

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント愛知支店	
瀬戸(県)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	加古 路博
鑑定評価額	7,930,000 円		1㎡当たりの価格		50,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 40,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		瀬戸市小田妻町1丁目287番外			②地積 (㎡)	158	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) (その他)									
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅及び県営住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域	北東6.5m道路	水道、ガス、下水	中水野700m											
(2) 近隣地域	①範囲		東30m、西100m、南100m、北50m		②標準的使用		戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口約10m、奥行約15m、規模		150㎡程度、形状		長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北6.5m道路	交通施設	中水野駅南方700m	法令規制	1住居 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	既に一般住宅等が建ち並んでおり、地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して推移するものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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		50,200 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	同一需給圏は瀬戸市内の住宅地域で名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道の各駅から徒歩圏内に位置する範囲と判定される。主たる需要者は地縁的選好性を有する一次取得者層が想定され、圏域外からの流入は限定的である。尾張瀬戸駅周辺等瀬戸市の中心部からやや離れた既存住宅地域であるが、最寄駅や大規模商業施設、小学校や幼稚園等から徒歩圏内に位置しているため需要は安定している。土地は1000万円程度、新築戸建住宅で2500万円前後となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中水野駅勢圏内の自己居住目的の取引を中心に規範性の高い取引事例を収集することができたため、これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。収益価格については賃貸事業の想定が現実的ではなく、収益性に基づいた価格形成がなされる傾向は低く、取引実態にも合致しないため、試算しなかった。よって、比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、さらに最近の経済情勢、不動産市場の動向等にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地	標準地番号	瀬戸-10	② 時点修正		③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	50,100	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	71,500 円/㎡	[101.1] 100	[106.0]	[136.0]	[100.0] 100											
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正		③ 標準化補正		④ 地域要因の比較		⑤ 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳		地域要因		
	前年指定基準地の価格		[] 100		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	①-1 対象基準地の検討			③ 変動状況													
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			一般的 [要因] 豊田市への通勤利便性から愛知環状鉄道沿線駅の住宅需要は堅調で、ウィズコロナの下、市況は回復しており、やや強含みとなっている。 地域 [要因] 駅・大型商業施設から徒歩圏内にある比較的利便性に恵まれた住宅地域であるため、需要は安定しており、やや強含みとなっている。 個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。													
	② 変動率		年間	+0.4 %	半年間	%											

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (瀬戸(県)-2), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (松尾不動産鑑定事務所), 氏名 (松尾 拓志), 鑑定評価額 (14,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年6月10日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価又は倍率 (54,000 円/㎡), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), 倍率種別 (倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (瀬戸市上松山町1丁目158番), (2) 範囲 (東70m, 西70m, 南100m, 北150m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約12m, 奥行約17.5m), (4) 地域的要因の比較 (標準地番号 瀬戸-10, 公示価格 71,500 円/㎡), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 72,300 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、瀬戸市を中心に、隣接市を含む住宅地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (以上の通り、2試算価格を得た。), (8) 公示価格とした (標準地番号 瀬戸-10, 公示価格 71,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 変動率 年間 +2.0%, 半年間 +1.1%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社
瀬戸(県)-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 伊藤 修一郎
鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	64,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) [令和5年1月]路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 瀬戸市幡野町81番24	②地積 (㎡)	165 ()	⑨法令上の規制等	1低専 (60, 150) (その他)			
(2) 近隣地域	③形状 1:2 ④敷地の利用の現況 住宅LS2 ⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が密集した住宅地域 ⑥接面道路の状況 北西4m市道 ⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水 ⑧主要な交通施設との接近の状況 瀬戸口 1.2km	④地域的特性 特記事項 特にない 街路 基準方位北、4m市道 交通施設 瀬戸口駅 北東方1.2km	⑨法令上の規制等 1低専 (60, 150)	⑤地域要因の将来予測 市中心部より南側に位置する成熟した住宅地域であり、概ね良好な住環境から需要は相応に認められ、コロナ禍収束の局面に入った状況も合わせて、地価は上昇傾向で推移していくと予測する。				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地	(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 64,600 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は瀬戸市内の住宅地域でも、特に市中心部周辺の住宅地域との代替性が高い。主たる需要者の属性は当該同一需給圏を中心とした地域に地縁的選好性を有する個人であるが、周辺からの流入も認められる。名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道線沿線を中心に、コロナ禍収束状況も合わせ、北西部及び南部の居住環境の優る住宅地の需要は比較的堅調である。取引の中心となる価格帯は、土地のみで1,000万円程度、新築の戸建住宅で2,500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は瀬戸市中心部のやや南側の比較的利便性の高い住宅地域である。賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する戸建住宅の取引事例から比較検討して求めた価格であり、市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえ、近時の経済動向や地価動向等も勘案して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 瀬戸-10 公示価格 71,500 円/㎡	② 時点修正 [100.9] / 100	③ 標準化補正 [100] / [106.0]	④ 地域要因の比較 [100] / [105.1]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 64,800	⑦ 内訳 街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 行政 +6.0、行政 0.0、その他 0.0	⑧ 地域要因 街路 +2.0、交通 0.0、環境 +3.0、行政 0.0、その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [] / 100	③ 標準化補正 [] / []	④ 地域要因の比較 [] / []	⑤ 個別的要因の比較 [] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧ 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 63,500 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 +1.7 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	[要因] 一般的 [要因] 地域 [要因] 個別的	コロナ禍収束の局面に入った状況ではあるが、未だ地域経済の中長期的な見通しは不透明であり、地価の二極化傾向は変わらない。 比較的利便性の高い住宅地域であり、特段の変動要因はないが、二極化傾向の状況の下、地価は上昇傾向となっている。 個別的的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 吉野アーバンプレイザル
瀬戸(県)-4	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 吉野 竹夫
鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	92,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	69,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瀬戸市水南町77番				②地積 (㎡)	158	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	新瀬戸400m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南80m、北100m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	新瀬戸駅北方400m	法令規制	1住居 (60,200)	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +6.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	92,800 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	名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道各駅を最寄駅とする住宅地域の圏域が同一需給圏と把握される。地域は戸建住宅を中心にアパート等が混在する地域であるが、瀬戸市中心部に近いという地理的位置の優位性から宅地需要は堅調である。需要者の中心は瀬戸市の居住者が中心で、需要の中心となる価格帯は、土地は50坪程度の敷地で1,500万円前後、新築の戸建物件は3,000万円程度が多く、瀬戸市の住宅地価格水準としてはやや高位である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	名鉄瀬戸線沿線に所在する取引事例により比準することに努めた結果、不動産市場の需給動向を反映した比準価格が得られたものと確信する。一方、アパート等も存するが、投資目的の土地取引は少なく、地主による自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。従って、鑑定評価額は、実証的説得性を有する比準価格をもって決定したが、決定に際しては地価公示標準地との比較検討を踏まえ、単価と総額、市場の需給動向等を総合的に勘案した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格	[101.1] 100	100 [106.0]	100 [78.1]	[106.0] 100	92,600	標準化補正	交通 0.0	環境 -19.5	行政 -1.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 -19.5	行政 -1.0
(10) 前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 90,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[要因] 地場産業の停滞、人口の減少、高齢化人口の増加等により瀬戸市の経済の停滞は継続しているが、地価は若干の上昇傾向にある。						
	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] 地域要因に格段の変化はなく安定的である。						
② 変動率		年間 +2.5 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 吉野アーバンアプレイザル
瀬戸(県)-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 吉野 竹夫
鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	60,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		瀬戸市北浦町4丁目9番外			②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60, 200) (その他) (60, 180)								
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西70m、南60m、北80m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口約10m、奥行約18m、規模180㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	水野駅南方600m	法令規制	1住居 (60, 180)
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動はなく、今後も現状にて推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,200 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因									
	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、愛知環状鉄道及び名鉄瀬戸線各駅を最寄駅とする住宅地域の圏域と把握される。標準地は「水野駅」約600mに位置する交通の利便性に優る地域に立地し、環境条件も比較的良好なことから需要は根強い。需要者の中心は瀬戸市の居住者の他、隣接市等の居住者である。需要の中心となる価格帯は、土地は50坪程度で1,300万円前後、新築の戸建物件は3,000万円前後が多く、瀬戸市の住宅地価格水準としては標準的である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	場所的同一性・時間的同一性等に優る取引事例により比準することに努めた結果、信頼性のある比準価格が得られた。一方、アパート等の収益物件も存するが、地主による遊休土地活用のための経営が殆どで、投資目的の土地取引は少なく自用目的での取引が中心であるため収益還元法の適用は割愛した。従って、鑑定評価額の決定にあたっては地価公示標準地との比較検討、単価と総額、市場の需給動向等を総合的に勘案し、市場性を反映した比準価格により決定した。														
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0			
	公示価格	[101.1]	100	100	[101.0]	77,400	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-2.0			
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	行政	環境	-11.0			
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		画地	+6.0	行政	行政	行政	0.0			
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	[一般的] 継続する地場産業の停滞、人口の減少等により瀬戸市の経済は低迷しているが、地価は横這い又は若干の上昇傾向にある。											
	[地域] 地域要因に格段の変化はなく安定的である。			[個別的] 個別的要因に特に変動はない。											
② 変動率		年間	+1.8 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五十嵐鑑定調査事務所
瀬戸(県)-6	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 康幸
鑑定評価額	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	72,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 58,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 瀬戸市高根町1丁目125番1		②地積 (㎡)	147	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東150m、西50m、南100m、北100m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5m市道	交通施設	瀬戸口駅北西方1.4km 法令規制			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	72,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道の各駅を最寄駅とする住宅地域の範囲に一致する。主な需要者の属性は地元個人であり同一需給圏外からの転入も認められる。最寄駅からやや離れているものの商業施設が建ち並ぶ西原町2丁目交差点付近から近く、利便性が良好であることや比較的画地規模が小さく、総額が割安であることから需要は堅調である。土地は150㎡程度で1000万円前後、新築戸建住宅で3000万円前後となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域に共同住宅も見受けられるものの地主による有効活用がほとんどであり、また対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性に適した共同住宅を想定することが困難であるため収益還元法を適用しなかった。快適性を重視した自用目的の取引が主流を占めることから、不動産市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格をもって、代表標準地との検討を経て、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	[101.1] 100	100	100	[100.0] 100	72,500				
(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	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	[] 100	100	100	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 71,400 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的] 新型コロナは、ほぼ落ち着きを見せ、地価への影響は少ない。地域によりばらつきはあるが、価格は郊外を除き総じて上昇傾向にある。						
	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] 商業施設から近く、利便性にも恵まれており、需要は堅調と判断される。						
② 変動率		年間 +1.7 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地評価センター
瀬戸(県)-7	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 有賀 辰彦
鑑定評価額	24,800,000 円		1㎡当たりの価格	70,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		瀬戸市福元町 9 6 番			②地積 (㎡)	350 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (50, 150) (その他)			
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、アパートが混在する住宅地域	北西 5.8m 市道	水道、ガス、下水	瀬戸口 350m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 17.5 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 特にない			
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、戸建住宅、アパートが混在する住宅地域である。特に変動要因はないことから、当面は現状維持で推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	11,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道沿線の瀬戸市を中心に、隣接市を含む住宅地域の圏域。需要者の中心は、同一需給圏内の居住者及び地縁関係者とみられる。近隣地域は駅近の比較的街区も整った住宅地域で、瀬戸市南西部における選好性の高い地域で、依然、住宅ローン金利が低い中、需要は底堅いと判断する。需要の中心は、土地にて 1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3 0 0 0 万円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、アパート等の収益物件も見られる住宅地域に所在するが、投資家等が収益目的で不動産を取得する取引は少なく自用目的の取引が中心であり市場価格は取引価格を指標として形成されている。また、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 -0.5 行政 0.0 その他 0.0
	① 標準地	瀬戸-10	[101.1] 100	100 [106.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	70,700				
(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	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の形成要因		[一般的] 新型コロナウイルス感染症からの正常化に向けた回復の動きが続くなか、地域によりばらつきもあるが価格は総じて回復傾向にある。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 69,400 円/㎡				[地域] 大きな地域要因の変化はないが、利便性も高く割安感もあり、一定の競争力を有する住宅地である。						
	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				[個別的] 個別的的要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡							
	② 変動率	年間 +2.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	辰紀不動産鑑定調査株式会社
瀬戸(県)-8	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 中島 豊司
鑑定評価額	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		瀬戸市水北町1299番5			②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 80) (その他)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が多い丘陵地の住宅地域	南西5.8m市道	水道、ガス、下水	中水野 1.6km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口約 10 m、奥行約 14 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特にない		
	④地域的特性		事項 特にない			街路 基準方位北、5.8m市道		交通 中水野駅 東方1.6km		
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は、一般住宅が多い丘陵地の住宅地域である。特別の変動要因は見受けられず、当面は現状維持で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(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		34,000 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、名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道の各駅を最寄駅とする一円の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の一次取得者が中心であり、市外からの転入者も見受けられる。住宅地の供給は、ミニ開発による分譲が中心である。近隣地域周辺について、市内中心部から離れた丘陵地に位置し、住宅地としての競争力は低く、需要に力強さはない。土地は1000～1500万円程度、新築戸建住宅は3000～3500万円程度の物件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	市場においては自用目的の取引が中心で、規範性の高い取引事例を収集することができた。これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。一方、収益価格については、対象基準地において経済合理性のある賃貸住宅の経営が困難であると判断されるため、本件鑑定評価では試算していない。従って、比準価格を中心に、標準地との検討を踏まえ、さらに最近の経済情勢、不動産市場の動向にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 ■ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 瀬戸-34					33,800	標準化補正	交通 0.0	環境 +3.0	環境 +8.0
	公示価格 36,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [112.4]	[105.0] 100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
							その他 0.0			
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通	環境	交通
							画地	行政	環境	行政
							その他	その他	その他	その他
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動要因		[一般的] 物価上昇、金融資本市場の変動等の懸念材料があるが景気は緩やかに持ち直している。こうした中、市内不動産市場は総じて底堅く推移。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,000 円/㎡				[地域] 特別の変動要因はない。市内中心部から離れた丘陵地に位置し、競争力は低い。需要に力強さはなく、地価は概ね横ばい圏内にある。					
	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				[個別的] 個別的な要因に変動はない。					
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野立地鑑定
瀬戸(県)-9	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 水野 昌弘
鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 瀬戸市掛下町2丁目62番	②地積 (㎡)	368	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	③形状 1.2:1 ④敷地の利用の現況 住宅W2 ⑤周辺の土地の利用の状況 農家住宅、農地、工場等が見られる住宅地域 ⑥接面道路の状況 西4.5m市道 ⑦供給処理施設状況 水道、ガス ⑧主要な交通施設との接近の状況 山口 750m	②標準的使用	農家住宅地	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)			
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 40,000 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	同一需給圏は名鉄瀬戸線、愛知環状鉄道沿線の概ね瀬戸市及びその隣接市の住宅地域の圏域。需要者の中心は鉄道沿線の地域に生活の本拠を置く居住者である。当該地域は窯業の盛んな地域であるが、近年は他業種の企業立地を進めるとともに、名古屋や豊田のベッドタウンへ移行しつつある。街区が整備された地域では住宅地需要は堅調だが、未整備地域や市街化調整区域の需要は弱い。土地は1000万円程度、新築戸建は2500万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	近隣は市街化調整区域内の既成の住宅地域である。近隣に収益物件は少なく、自用目的の取引が殆どである。対象地が市街化調整区域に存する為、収益価格を断念したが、当該地域では投資採算性を指向した収益性より居住性・資産性を重視した価格形成がなされており、収益価格の断念は特に問題ない。以上により、価格形成を反映する比準価格を標準とし、類似性の高い標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 規価公示価格とした	①代表標準地 ■標準地 標準地番号 瀬戸-24 公示価格 43,300 円/㎡	②時点修正 [100.0] / 100	③標準化補正 100 / [103.0]	④地域要因の比較 100 / [105.0]	⑤個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 40,000	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	②時点修正 [] / 100	③標準化補正 100 / []	④地域要因の比較 100 / []	⑤個別的要因の比較 [] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象標準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 40,000 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価格変動要因	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響はほぼ無くなり、瀬戸市の住宅地は回復傾向となった。 [地域要因] 特別な地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ユーエスマネジメント愛知支店
瀬戸(県)-10	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 加古 路博

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瀬戸市城ヶ根町47番75				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	1住居 (60.200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	瀬戸口 1.4km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西80m、南70m、北100m			②標準の使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、規模180㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5.7m市道	交通	瀬戸口駅北西方1.4km	法令	1住居 (60.200)
	⑤地域要因の将来予測	既に一般住宅等が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、地域の特性に影響を与える要因は見られないことから、当面は現状を維持して推移するものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		75,000 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	同一需給圏は瀬戸市及び隣接市内の住宅地域で名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道の各駅を最寄り駅とする範囲と判定される。主たる需要者は瀬戸市に地縁的選好性を有する一次取得者層が想定され、同一需給圏外からの流入も認められる。豊田市等への交通便利性に優れた住宅地域であるため、ウィズコロナの下であっても需要は比較的堅調に推移している。土地は1,000~1,500万円程度、新築戸建住宅で3,000~3,500万円程度となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	瀬戸市南西部の自己居住目的の取引を中心に規範性の高い取引事例を収集できたため、これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。また、周囲に賃貸用共同住宅も一部見られるが、対象基準地は画地規模が小さく経済合理性に適した賃貸物件の想定が困難で、収益性に基づいた価格形成は見込み難く、取引実態にも合致しないため、収益価格は試算しなかった。以上から、比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 瀬戸-10	[101.1] / 100	100 / [106.0]	100 / [92.0]	[101.0] / 100	74,900	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の	[一般的要因]		豊田市等への通勤利便性から愛知環状鉄道及び名鉄瀬戸線沿線徒歩圏内の住宅需要は堅調であり、コロナ禍の影響からも回復している。							
	■継続 □新規 前年標準価格 74,400 円/㎡			[地域要因]		瀬戸市中心市街部から比較的近い住宅地域で地域性に特段の変動はなく、ウィズコロナの下であっても住宅需要は堅調に推移している。							
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
標準地番号		公示価格 円/㎡		②変動率		年間 +0.8% 半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地評価センター
瀬戸(県)-11	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 有賀 辰彦
鑑定評価額	8,320,000 円		1㎡当たりの価格	35,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	27,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 瀬戸市東町1番19外	②地積 (㎡) ()	⑨法令上の規制等 準工 (60, 200) (その他) (土砂災害警戒区域)					
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅と製陶工場等が混在する地域					
	⑥接面道路の状況 南西4.5m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス	⑧主要な交通施設との接近の状況 尾張瀬戸1.8km					
(2) 近隣地域	①範囲 東60m、西100m、南20m、北30m	②標準的使用 戸建住宅地	③標準的画地の形状等 間口約11m、奥行約20m、規模220㎡程度、形状長方形					
	④地域的特性 特記事項 特にない	街路 基準方位北、4.5m市道	交通施設 尾張瀬戸駅 東方1.8km					
	⑤地域要因の将来予測 戸建住宅のほか、製陶工場等がみられる既成の住宅地域である。特に変動要因はないことから当面は現状のまま推移すると予測される。	法令規制 準工 (土砂災害警戒区域) (60, 200)						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(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	35,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね瀬戸市及び隣接市の郊外の住宅地域の圏域とする。需要者の中心は地縁関係者とみられる。近隣地域は起伏のある地勢を有し、街路は狭く曲線的な構造であり、総じて街路条件の劣る住宅地域に所在する。また、駅から距離があり、市の西部及び中部地区と比較して従来より住宅需要は低い。土地は1000万円程度まで、新築戸建住宅は2000万円～2500万円程度が必要の中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅の多い既成住宅地域に所在する。収益性よりも居住の快適性及び利便性がより重視される地域である。また、駅から距離があり賃貸需要は見込めず、収益の想定に現実性を欠くため収益還元法は適用しない。自用の住宅用地としての取引が中心であるため、市場価格は取引価格を指標として形成されている。よって取引事例より求めた実証的な比準価格を採用し、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	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 瀬戸-32	②時点修正 [100.0] 100	③標準化補正 [100.0] 100	④地域要因の比較 100 [133.2]	⑤個別的要因の比較 [105.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 33,700	⑦内訳 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 42,800 円/㎡							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] []		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,100 円/㎡		③ 変動状況形成要因の	[一般的] 新型コロナウイルス感染症からの正常化に向けた回復の動きが続くなか、地域によりばらつきもあるが価格は総じて回復傾向にある。				
	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] 「陶の路 洞街道」の名称で案内板等整備される旧来からの住工混在地域。外部からの転入は少なく、静的な動きに有る。				
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五十嵐鑑定調査事務所
瀬戸(県)-12	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 五十嵐 康幸

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	49,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		瀬戸市西茨町111番40			②地積 (㎡)	211	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60, 200)				
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス、下水	尾張瀬戸650m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南120m、北50m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約20m、規模220㎡程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	尾張瀬戸駅南方650m	法令規制	準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は高台にある戸建住宅の多い旧来からの住宅地域であり、今後も現状を維持していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	49,700 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、瀬戸市内の住宅地域と把握した。需要者の中心は瀬戸市内の居住者であり、同一需給圏外からの転入者は多くない。鉄道沿線徒歩圏内の利便性の高いエリアの住宅市場は回復傾向にあり、当地域も駅距離、環境等を勘案して相応の需要はあるものと判断される。土地は1000万円程度、新築建売住宅は3000万円程度の物件が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は尾張瀬戸駅から徒歩圏内の高台にある戸建住宅地域が主体の住宅地域である。経済合理性を有する共同住宅の想定は困難なため収益価格は試算しない。周辺地域における取引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。よって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もって妥当と認め、代表標準地との検討、さらに地域経済等の一般的要因にも十分配慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +38.5 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	瀬戸-10	[101.1] 100	100 [106.0]	100 [137.1]	[100.0] 100	49,700				
(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	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[要因] 一般的 新型コロナは、ほぼ落ち着きを見せ、地価への影響は少ない。地域によりばらつきはあるが、価格は郊外を除き総じて上昇傾向にある。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,500 円/㎡			[地域] 最寄駅への接近性等利便性は比較的高く、相応の需要が認められる。							
①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		[個別的] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		公示価格		円/㎡							
②変動率		年間	+0.4 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (瀬戸(県)-13), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (飛鳥不動産鑑定事務所), 氏名 (小林 純), 鑑定評価額 (11,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月7日), (6) 路線価 [令和5年1月] (59,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 基準地 (所在地: 瀬戸市共栄通4丁目66番外, 形状: 台形1:1, 敷地利用: 住宅W1), (2) 近隣地域 (標準的画地の形状等: 間口約12m, 奥行約15m, 規模180㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位形状: 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 74,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、瀬戸市内の概ね名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道沿線の住宅地域を中心形成されている), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (本件においては、敷地規模の制約等により賃貸経営を想定することが非現実的であることから、収益還元法は非適用とした), (8) 公示価格 (標準地番号: 瀬戸-10, 公示価格: 71,500 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (1-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格: 72,700 円/㎡, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 変動率: 年間 +1.8%, 半年間 %)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (標準地番号: 瀬戸-10, 公示価格: 71,500 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (1-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格: 72,700 円/㎡, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 変動率: 年間 +1.8%, 半年間 %)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (標準地番号: 瀬戸-10, 公示価格: 71,500 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (1-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格: 72,700 円/㎡, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 変動率: 年間 +1.8%, 半年間 %)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
瀬戸(県)-14 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (瀬戸(県)-14), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (松尾不動産鑑定事務所), 氏名 (松尾 拓志), 鑑定評価額 (6,850,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月7日), (6)路線価又は倍率 (1.1倍), (2)実地調査日 (令和5年6月10日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (瀬戸市曾野町650番1外), (2)近隣地域 (東50m, 西80m, 南100m, 北100m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象基準地の個別的要因 (形状 -2.0), (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 15,900 円/㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は瀬戸市北部を中心とし...), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は農家住宅が集まる...), (8)公示価格 (28,500 円/㎡), (9)指定基準地の検討 (前年指定基準地の価格), (10)対象基準地の検討 (前年標準価格 16,100 円/㎡)