ との検討を踏ま | き (え、 | 西格形 鑑定 | 成が行ね 評価額 | われる牡 を上記σ | 也域であ の通り決 | ることか 定した。 |
|------------------|----------|------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|----------------|
| (8) | 代表 | 標準地 | 漂準地 | 時点 | 標準化 | 地域要 | 個別的 | 対象基準地 | | | 街路 | 0.0 t | 地 街 | 路 0.0 |
| ` ' | 標準地 | 番号 | | 修正 | 補正 | 因の比 | 要因の | の規準価格 | 内訳 | 標準 | 交通 | 0.0 ± | <u>域</u> 交ù | |
| 公規価示準格 | | 蒲郡-3 | | | | 較 | 比較 | (円/㎡) | 」訳 | 化 | 環境 | 0.0 | 要 環境 | 竟 +19.0 |
| 対示価格 をした た | 公示価格 | 各 | | [100.2] | 100 | 100 | [102.0] | | | 置 | 画地 | +5.0 | 台行 | 0.0 |
| 格 しを た | | 92.300 | 円/㎡ | 100.2 | [105.0] | [130.9] | 100 | 68,600 | | | 行政 | 0.0 | そのイ | 也 0.0 |
| L | | |]/ | | | | | | | | の他 | 0.0 | | |
| (9) | 指定基準 | 単地番号 | | 時点 | 標準化 | 地域要 | 個別的 | 対象基準地 | 内訳 | 標 | 街路 | t | 地 街 | |
| 指か | | | | 修正 | 補正 | 因の比 | 要因の | の比準価格 | 内 | 準 | 交通 | <u> </u> t | 域 交ù | |
| 定ら | | | | | | 較 | 比較 | (円/㎡) | 猒 | 化 | 環境 | 5 | 地域交通 | |
| 指定基準地 | 前年指定 | 基準地の価格 | i | r 1 | 100 | 100 | г 1 | | | 罡 | 画地 | | 行行 | 攺 |
| 地 討 | | | 円/㎡ | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | 行政 | | そのイ | 也 |
| -6 43 | | | []/ | 100 | L J | L J | 100 | | | そ | の他 | | | |
| (10) | -1 対象 | 基準地の検討 | | | | _ 一般的 | | の人口は微減傾 | 向に | こある「 | 中、利包 | 更性や浸 | 曼水リス | ク等によ |
| 対年ら | 継紙 | 新規 | | | 価 変 | │ 要 因 | 」」る二枚 | 亟化が拡大傾向 | にあ | うるが、 | 建築鹭 | 貴高騰に | こよる地 | 価への影 |
| 象標の | 前年標 | 準価格 | 68 | ,700 円/r | 価変 格動 形状 | | 響も見 | 懸念される。 | | | | | | |
| 其 準 桳 | - ++ >++ | | . //> I = M | - 1.1 66 1 | 採 採 | | | | | | | | | 1 |

対 年 ら 象 標 の 基 準 検 準 価討 地 格 の 等 前 か 標準地番号 公示価格 新規 68,700 円/㎡ 格形成 である場合の検討 代表標準地標準地番号 公示価格 円/㎡

0.0 % 半年間

変動率 年間

個別的 個別的要因に変動はない。 [要 因]

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 字地-1

| _ | | | | | | 油砂(宗 <i>)-1</i> | |
|---|---------|-----|--------------|-----|-----------|-------------------------|-------------|
| | 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 | l ㎡当たりの価格 | | 38,900 円/m² |
| | | | | | | | |

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) | [令和 7年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ 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 | 路線価 | 倍率種別 | 1.1 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| (1) | 所在及び地番 | 1 蒲郡市 | 西浦町ネ | 申谷門戸 4 | 4番1 | | | | 地積 | 30 |)4 | 法令 | 上の規制 | 等 |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|-------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|---------------|-------------------|-----------------|---|---------------------------------------|---------------------|
| 基準地 | 「住居表示」 形状 | 」等 | 現況 | | 土地の利用 | 接面道 | 直路の状況 | | | (な交通施 | <u>)</u> 設との | | 000) | |
| | | | | の状況 | | | | 処理施 設状況 | 接近 | の状況 | | (60, | 200) | |
| | 台形 1:1 | 住宅 W2 | | 住宅の中 が見られ 地域 | に作業所等 る既成住宅 | 東4.5㎡ 北側道 | 万道、 | 水道 | 西浦 400m | | | くその他 | !) | |
| (2) | 範囲 | 東 150 m、西 | i 200 | m. 菌 | 70 m、北 | 350 m | 標準的 | 5使用 低原 | 」 層住宅地 | ! | | | | |
| | 標準的画地の | | 間口名 | | m、奥行 約 | | m、規模 | | | 建度、形物 | 犬 ほ! | ぎ長方用 | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 特になり 特記 事項 | ١ | | 基準 街 4. | ≛方位 北 5 m市道 | . 交施 | 1.30 | ₹ 5400m | | 法令規制 | 準工 (60,2 | 200) | |
| | 地域要因の | 街区雑然とした | 既成住 | 宅地域であ | | 要因に大 | きな変化 | はなく、当 | 有現状(| のまま推 | | と思われ | າລຸ | |
| (2) | 将来予測 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | | | | | .,, | _,_,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, | | |
| (-, | 鑑定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準 | 価格 | | 38,900 |) 円/㎡ | (4)対象基 の個別 因 | | 方位 争地 | | | | +2.0 0.0 |
| | の適用 | 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 | 法による値 | 西格 | / | 円/㎡ | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の特性 | 同一需給圏は、 取得者である。 は当地域に地縁 なる価格帯は、 | 同一需 性を有 | 給圏外から する者に限 | の参入は少 限定される傾 | ない。近 阿がある | 隣地域及 ため弱い。 | びその周辺 。地価は近 |]は市の: [年、下 | 外延部に 落傾向で | 位置し、 推移し | 、利便ヤ ている。 | 生が劣り、 需要の「 | 需要 |
|) <i>i</i> | 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | | は益性よ 取引市 | りも居住性 場の実態を | E及び快適性 E反映する比 | €を重視す | る傾向に | あるエント | ゛ユーザ | ーの志向 | 等が反り | 映されが | とものとタ | 判断さ |
| (8) 公 示 ^第 | | | 準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的 要因の 比較 | | 価格内 | 準 交化 環 | 通 | 0.0 0.0 域要 | 交通 | 0.0 -1.0 -1.0 |
| 、公示価格をした | 公示価値 | 恪 37,300 F | ŋ/m² | [99.5] 100 | 100 [100.0] | 100 98.0] | [102.0] 100 | 38 | ,600 | 115 | 政 | 0.0 0.0 0.0 0.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| (9) 指定 | 指定基準 | 地番号 | | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的 要因の 比較 | 対象基 の比準 (円/ | 準地 価格 内 | | 路 通 境 | 地域要因 | | |
| 指定基準地 | 的 前年指定 対 | E基準地の価格 F | g/m² | 100 | <u>100</u> | 100 | 100 | | | # 正 行 その | 地 政 他 | 口 | 行政 その他 | |
| (10) 対象 基 | | 準価格 | | ,300 円/r | 価 変 格 動 形 状 | 一般的 | 」、住 ³ いる。 | | ミリスク 等 | - 句が続い 等に応じ | ている。 て価格の | の二極化 | 化傾向が約 | 売いて |
| 、対象基準地の前の対象を | - 計 - 2 基準 各 同一 任 代 司 | | | | 価格形成要因の 変動状況 | 世 域 要 因 |] 七地 | 要因の大き 価について | な変化 は下落 | は認めら 頃向が続 | れない。 | が、需引 る。 | 要が相対的 | りに弱し |
| Bij / | が 標準地 公示値 変動率 | i格 | 6 半年間 | 円/r | . 1 | 個別的 [要因 |] 個別的 | 的要因に変 | 動はない | , I _° | | | | |

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 | F | 所属分 | 4会名 | 各 | 業 | 者名 | みつ | ば不動産銀 | 監定事務 | 所 | | | | | |
|----------------------|----------------------|------------------|----------|---|---------------|--------------|------------|-------------------|---------------|------------------|----------|--------------|---------|--------------|--------------------|------------------|----------------------------|------------|-----------|-------------|--------------|
| | | 蒲郡(県) | -8 | | 愛知 | 県 | | 愛知第 | 1 1 | | E | 氏名 | 不動 | カ産鑑定∃ | <u> E</u> | 岡 | 部 耕- | 一郎 | | | |
| | | 鑑定評価 | 額 | | | | | 24,100 | ,000 | 円 | | 1 | m³当 | たりの価 | 格 | | | | | 69,800 | 円/㎡ |
| 1 基 | 基本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格印 | 寺点 | | 令和 7年 | 7月 | 1日 | (4)釒 | 監定評値 | 西日 | | 令? | 和 7年 | 羊 7, | 月 4日 | (6)路 | | 7 年 1 i又は倍 ^図 | _ | | 53,000 | 円/㎡ 倍 |
| (2) | 実地記 | 周査日 | | 令和 7年 | 6月 1 | 6日 | (5) fi | 断格の利 | 重類 | | 正 | 常価格 | i | | (6) 路 線 価 | | マロログ 率種別 | = | | | ID . |
| (3) | 鑑定詞 | 評価の条件 | | 更地とし [.] | ての鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 釒 | 監定評 | 価額の決定 | の理 | 曲の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 | | に 蒲郡市 | 5竹谷町 | 元町 1 | 6番 | 1 | | | | | | | 地積 | | 345 |) | 法令」 | 上の規制 | 틩 |
| 基準地 | 形 | 「住居表示」 状 | | | の現況 | 唐 | liЛの· | 土地の | 利用 | 接 | 面道 | 道路の | 状況 | 供給 | (㎡) 主要 | (な交通カ | <u>)</u> 毎設とσ |)準_ | | | |
| 地 | /// | | 75. | 7-6024-111 | 0,2,0,00 | | 状況 | | נו זניו | 1× | щх | | 1/1/// | 処理施 | | の状況 | віх с «. | | 50, 20 | 00) | |
| | | | | | | | | | | | | | | 設状況 | | | | | | | |
| | 1:2. | 5 | 住宅 W1 | 3 | | 一般 | 住宅 | の中に舗等が | アパ | 南7. | 5m7 | 市道 | | 水道 | 三河塩 400m | 津 | | (そ | の他) | | |
| | | | V V I | | | する | 住宅 | 地域 | /E611 | | | | | | 400111 | | | | | | |
| | | _ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 沂 | 範標 | 囲 準的画地の | 東形状 | | 西 150 │ 間口 | m、 約 | 南 15 | | <u>、北</u> 行 約 | ; 100 | | ℩」 標 :m、規 | | 使用│低層 | | 3 呈度、形 | : | 方形 | | | |
| 近隣地 | | 域的特性 | 特記 | 特にな | - | | | | _ | , 善方位 .5 m | | | | 二河恒 | 津駅 | 1200 111 | 法令 | 準』 | |)) | |
| 域 | | | 事項 | | | | | 路 | / . | . 5 M | 巾追 | | 施設 | 北東方 | 400m | | 規制 | - | 0, 200 | , , | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 10.06 | | - · <u>-</u> |
| | 地 | 域要因の 来予測 | 一般測す | 住宅を中 ⁻る。需給 | 心としては安定的 | 共同1 | 王モ、 多して | 事業別 | T等モ 地価 | 見られば概ね | れる ね横 | 旧米がばい他 | うらの | 住宅地域 推移する | であり | 、当面に予測する | ま現状の る。 |)まま | 推移 | するもの | かと予 |
| (3) | 最有效 | か使用の判定 | 低層 | 督住宅地 | | | | | | | | | (4 | 4)対象基 | 準地 : | 方位 | | | | | +5.0 |
| (5) | 鑑定部 | 平価の手法 [| 取引 | 事例比較 | 法 比準 | ≛価格 | | | | 69 | , 80 | 0 円/ | m² | の個別 因 | 的安 | | | | | | |
| | の適用 | Ħ | 収益 | 證元法 | 収益 | 益価格 | | | | 14 | ,000 | 0 円/ | m² | | | | | | | | |
| | | | 原征 | ī法 | 積算 | 算価格 | | | | | / | ′ 円/ | m² | | | | | | | | |
| | | - | 開発 | < | 開発 | 送法に | よる値 | 西格 | | | | / 円/ | m² | | | | | | | | |
| (6) | 市場の | D特性 | 同一 | 需給圏は | 、主とし | て蒲 | 郡市内 | の西部 | 厚に位 | 置する | る市 | 街化区 | Z域の | 住宅地域 | 一一で | ある。 | 需要者に | 垣市 | 内に | 居住す | る地縁 |
| | | | な住 | :有する一 :宅地域で [:] 程度の土 | 、周辺て | 『小規 | 模開発 | きも散見 | きわれ | いるなる | ど、 | 宅地需 | 需要は | 安定的に | :推移し | ている。 | 需要の |)中心 | 価格 | 帯は、i | 面積 6 |
| (7) | | 断格の調整 | 近隊 | 地域は戸 | 建住宅を | 主体。 | とし、 | 自己個 | 押目 | 的のコ | 土地 | 取引カ | が中心 | であるこ | とから | 、 主とし | して居住 | i Eの快 | 適性 | 及び利 | 便性に |
| | | 正及び鑑定 質の決定の | 収益 | き価格形 価格は低 | 位に試算 | iされ 7 | た。彷 | Éって、 | 売買 | [市場(| の実 | 際の耳 | 双引を | 反映した | l合う賃 :比準価 | 料水準/ 格を中/ | が形成さ ひに、切 | これて V益価 | いな i格は | いこと: 参考に | から、 とどめ |
| (8) | 理由 | 代表 | | 表標準地 地 模 | との検討 薬準地 | | まえ、 i点 | 鑑定部標準 | | を上記 | | 通り没 個別 | | た。 対象基語 | 準地 | 標 | <u></u> 封路 | 0.0 | th | 街路 | 0.0 |
| 公 | 規 価 | 標準地都 | 盱 | | | | 正 | 補正 | | 因の | | 要因 | 因の | の規準(円/ | 価格 | 準 3 | 交通 | 0.0 | 域 | 交通 | +5.0 |
| 価格 | 規 価 準 格 し た | 公示価村 | | 育郡-3 | | [10 | 0.2] | 100 | + | <u>較</u> 100 | | 比較 「105. | | (| | 補正 | . – | +5.0 | 凶 | 環境 行政 | +26.0 0.0 |
| を 7 | た | | | 92,300 | 円/m² | - | 00 | [105. | | | 3] | 100 | | 69 | ,900 | ⁻ 1 | 行政 の他 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| (9) | | 指定基準 | 地番 | 号 | | | 点 | 標準 | | 地域 | | 個別 | | 対象基準 | 準地 一 | | 封路 | | 地 | 街路 | |
| 指定基準地 | から | | _ | | | 113 | 正 | 補正 | - | 因の 較 | 755 | 要因比較 | | の比準 (円/ | '㎡) 「新 | 化 1 | 交通 環境 | | 域要因 | 交通 環境 | |
| 基 | の 検 | 前年指定 | 基準 | ҍ地の価格 | | [|] | 100 | | 100 | | [| _] | | | 1444 | 画地 行政 | | | 行政その他 | |
| <u> </u> | | | - · · · | III. = 14 · · | 円/㎡ | 10 | 00 | [|] [| |] | 100 | | | | そ(| の他 | | | | |
| (10) |) 年 ឝ | -1 対象 継続 | | 地の検討 新規 | | | | /邢 | 亦 | | 股的 因 | | | 人口は微 化が拡大 | | | | | | | |
| 象技 | 標の進ん | 前年標 | 準価 | i格 | | 9,800 | | n ^t 格形 | 変動状況 | | | 担 | | 念される | | | | | | | • |
| 準備地 | 価討格 | | | 共通地点 () である均 | | | <u>ځ</u> | 成 | | [地要 | 域 因 |] [E | | らの住宅 は安定し | | | | | | | |
| の前 | 年標準価格等からの検討 | 代表 | 標準 | 基 地 | 標準地 | | | 対の | | | | | | | | | | | | | |
| '`` ' | - | 標準地 公示価 | | - | | | 円/r | . ' | | [要 | 别的 因 | | 別的 | 要因に変 | 動はな | l 1 _° | | | | | |
| | 公示価格 変動率 年間 | | | | % 半年 | 間 | | % | | | | | | | | | | | | | |

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 | し ㎡当たりの価格 | | 61 800 円/m² |

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) [| [令和 7年1月] 路線価又は倍率 | 49,000 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|-------|----------------------|-----------------|
| (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 | 倍率種別 | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| 2 鑑 | 监定評価額 | 質の決定 | の理由の | の要旨 | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------|---------|------------------|------------------------|--------------------|------------------|----------------|---------------|---|---|----------------|---------------|------------------|---------------|--------------|------------|--------|
| (1) | 所在及 | ひ地番 | 並びに | | | | - - | | | | | 地積 | | 242 | 法令 | 上の規制 |]等 |
| | 「仕 | 居表示」 | 笙 | 蒲郡市ヨ | E谷町列 | 東前 7 8 都 | § 3 | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 基準地 | | | | ⊕€ ⊞⊕ | TEST | ELT C | 上#40110 | 1 +立 = | 5.X D | かが に | 1 /# 44 | ٠, | , | / ₩÷⊓ ⊾ ∧ | | | |
| 地 | 形状 | | 郑地 | の利用の | 現沉 | | 土地の利用 | は 接し | 山坦山 | 各の状況 | | | | 施設との | 商業 (80,4 | 100 \ | |
| | | | | | | の状況 | • | | | | 処理施 設状況 | 接迎 | の状況 | • | 準防 | +00) | |
| | | | | | | | | | | | 或从沉 | | | | | | |
| | | | - 4534 | ,, <u>-</u> | | AL A | | | | | 1.346 | _ ` | | | (7 O/h | | |
| | 1:1.5 | | 店舗兼作 W2 | 圧毛 | | 飲食店、 | スーパー、 混在する路 | 南西2 背面i | Om市: ¥ | 迫、 | 水道、 下水 | 三河三 1km | 谷 | | (その他 | , | |
| | | | VVZ | | | はできる線商業地 | 地址する町 | | 2 | | 1,1 | INII | | | (90, 4 | 400) | |
| | | | | | | | , | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | 範囲 | | 東 100 | m、西 | 120 | m、南 | 40 m, | | m | 標準的 | り使用 │低原 | 鬙店舗信 | 宅併用 | 地 | | | |
| 近隣地域 | 標準的 | 的画地の: | 形状等 | | 間口系 | 約 12 | m、奥行 | 約 2 | 0 m | 、規模 | 2 | 240 m²₹ | 星度、开 | 彡状 長 : | 方形 | | |
| | 地域的 | 的特性 | | 特にない | | | 2 | 0 m市追 | į | | 三河三 | 谷駅 | | | 商業 | | |
| 域 | | | 特記 | | | | 街 | | | 交 | 通 南方1 | c m | | 法令 | (90,4) | 00) | |
| ~ | | | 事項 | | | | 路 | | | 施 | | | | 規制 | | | |
| | | | 777 | | | | PH : | | | "" | | | | 776103 | | | |
| | 地域要 | 関の | 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 | 歯止めた | が掛かっ | ていな |
| | 将来引 | 列 | <i>۱۱</i> ° | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) | 最有効使用 | 用の判定 | 低層店 | 舗住宅併り | 用地 | | | | | | (4)対象基 | 進地 | 二方路 | | | | +2.0 |
| | | | ᄧᄀᆜᆂᄼ | 何におき | LL注 | :/m +⁄2 | | 61 | 200 | 円/㎡ | ゛の個別 | の個別的要 | | | | | |
| (5)釒 | 濫定評価 | の手法し | 拟51事1 | 例比較法 | 几年 | 価格 | | 01, | 300 | | 因 | | | | | | |
| | の適用 | | 収益還 | 元法 | 収益 | ·価格 | | 30 | 100 | 円/㎡ | | | | | | | |
| | | | ч х ш.кв. | 7074 | 47111 | иштр | | 50, | 100 | 1 3/ 111 | | | | | | | |
| | | | 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 | 同一雲 | 給圏は主 | として | 蒲郡市既 | | 及び市内 | 幹線 | 道路沿 | いの商業地 | 地域であ | る. 雲 | 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 | 付の個人事 | 業者や法 | 人等 | が中心 | である。刻 | ア外型の | 大型店 | 舗等への | 顧客流出 | 1及び跡約 | 継ぎ問ー |
| | | | 題の影 | 響により | 商況は | 弱含み傾 | 句であり、 | 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 |
| (7) * | · | の地帯 | | | | | 中心となる | | | | | | | | | | |
| | 試算価格 ・検証及 | | 標準地 | 周辺では | 商業用 | 物件も散 | 見されるが | 賃料水準 電電 老は | が低 | く、土 | 地価格に見るのである。 | 合った | 賃料を | 収受でき | ない地域 | 或的特性: | を有し |
| | ・検証及 評価額の | ひ塩化 | 売買が | にめ収益1 一般的で2 | 凹恰は あるこ | 低型に訊. とからけ: | 算された。 準価格の規 | 帯安有IJ 節性が高 | 収益し | 性をの よって | る忹岌气應 比進価格な | ましてい | るものること | ひたり布 | 登価格は | - 坦い小学 | 年での1 |
| | 浬由 | ///// | め、代 | 表標準地 | どの検 | 討を踏ま | え、市内景 | 説状況に | も留 | 意のう | え鑑定評価 | 繭を上 | 記のと | おり決定 | した。 | - > 4)) | |
| (8) | | 代表 | 標準地 | 標準 | 基地 | 時点 | 標準化 | 地域 | 更 | 個別的 | 対象基 | 準地 | 樗 | 街路 | 0.0 地 | 街路 | 0.0 |
| ☆ # | 見価 | 標準地習 | | | | 修正 | 補正 | 因のは | | 要因の | | 価格内 | 準 | 交通 | 0.0 域 | 交通 | +7.0 |
| 第 第 | 推 格 | | 蒲郡5 | 5-4 | | | | 較 | | 比較 | (円/ | /㎡) 部 | 化化 | 環境 | 0.0 薯 | 環境 | +47.0 |
| 、公示価格をした | = | 公示価格 | 各 | | | [100 O | 100 | 100 | r 4 | 02 0 1 | | | 補正 | 画地 | 0.0 因 | 行政 | -3.0 |
| かた | - | | 0 | 2,200 円 | 1/m² | [100.0] 100 | 100.01 | | - ' - | 02.0] 100 | 61 | ,600 | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| | | | | د,200 اتا م | J / 111 | | | • | 1 | | | | | の他 | 0.0 | | |
| (9) | | 指定基準 | 地番号 | | | 時点 | 標準化 | 地域 | | 個別的 | | 準地 | 標 | 街路 | 地 | 街路 | |
| 指定基準地 |)\ | | | | | 修正 | 補正 | 因のは | | 要因の | | 価格 内 |] 準 | 交通 | 域要因 | 交通 | |
| 屋 5 | | | | | | | | 較 | | 比較 | (円/ | ′m໌) 🗗 | (1七 補 | 環境 | 岁 | 環境 | |
| 進 梅 | | 前年指定 | 基準地(| の価格 | | . 1 | 100 | 100 | 1 | 1 | | | 144 | 画地 | | 行政 | |
| 地前 | र्जे | | | 円 |]/m² | 100 | [] | [| ֓֓֓֞֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֡֓֓֓֡֡֓֡֓֡֓֡֓ | 100 | | | | 行政 | | その他 | |
| | | 4 ++4-1 | まままれて | | | | 1 | - 6л | <u>-</u> | | | | | <u>の他</u> | (CC = - 1) = | | -1 -1 |
| (10) | | 1 対象 | | | | | / | 一般 | | 原油 | や木材価格 正等の要因 | 治騰に 1に + 2 | よる物 ^を | 画への影 の影響が | 響及びE 縣今さと | 銀の金融 | 照政策 |
| 对组 | ‡ ら = の | 継続 | - | 新規 | | 400 | 価変 ㎡ 格動 | 要 | 因 | ・ ・ ・ | 止守い女仏 | 111549 | ボメバヽ゚ | いお音か | 避心 ⊂ 1 | v ≥ 1∧ //L | C 00 0 |
| 基準 | ま検 | 前年標 | | 844 L 7 / 1 | | ,400 円/ | 111 竹割 | | 1_45 | - | - , : | - A D 4 | | ···· | | | |
| 準値 | 討 | | | 通地点(代 | | | 成 淣 | | 域 - | 郊外! | 型の大型店 | 舗等へ | の顧客 | 流出によ | り顧客認 | 引力は位 | 既い。 |
| 地点 | 음 É | | | である場合 | | J. | | 要 | 因 | | 出店需要も いる。 | III.AE U | このり. | 、 地川山八 | 午14羽召 | か识凹 | (推修 |
| 対象基準地の前の対象を | ₹ | | 標準地 | 標 | 準地 | | 回の | /m e | 44 | | - | | | | | | |
| ", | | 標準地 | | | | | " | 個別 | | 個別 | 的要因に変 | 動はな | l I。 | | | | |
| 1 | | 公示価 | | 0 - 1: | N/ /- - | 円/ | | 世 要 | 因 | - | | | | | | | |
| I | 3 | 变動率 | 牛間 | -2.5 % | 半年 | 町 | % | | | | | | | | | | |

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**

| ı | | | | | | 111.111. (21.12) | ٠ ٠ ٠ |
|---|----------|-----|--------------|-----|---------|------------------|------------|
| | 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

| (2) 実地調査日 令和 7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 |
| | ,000 円/m [*] |

| | | <u> </u> | | | | | | | | | | | © 11 1 ± | 0.6 | 2.0 | @\+ A | 1 0 +8 41 | <i>h</i> /r |
|---------------|----------------------|--|--------------------|--------------|------------|--------------------------------|------------|--------------|-----------------------------|-------------|---------------------------------------|--|--------------|----------------|---------------|------------------------|----------------|----------------------|
| (1) | ①PJT 1: | 生及び地番 | 亜 ひに | 蒲郡市九 | | | | | | | | | ②地積 | 2. | 36 | 9)法令 | 上の規制 | 寺 |
| 基 | Г | 住居表示」 | 等 | 「旭町: | 10-1 | 16] | | | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 基準地 | ③形北 | 犬 | ④敷地 | の利用の | 現況 | ⑤周辺の状況 | | 也の利用 | 6接面 | 道路の | 状況 | ⑦供給 処理施 設状況 | | な交通施 の状況 | 設との | 近商 (80,2 準防 | 200) | |
| | 1:2 | | 事務所; R C 3 | 兼住宅 | | 事務所、 が混在 [・] 地域 | 、店舎する路 | 浦ビル等 各線商業 | 生 北22ml | 県道 | | 水道、下水 | 蒲郡 800m | | | (その他) (88, 2 | | |
| (0) | <i>∞</i> #+ □ | | ± = = = | | 150 | _ | | | II. 00 | (a) 12 | :# LL | # m /r 5 | <u> </u> | - | ri. | | | |
| (2) | ①範囲 | - | 東 50 | | | m、南 | 30 | | | m ②標 | | | | 事務所均 | | 1. 77 | | |
| 匹 | _ | 隼的画地の | | | 間口系 | 約 12 | m, | 奥行 | | m, | 規模_ | 1 | | 建度、形 | 大 長 | 方形 | | |
| 近隣地 | 4) 地域 | 或的特性 | 特記 | 特にない | | | | 街 2 | 2m県道 | | 交通 | - ¦蒲郡駅 ■ ¦西方80 | 1 | | 法令 | 上近商 (90,20 | 00) | |
| 域 | | | 19 86 | | | | | | | | \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ | □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ |)Om | | / / / / | 準防 | , | |
| | | | 事項 | | | | | 路 | | | 施討 | <u></u> | | | 規制 | i ! | | |
| | | 或要因の 来予測 | | | | | | | | | | 画地規模に で推移して | | | | 集積度 | は高く、 | 立地条 |
| (3) | | 使用の判定 | | 舗兼事務 | | 1111 久 100 夕 | \ \L C | - (40) | 、 M III 18 | IX IX V | | | | | (1) 20 | | | |
| | | 価の手法 | | 例比較法 | – T | 価格 | | | 92, 2 | 00 円/ | | (4) 対象基 の個別 因 | | ない | | | | |
| | <u>塩</u> た計 の適用 | | 収益還 | 元法 | 収益 | 価格 | | | 46, 3 | 00 円/ | ′m [*] | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算 | 価格 | | | | / 円/ | [/] m [*] | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発 | 法による | る価格 | ŕ | | / 円/ | /m² | | | | | | | |
| | 市場の | | る法人の高い | である。 | 近隣地 を背景 | 域は画りに安定し | 也規模 レた需 | の小さ 要があ | い土地が り、地価 | 多く、 は安定 | 収益 | や物販店等 生の高いR 推移してV | 5舗等は | 少ないた | び、蒲君 | 『市内で | も相対的 | 競争力 |
| | 検証 | i格の調整 及び鑑定 iの決定の | 性に着れた。 | 目した理 需要者は | 論的な 自用目 | 価格であ | っるか を中 | 、土地心とし | 価格に見 ており、 | 合った 投資家 | 賃料が | 格であり、 水準が形成 収益目的で 定評価額を | 戊されて で不動産 | おらず、 を取得っ | 収益値 | F格はや | や低位に | 試算さ |
| (8) 公 元 | 規価準格と | ① ■ 代表標準地積 | | □ 標準 | 地 | ②時点 修正 | 1 - | 標準化 補正 | ④地域要 因の比 較 | | 因の | ⑥対象基 の規準・ (円/ | | 準 交 | 通 | 0.0 0.0 0.0 要 | 街路 交通 環境 | 0. 0 0. 0 0. 0 |
| 価 | ן" שׂ | 公示価権 | | , 1 | | _ | _ | | | 1 | | (1.1/ | , | 補面 | | 0.0 因 | 行政 | 0. 0 |
| 格を | ل اد | Д 7 , (ш.) | | 2,200 円 | l/m³ | 100.0 | _ _ | 100 | [/] | 100 | | 92 | , 200 | 1111 | 政 | | その他 | 0.0 |
| (9) 指定基準地 | ۸۱ ا | ①指定基準 | 地番号 | | | ②時点 修正 | _ | 標準化 補正 | ④地域要 因の比 較 | | 因の | ⑥対象基 の比準 (円/ | 価格片 | 準 交出化 理 | i路 通 環境 | 地域要用 | 街路 交通 環境 | |
| 基(| <u>۾</u> | 前年指定 | 基準地 | の価格 | | г | 1 | 100 | 100 | г | 1 | | | 補画 | ī地 | 因 | 行政 | |
| 地 | 討 | | | ш | l/m² | 100 | | 100 | [] | 10 | 0 | | | 行 | 政 | | その他 | |
| | | | | | 17 111 | 100 | | | | | | | | その | | | | |
| (10) 対象基準地 | 年ら原金 | ①-1 対象: ■ 継総 前年標 ①-2 基準: 同一: | た □ 準価格 地が共通 | 新規 | 弋表標₫ | | /m³ | ③ 価格形成要 | _「 地 ^は | 乜 」∑ | 上地等 | での緩やがいました。 でよる二 は要因に特 | 極化傾 | 向が強ま | ってい | る。 | | |
| が新 | 等 か | 標準地 | | □ 標 蒲郡5- | 4 | | / 2 | 囡の | _「 個別的 | 勺 1 | 個別 | 川的要因に | 変動は | ない。 | | | | |
| | / | 公示価 ②変動率 | | 0.0 % | | ,200 円 頃 0 | / m 0 % | - | ・要 [| 5 1 | | | | | | | | |
| | 1 | ⊌ 夂 刧 干 | 十四 | U. U 70 | 1 T + H | բյ ∪. | U 70 | 1 | | | | | | | | | | |

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 | |
| ı | 郵 完 証 価 類 | | 0 800 000 III | | L m²当たりの価格 | | 96 000 円/m² |
| | Ⅰ 悪い 元 三半1冊多月 | 1 | 9 890 000 🖽 | 1 | I M 当 75 U (八)(前移 | 1 | 96 000 円/m² |

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) | [令和 7年1月] 路線価又は倍率 | 77,000 | 円/㎡ 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 | 路線価 | 倍率種別 | | ln . |
| (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言 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--------------|-------------------------|---|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---|--|------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--|----------------------|--------------------------|----------------|
| (1) 其 | | 在及び地番 住居表示」 | 一 | | | | | | 地積 (m²) | - | 103 | \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ | 法令上の規制等 | | | | | |
| 基準地 | | 形状 敷地の利用の現況 | | | 周辺の | 土地の利用 | 1 | 接面道 | 路の状 | 供給 処理施 設状況 | 主要 | , | <u>/</u> 通施設と 兄 | , の 高業 (80,400) 準防 | | | | |
| | 1:3.5 | 5 | 店舗兼住宅 RC4 | | | 、営業所等 ぶ商業地域 | | | | | 水道、 ガス、 下水 | 蒲郡 350m | | | ' | (その他) (90,400) | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 30 m、西 | 20 | m、南 | 20 m、 | 比 | 30 m | 標準 | 的但 | 用 中低 | 近層の 届 | 舗兼 | 事務所地 | 3 | | | |
| 近 | 標準 | 準的画地の | 形状等 | 間口 | 約 6 | m、奥行 | 約 | 18 ı | m、規模 | 莫 | 1 | 10 m²₹ | 呈度、 | 形状 1 | まぼ長だ | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | | 特記 特記 | | | 街 路 | 5 | 5 m市道 交通 7 施設 | | | 蒲郡駅 南西方 | : 350m | 法令規制 | | | 商業 (90,400) 準防 | | |
| | 地址 | 域要因の | 蒲郡駅に近在す | る既成 | 商業地域で | <u> </u> : | 域 | 要因に特 | 投の変重 | カは <u>.</u> | : 見られず | 、当面 | 面は現状にて推移 | | | : するものと予測する。 | | |
| (0) | | 来予測 | 地価水準につい | | | 」の開発寺 | の見 | 影響も考慮 | 恵するに | - = | 囲は堅調 | に推移 | するモ | のと予 | 測する | 0 | | |
| (-) | | か使用の判定 | 中低層の店舗兼 取引事例比較法 | 1 | 地 :価格 | | | 96.000 | 円/㎡ | (4 |)対象基準 の個別的 | | ない | | | | | |
| | 鑑定計 の適用 | 平価の手法 月 | 収益還元法 | | ····································· | | | | 円/㎡ | | 因 | | | | | | | |
| | | | 原価法 | 積算 | 価格 | | | / | 円/m² | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 西格 | | / | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| (6) | 市場の |)特性 | 同一需給圏は、 繁華性は低いも 域においては、 広く中心となる | のの、 地域の | 蒲郡駅に近 繁華性、画 | 在する商 地規模、 | の業場需要 | 商業地域 ⁻ 地域であり 要者の属 [†] | であり、 り、需要 性や取引 | 需要は | 要者の中 比較的堅 事者の事 | 心は、 調に推 情等に | 主に地 移して より個 | 記元事業 いる。 別的に | 者であ 取引価 形成さ | る。近隣 格水準に れる傾向 | ^{糞地域は} は、商業可にあり | t、 é地 i幅 |
| , , ! | ・検証 | 西格の調整 E及び鑑定 類の決定の | 比準価格は、価 し求めた収益性 、自己業務目的 、比準価格を採 | 性を有する した価格で 要者が中心 収益価格に | が成約事例 であるが、 いであり、 は参考に止 | よ土市め、 | り求めたす 地価格に見場での取引 周辺標準 | 引価格水準準地との均 | | 反映した が収受で を指標に 衡にも留 | まることが一 記意の上、鑑定 | | 収益価 められ 般的で 評価額 | あるこ を上記 | は、賃貸用建物を 。近隣地域におい ることから、本件 上記の通り決定し | | 定 は では こ。 | |
| (8) 公共 | 代表 | | | 時点 修正 | 標準化 補正 | | 地域要 因の比 | 個別的 要因 <i>0</i> | - 1 | 対象基準 の規準(| 準地 価格 内 | 標準化 | 街路 交通 | 0.0 | 0 域 🌣 | 通 - | 0.0 4.0 | |
| 示。 | 準格 | 公示価権 | 蒲郡5-4 | | | | 較 | 比較 | | (円/ | mf) ₽ | 補 | 環境 画地 | 0.0 | | | 3.0 | |
| 格 i を f | 規権とした | ム小川川1 | 92,200 円 | [100.0] 100 | 100 [100.0] | | 100 95.9] [100. | |] | 96 | ,100 | 正 | 画地 行政 その他 | 0.0 | その | | 0.0 | |
| (9) 指定 | から | | | | | 標準化 補正 | | 地域要 因の比 較 | 個別的 要因 <i>0</i> 比較 | - 1 | 対象基準 の比準化 (円/ | 価格 | 標準化 | 街路 交通 環境 | | 域 交 | 路 通 境 | |
| 治定基準地 | 検討 | 前年指定 | 登基準地の価格 円 |]/m² | 100 | 100 [] | _ [| 100 [| 100 |] | | | 補 正 そ | 画地 行政 fの他 | | ^四 行 その | ·政 他 | |
| (10) 対象基準地 |)年標準価格等からの検討 | 継続 前年標 -2 基準 | 基準地の検討 売 新規 準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 | 弋表標準 | | 形状成况 | [| 一般 因 地 要 因 | 対の対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対 | Eし、 で続い 数要[| D人口は減少傾向。不動産市況は、市中心部では比較的 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 売いている。 要因に特段の変動はないが、蒲郡駅から徒歩圏内に位置 野業地域であり、需要は概ね堅調に推移している。 | | | | | | |)状 |
| 地の前が |) 等 か | | 長標準地 標番号 番号 | 標準地 | 円/r | デン 要因の m <u>*</u> | [| 個別的要 因 | , • | | 要因に変 | | | , 44,104 <u>±</u> [| #43 IC] 庄 / | ''⊅ U C V | · v 。 | |

则针样计等 6

鑑 定 評 価 書 (令和 7 年地価調査)

◇和 7年 7日 Q□坦屮

| | 別記僚式第 0 | | | _ | | | • | • | - | | | • | | - | ᅻᄱ | 74 | <i>1</i> H | | 佐山 |
|---|----------|----|------|-----|----------|-----------|----|-----|------|------|-----|-----------|-----|-----|-------|-------|------------|----------|-----|
| | | | | | | | | | | | | | | | 莆郡(県) | 5-4 | | <u> </u> | 地-1 |
| | 基準地番号 | | | 提出 | ↓先 | 所属分科会 | 業者 | 名 梯 | 式会社 | テクナス | | | | | | | | | |
| | 蒲郡(県)5-4 | | | 愛知 |]県 | 愛知第1 | 1 | 氏名 | ; ; | 不動産 | 鑑定士 | | 市 | II | 隆治 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | _ | | | | _ | |
| | 鑑定評価額 | | | | | 24,600,00 | | 1 m | ₫当た□ |)の価格 | | | | | | 94,00 | 00 | 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 | 3 | 令和 | 7年 | 7月 | 4日 | (6) | [令和 | | 年 1月] | | 75,00 | | 円/㎡ |
| , | | | | | | | | | | | ⊣路∣ | 路線価 | I又に | は倍率 | | | 1 | 倍 | |
| | (2)実地調査日 | 7年 | 6月 2 | 20日 | (5)価格の種類 | 正常作 | 西格 | | | 路線 | 倍率 | 率種 | 別 | | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

| \Box | <u> </u> | | ル女日 | | | | | | | | | | 地積 | 26 | :2 | 注/ | シ上の規制 | 笙 | | | | |
|--------------|-------------------------------------|--|--------------|---------------------------------|---|------------------------------|------------------|--------|-------------------------------|----------------|--|-------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------|--|--|--|--|
| (1) | 「住居表示」 | 蒲郡市八百宮町1丁目94番外 | | | | | | | | | | | 」「Engle (m²) | , 20 | ۱ ۱ | A | マエの状型 |) T | | | | |
| 基準地 | 形状 | | | | | | 地の利用 | Ħ | 接面道路の状況 供給 処理施 設状況 | | | | | (な交通施 の状況 | <u>)</u> 設との | 近商 (80,200) 準防 | | | | | | |
| | 不整形 1:1.5 | 店舗兼f S 2 | 住宅 | 飲食店、小売店舗等 が多い県道沿いの既 成商業地域 | | | 手 死 | 北15m県道 | | | 水道、 ガス、 下水 | 蒲郡 760m | | | (その他) (90,200) | | | | | | | |
| (2) | 範囲 | 東 80 | <u>5</u> 220 | m、南 | 0 | m、: | 北 | 35 m | 標 | 準的 | 使用 低層 | 」 鬙店舗兼 | 住宅地 | | | | | | | | | |
| 近隣地 | 標準的画地の | | | 間口 | 約 1 | 2 m | , , , , , | | | m、規 | 模 | 2 | 40 m²科 | 度、形物 | 犬 ほり | ぎ長方? | | | | | | |
| 地域 | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 1 | | | 街 | 5 r | m県道 | | 交通 施設 | | SOm | | 法令規制 | 近商 (90, 準防 | 200) | | | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 列した | 飲食店館。市中心 | ぶ 離 オ | A線商業 いており | 線商業地域であり ており、地価水準 | | | で特段 | の変化は するもの | なく当 と思わ | <u>:</u> 面の間は現状を維持し れる。 | | | | | | | | | | |
| (3) | 最有効使用の判定 | 低層店舗 | 舗兼事務 | 所地 | | | | | | | (| 4)対象基 | 準地 7 | 不整形 | | | | 0.0 | | | | |
| | 鑑定評価の手法 | 取引事件 | 例比較法 | 比準 | · ———————————————————————————————————— | | | | 95,000 | 円/ | m² | の個別 因 | 的要 | | | | | | | | | |
| ' | の適用 | 収益還 | 元法 | | 益価格 | | | | 57,700 | | | | | | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | | [価格 | | | | | 円/ | | | | | | | | | | | | |
| ,,,, | - I - I - II | 開発法 開発法による価格 | | | | | | | | 円/ | | | | | | | | | | | | |
| (6) | 市場の特性 | 同一需然店舗では悪給動にである。 | の利用を 向は概ね | Eとして E目的と Q均衡し | 蒲郡市にする地方でいる。 | する地元中小法人、個人事 ている。当地域の取引で中 | | | | | た商 5る。 5格帯 | 「業地域と 県道沿い は、画地 | :判定し ハに立地 対規模や | た。中心 し顧客の 取引目的 | となる 通行量 により | 需要者 が見込 様々の | は事業所、 めることが ため把握に | 小売 から、 は困難 | | | | |
| | 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | 比べて | 収益価格 | 8の説得 | 力がやり | や劣る | ると判断 | した | 村的に少 月目的が t。 従っ 己のとお | て、4 | 「件て | では収益値 | 域的に 場が未 格は参 | 形成され 成熟であ 考に留め | るため、 ること 、比準 | 、市内 を考慮 価格を | の路線沿に し、比準値 重視し、作 | 1の取 価格に 代表標 | | | | |
| (8) | 代表 | 蒲郡5 | | 準地 | | | 標準化 補正 | | 地域要 因の比 較 | 要因 | | | 準地 価格 内 ㎡) | 以化 環 | 通 0 | 0.0 0.0 0.0 g 0.0 E | 交通 | 0.0 0.0 -1.0 | | | | |
| 公示価格をした | - 公示価格 - 公示価格 | 公示価格 92,200 円/m² | | | | | 100 [100.0] | | 100 99.0] | [100. 100 | | | ,100 | ^正 行 その | 政他 | 0.0 0.0 0.0 | ¹ 行政 その他 | 0.0 | | | | |
| (9) 指定 | | 指定基準地番号 | | | | | 時点 標準化 修正 補正 | | | 個別 要因 比較 | ■の | 対象基準 の比準(円/ | 準地 価格 内 ㎡) 影 | 1 / 1 / | 路 通 境 | 地域要医 | , | | | | | |
| 指定基準地 | 前年指定 | 至基準地の価格 円/㎡ | | | []100 | | | [| 100 [] | |] | | | 置って行っての | 政 | | ¹ 行政 その他 | | | | | |
| (10) 年標準値格等が | | -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9 -2 基準地が共通地点(代表標 同一地点)である場合の検 代表標準地 標準地 | | | | | 検討 関 次 次 | | | | 一般的 当市の人口は減少傾向が継続してお 要 因 が大きい。高齢化率も県全体より高 地 域 3 沿道型の商業地域としての繁華性に 要 因 定的である。 | | | | | | | , l _° | | | | |
| | / [*] 標準地 公示価 変動率 | i格 | | 6 半年 | |]/㎡ | | [| 個別的 要 因 |] 個 | 別的 | 要因に変 | 動はなり | , I _o | | | | | | | | |

変動率 年間 +0.8 % 半年間

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 | | | 属分和 | 属分科会名 | | | 業者名 タナカ不動産鑑 | | | | | | | | | | |
|-------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--|--------------------------|---------------|---------------|----------|-----------------------|---------|-------------|----------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------|------------------|----------------|------------------|--|
| 蒲郡(県)9-1 愛知 | | | | | | 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 | | | | | | | l ㎡当: | たりの | 価格 | 各 | | | | 23,80 | D 円/㎡ | |
| 1 基 | 本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格明 | 寺点 | 令和 7年 | 7月 | 7月 1日 (4)鑑定評価日 | | | | | | 和 7 | 年 7 | 月 4日 | 3 | (6) | | 7年1 | _ | | 円/㎡ | |
| (2) | 実地記 | 周査日 | 令和 7年 | 6月 1 | 5日 | (5)価 | 格の種 | 重類 | | 正 | 常価格 | <u></u> | | | (6) - 路線 価 | | 又は倍率 ^{率種別} | <u> </u> | 1. | 2 倍 | |
| (3) | 鑑定記 | 平価の条件 | 更地として | の鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | 1ДЩ | | 1 12.75 | | | | |
| 2 舘 | 空 評 | 価額の決定 | の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 | 並びに | -`C mT c : | | | | | | | | | | | 地積 | 22 | ,200 | 法令 | 上の規 | 制等 | |
| 基準地 | | 「住居表示」 | . 等 | ī浜町 6 [*] | | | | | | | | | | | (m²) | , |) | | | | |
| 地 | 形 | 状 | 敷地の利用 | カ現況 | 1 | 辺の土 状況 | 地の | 利用 | 接 | 面道 | 道路の | 状況 | 供: 処理: | | | な交通が の状況 | 設との | | 工専 (60,200) | | |
| | | | | | | 1/1/// | | | | | | | 設状 | | 18.2 | .00.17(7)6 | | (, | , | | |
| - | 1.5: | 1 | 工場 | | 鈝 鋼 | 化学 | · 等の - | 丁惶 | 北西 | 28m | 道路、 | | 水道 | : | 三河塩 | 洼 | | (その他 |) | | |
| | 1.0. | | 工物 | | 鉄鋼、化学等(が多い臨海型(地域 | | | の工場 背面道 | | | , <u> </u> | | ガス | | 2.2km | ·/ - | = | | (C 07 IE) | | |
| | | | | 3 - 74 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 500 m、 | 西 500 | m, | 南 80 | 0 m | 、北 | 500 | m | 1 標 | 準的個 | 」 吏用 ス | 大工 | 場地 | | | | | | |
| 近隣 | | 準的画地の | | 間口: | 約 2 | 200 m | 1、奥 | | | | m、; | 規模 | | | | 呈度、形 | 状 ほ | ぼ長方用 | ! | | |
| 近隣地域 | 地: | 域的特性 | 特記特にな | , 1 | 2 8 m道 街 路 | | | | | 路 | | 交通 | . ニル 南東 | 可塩注 夏方2 | 半駅 2.2km | | 法令 | 工専 (60,2 | 00) | | |
| ~ | | | 事項 | | | | | | | 施設 | | | : | | | | 規制 | | | | |
| | | 域要因の | 大規模工場が | 集積する臨海型の工業地域で、地域 的需要は底堅く、地価は堅調に推移 | | | | | | 更因 | に特別 | 骨の変 | 動要因 | はな | i (| 当面は現 | _ 見状のま | <u>:</u> ま推移す | るもの | と予測 | |
| (3) | | 来予測 加使用の判定 | される。潜在I 大工場地 | 内需要は | 底堅く | (、地(| 西は堅 | 調に | 推移し | ノて | いる。 | | | | | | | | | | |
| (3) | 取日入 | が反所の列を | 取引事例比較 | 土上北淮 | 価格 | | | | 22 | 900 | 0 円/ | , | 4)対象 の個 | 基準 別的 | 要 | 二方路 | | | | +1.0 | |
| | 鑑定評 の適用 | 平価の手法 | | _ | | | | | | - | | | 因 | | | | | | | | |
| , | ル旭H | 7 | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | | | | / | / 円/ | m | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | 積算 | 価格 | | | / | / 円/ | ′ m² | | | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | 開発 | 法に。 | 格 | | | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| (6) | 市場の |)特性 | 同一需給圏は、 する法人事業 の供給不足等 ため、需要の | 者である こより潜 | 。市場 在的な | 景にお↓ \$需要↓ | ナる需 は底堅 | 給動 い。 | 向は、 大規模 | 国 | 道 2 3 | 3 号蒲 | 郡バイ | ゚パフ | スの整々 | 備が完了 | ~し、物泡 | 流倉庫用 | 地やエ | 業用地 | |
| | | T格の調整 E及び鑑定 | 近隣地域は大 例資料の収集 | 上場中心 に困難で | の工第 | 美地域 つ | であり | 、大 | 規模」 | L場 | の賃貸 | 覚を想 | 定する | ے <u>ہے</u> | は現 | 実的では | はなく、対 | 規模に見 | 合った | 賃貸事 事例を | |
| į | | 類の決定の | 価格算定の基礎 用し、昨今の | 楚として 経済情熱 | おり、 | 客観的 | 円割り 円等に | 実証留音 | 的な信 | 五格 | であると総数 | る。している。 | うがった たがっ 関連を | 。 て、 を を | 本件を | では、市鑑定到 | 場性を対価額を | 反映した 上記の道 | 比準価値決定 | スパン 格を採 した | |
| (8) | | | 標準地 標 | 準地 | 時 | 点 | 標準 | 化 | 地域 | 要 | 個是 | 引的 | 対象 | 基準 | 地 | 標着 | 計路 | 地 | 街路 | J . C . | |
| 公共 | 見価 | 標準地 | 番号 | | 修 | 正 | 補正 | | 因の 較 | tt | 要比 | 因の 較 | の規 () | .準価 円/n | 「格 内 n²) 訳 | | 泛通 環境 | 域要因 | 交通 環境 | | |
| 価格し | 見価とした | 公示価 | 各 | | ſ | 1 | 100 | | | | [| 1 | | , 3, | , | | 画地 | 因 | 行政 | | |
| をか | Ė | | | 円/m² | 10 | 0 [| | _] [| | _] | 10 | 0 | | | | - 1 - その | _{亍政} D他 | | その他 | | |
| (9) | | 指定基準 | 地番号 | | 時 修 | | 標準補正 | | 地域因の | | | 別的 因の | 対象 の比 | | 地版大 | | 5路 と通 | 地域 | 街路 交通 | | |
| 指定な | ָ | | | | الا | | тнт | | 較 | 166 | 比 | | | 円/n | n ²) 計 | 2击 | 環境 | 要因 | 環境 | | |
| 、指定基準地 | 負 | 前年指定 | [基準地の価格 | 2 | [|] | 100 | — I - | 100 | _ | [|] | | | | lŒ ┗ | 画地 亍政 | | 行政その他 | | |
| | | | | 円/㎡ | | | |] [| |] | 10 | | | | | その | D他 | | | | |
| (10) 対 を | E A | -1 対象 継紙 | 基準地の検討 売 新規 | | 1 | | | | .一 ^角 [要 | 因 | Jj | 加傾向 | にある | が、 | 物価 | 況感は回 上昇、米 | | | | | |
| 象基 | 票の | 前年標 | 準価格 | | | 円/㎡ | 格形 | 動状 | | | ł | | スクか | | | | | | | | |
| 準備地 | 年票 基面各等 い | | 地が共通地点(地点)である場 | 価変 価変 に | | | | | 地要 | 域 因 |] [| | | | | た大工場地域で、地域内で撤退 化はなく需要は底堅く地価は堅 | | | | | |
| の前 # | 手)\ | 代表 | 長標準地 | 標準地 | 園 田田 | | | | | | l | いる。 | | | | | | | | | |
| ,,,, /. | | 標準地 公示価 | | | | 円/㎡ | | | . 個別 . 要 | 削的 因 | | 固別的 | 要因に | 変重 | かはな | l I. | | | | | |