

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松尾不動産鑑定事務所
瀬戸(県)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 松尾 拓志
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 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 5日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		瀬戸市小田妻町1丁目2 8 7 番外				地積 (㎡)	158 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅及び 県営住宅が建ち並び 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		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位 北 6.5 m道路	交通 施設	中水野駅 南方700m		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		中水野駅周辺にて区画整理が予定されているものの、区画整理事業予定地には含まれず、すでに一般住宅等が建ち並んでおり、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、瀬戸市を中心に、隣接市を含む住宅地域である。主たる需要者は、瀬戸市在住者及び周辺市を含む企業に勤務する一次取得者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は、中水野駅を最寄り駅とする愛知環状鉄道線沿線の住宅地域であり、相応の需要は認められる。市場における土地の中心価格帯は、1 0 0 0 万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記の通り、比準価格を得た。なお、戸建住宅を中心とする住宅地域であり、画地規模等からも経済合理性に見合った共同住宅を想定することが困難であり、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場において実際に成立した取引事例により試算しており、市場の実勢を反映し、実証性を有し規範性は高い。以上より、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 瀬戸-10		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	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	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +48.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 76,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [106.0]	100 [145.1]	[100.0] 100	50,100					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 50,200 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要因] 米国の通商政策等による景気の下振れリスクはあるものの、瀬戸市における住宅地の不動産市場は鉄道沿線を中心に堅調に推移している。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要因] 駅や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り、相応の住宅需要は認められ、地価は安定的に推移している。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地評価センター
瀬戸(県)-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 有賀 辰彦
鑑定評価額	15,900,000 円		1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(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	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					地積 (㎡)	206 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (60, 150)			
	1:1.5	住宅 L S 2		中規模一般住宅が多 い区画整然とした住 宅地域		南東6m市道		水道、 ガス、 下水	新瀬戸 1.1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 100 m、北 150 m					標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17.5 m、規模					210 ㎡程度、形状 長方形						
	地帯的特性	特記 事項	特になし		街 路	基準方位 北 6 m市道		交通 施設	新瀬戸駅 北東方1.1km		法令 規制	1 低専 (60, 150)		
	地域要因の 将来予測		熟成した住宅地域であり、新規参入も少ないことから今後も同等の環境を維持していくものと予測される。											
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的 要因	方位 +6.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格			77,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			16,100 円/㎡								
	原価法		積算価格			/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格			/ 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道沿線の瀬戸市を中心とし、隣接市の住宅地を含む圏域である。主たる需要者は、瀬戸市在住者及び周辺市を含む企業に勤務する一次取得者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は、瀬戸市南西部における選好性の高い地域で、熟成した住宅団地であることから、底硬い需要が認められる。取引の中心となる価格帯は、土地のみで1,500万円程度、新築の戸建住宅で2,500～3,500万円程度である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		以上の通り、両試算価格を得た。基準価格は、市場において実際に成立した取引事例より試算しており、市場の実勢を反映し実証性を有する。一方、収益価格を試算したが、対象基準地は住宅地域に存し、主たる需要者は自己使用を目的とし、収益性より居住の快適性、利便性等を重視し取引を行うことから、収益価格は相対的に規範性が低い。以上より、基準価格をもって妥当と判断し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 瀬戸-10		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳 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	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 76,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [106.0]	100 [/]	[106.0] 100	77,000							
(9) 指定 基準 地 の 検 討	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	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		不透明感が強く漂う中、景気は回復基調にあり、瀬戸市における住宅地の不動産市場は鉄道沿線を中心に、堅調に推移している。							
	-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 瀬戸-10				[地 域 要 因]		熟成した利便性の比較的良好な住宅団地であり、相応の需要は認められ、地価は堅調に推移している。							
	公示価格 76,000 円/㎡				[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 +1.3 %													

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
瀬戸（県）-3 宅地-1

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）-3	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 水野 昌弘
鑑定評価額	11,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	67,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	53,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		瀬戸市幡野町 8 1 番 2 4				地積 (㎡)	165 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (60, 150)			
	1:2	住宅 L S 2		中規模一般住宅が密集した住宅地域		北西4m市道	水道、ガス、下水	瀬戸口 1.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 100 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模		160 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	瀬戸口駅 北東方1.2km		法令規制	1 低専 (60, 150)		
	地域要因の将来予測	既に住宅等が建ち並んでいる地域であり、当面は現状程度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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		67,000 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。需要者の中心はこれらの鉄道沿線の地域に生活の本拠を置く居住者である。当該地域は繁業の盛んな地域であるが、他の製造業の工場も進出しているとともに、名古屋市や豊田市のベッドタウンの性格を持つ。住宅地需要は街区が整備された地域では高く、未整備な地域では弱い傾向にある。土地は1 0 0 0 万円前後、新築戸建は2 5 0 0 万円前後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	近隣に事業所、アパート等の収益物件も見受けられるが、多くは自用の住宅であり、取引の中心も自用の住宅又は住宅用地である。対象地がアパート等の敷地としては過小の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する収益性より居住性・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。よって、価格形成を反映する比準価格を標準とし、代表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) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 瀬戸-10		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格 76,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [106.0]	100 [108.1]	[100.0] 100	67,200		交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+6.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+6.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 65,800 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因]		瀬戸市の住宅地は名古屋・豊田等のベッドタウン需要により堅調に推移している。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因]		特別な地域要因の変動はない。						
	変動率 年間 +1.8 % 半年間 %				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
瀬戸(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アーバン鑑定
瀬戸(県)-4	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗谷 達也
鑑定評価額	15,200,000 円		1㎡当たりの価格	96,500 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	72,000 円/㎡ 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			
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		瀬戸市水南町 7 7 番				地積 (㎡)	158 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅を主に事務 所、小工場が見られ る住宅地域		南東5.5m市道	水道、 ガス、 下水	新瀬戸 400m		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 5 . 5 m市道	交通 施設	新瀬戸駅 北方400m		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		瀬戸市中心部に比較的近い熟成した混在住宅地域であり、地域的要因に大きな変動はないため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 				

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 7 日提出
瀬戸（県）-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	つくし不動産鑑定
瀬戸（県）-5	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 西尾 綾香
鑑定評価額	14,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	80,400 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	63,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 4 月 7 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	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				地積 (㎡)	185 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2	一般住宅、共同住宅、工場等が混在する住宅地域		西4.5m市道		水道、ガス、下水	水野 600m	(その他) (60, 180)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通施設	水野駅 南方600m	法令規制	1 住居 (60, 180)			
	地域要因の将来予測		近隣地域は瀬戸街道背後の戸建住宅、マンション等の建ち並ぶ住宅地域である。市内では相対的に利便性の優る地域であり、今後も住宅地域としての熟成度を高めていくと予測される。										
(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		80,400 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、瀬戸市西部を中心とする住宅地域一円である。主たる需要者層は地元企業、もしくは近隣市に勤務する 20 ～ 30 代の一次取得者層である。近隣地域は市中心部に近く、人気の高い市西部のエリアに存しており、利便性に優る住宅地域である。隣接市と比較した割安感もあり、相応の需要が見られ、地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地のみで 1500 万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算において採用した取引事例は瀬戸市内の住宅地域に存する類似性の高い事例であり、実証性の高い価格を求めることができた。経済合理性を有する賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。同一需給圏内においては自用の住宅地を求める個人が主たる需要者層となっており、意思決定においては市場性が最も重視されることから、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。												
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	標準地番号 瀬戸-10							交通 0.0	交通 -2.0				
(9) 指定からの検討	公示価格	[101.3]	100	100	[101.0]	80,600	内訳	環境 0.0	環境 -9.0				
	76,000 円/㎡	100	[106.0]	[91.0]	100			画地 +6.0	画地 0.0				
								行政 0.0	行政 0.0				
								その他 0.0	その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100		交通	交通				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因]	瀬戸市の人口は緩やかな減少傾向にあるものの、近隣市と比較した割安感から相応の需要が見られ、地価は堅調に推移している。							
	■ 継続 □ 新規					[地域要因]	瀬戸市西部に存する比較的利便性の高い住宅地域である。価格形成要因に影響を及ぼす大きな地域要因の変動はない。						
	前年標準価格 78,800 円/㎡						[個別的要因]	個別的要因に特に変動はない。					
	-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												
(10) 対象基準地の前年標準価格等	標準地番号	公示価格 円/㎡		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	つくし不動産鑑定
瀬戸(県)-6	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 西尾 綾香
鑑定評価額	11,100,000 円		1㎡当たりの価格	75,700 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		瀬戸市高根町1丁目125番1				地積 (㎡)	147 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:3.5	住宅 W2	一般住宅のほかにも共 同住宅、農地等が見 られる住宅地域		北5m市道	水道、 ガス、 下水	瀬戸口 1.4km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		基準方位 北 5 m市道		交通 施設	瀬戸口駅 北西方1.4km		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		近隣地域は県道背後に低層戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域である。市内における相対的な利便性は高く、今後も住宅地域としての熟成度を高めていくと予測される。									
(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 75,700 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、瀬戸市西部を中心とする住宅地域一円である。主たる需要者層は地元企業、もしくは近隣市に勤務する20～30代の一次取得者層である。近隣地域は人気の高い市西部のエリアに存しており、商業施設とも近く、利便性に優る住宅地域である。最寄駅からはやや距離があるが、隣接市と比較した割安感もあり、相応の需要が見られ、地価は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地のみで1000万～1500万円前後である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格の試算において採用した取引事例は瀬戸市内の住宅地域に存する類似性の高い事例であり、実証性の高い価格を求めることができた。経済合理性を有する賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。同一需給圏内においては自用の住宅地を求める個人が主たる需要者層となっており、意思決定においては市場性が最も重視されることから、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。											
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 瀬戸-10		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 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	地域 要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 76,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [106.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	75,700					
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 74,100 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	瀬戸市の人口は緩やかな減少傾向にあるものの、近隣市と比較した割安感から相応の需要が見られ、地価は堅調に推移している。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	瀬戸市西部に存する比較的利便性の高い住宅地域である。価格形成要因に影響を及ぼす大きな地域要因の変動はない。					
	変動率 年間 +2.2 % 半年間 %					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 吉野アーバンアプレイザル
瀬戸(県)-7	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 吉野 竹夫
鑑定評価額	25,700,000 円	1㎡当たりの価格	73,500 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		瀬戸市福元町 9 6 番				地積 (㎡)	350 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (50, 150)			
	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		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地						
	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										
	地域的特性	特記 事項	特にない		基準方位北、 5 . 8 m市道		交通 施設	瀬戸口駅 南西方350m		法令 規制	1 中専 (50, 150)		
	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り、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			73,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			14,300 円/㎡								
	原価法	積算価格			/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡								
(6)市場の特性	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住宅地域であり、市中心部に比較的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あり、需要の中心となる価格帯は、土地は50坪程度の敷地で1,200万円前後、新築の戸建物件は3,000万円～3,500万円が多く、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	基準地周辺の規範性の高い更地の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、収益価格は共同住宅を想定し試算したが、地域は居住の快適性を重視する住宅地域にあり、収益性によって価格が形成されるに至っていないため比準価格に比して低位に求められた。よって、実証的説得性に優る比準価格を重視し、収益価格を参考に止め、公示価格との比較検討、単価と総額、市場の需給動向等を勘案して鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 瀬戸-10	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +1.0		
								交通 0.0	交通 -4.0				
(9) 指定 基準 地 からの 検討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +1.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 +6.0		環境 0.0	環境 +1.5		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象 基準 地 の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 72,200 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	73,400	標準化補正	行政 0.0	地域 要因	行政 0.0			
	-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/㎡							その他 0.0		その他 0.0			
	変動率 年間 +1.8 % 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
瀬戸(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社土屋不動産鑑定
瀬戸(県)-8	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁
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 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 12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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		瀬戸市水北町 1 2 9 9 番 5				地積 (㎡)	132 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50, 80)		
	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		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、5 . 8 m市道	交通 施設	中水野駅 東方1.6km		法令 規制	1 低専 (50, 80)	
	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 <			

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
瀬戸(県)-9 宅地-1

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 1 0	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 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 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			
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		瀬戸市掛下町 2 丁目 6 2 番				地積 (㎡)		368 ()		法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況		主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (60, 200)	
	1.2:1	住宅 W2		農家住宅、農地、工 場等が見られる住宅 地域		西4.5m市道		水道、 ガス		山口 750m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 160 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用		農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記	特にない		街	4 . 5 m市道		交通	山口駅 南西方750m		法令	「調区」 (60, 200)	
		事項	路										施設
	地域要因の 将来予測		当面は現状程度で推移するが、将来的には徐々に農地や農家住宅は一般住宅へと移行していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因		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		同一需給圏は瀬戸市及びその隣接市の市街化調整区域内の住宅地の圏域である。需要者の中心は当該地域に生活の本拠を置く居住者で、特に市街化調整区域であることから地縁・血縁者が多くを占めていたが、市内に各種の製造業の工場が進出していることもあり、それらの従事者に対する住宅地需要も見られるようになってきた。市街化調整区域内において土地の価格としては数百万円程度が需要の中心であり、開発業者による建売分譲はあまり見られない。											
(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) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 瀬戸-24		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 44,100 円/㎡		[100.4] 100	100 [103.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	39,800						
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 40,000 円/㎡				価格 変動 状況 の 要 因	[一般的要因] 瀬戸市の住宅地は名古屋・豊田等のベッドタウン需要により堅調に推移している。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8日提出
瀬戸(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アーバン鑑定	
瀬戸(県)-10	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士	栗谷 達也
鑑定評価額		14,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	
				77,300 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		瀬戸市城ヶ根町 4 7 番 7 5				地積 (㎡)		186 ()		法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況		主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅のほか共同 住宅も見られる高台 の住宅地域		西5.7m市道		水道、 ガス、 下水		瀬戸口 1.4km		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 100 m、西 80 m、南 70 m、北 100 m				標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記 事項		特にない		基準方位 北 5 . 7 m市道		交通 施設		瀬戸口駅 北西方1.4km		法令 規制	1 住居 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		既に一般住宅等が建ち並び成熟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 77,300 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において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である。主たる需要者は瀬戸市内に居住する一次取得者が想定される。一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域であり、豊田市への交通利便性に優れるため、需要は比較的堅調に推移している。土地は1, 2 0 0 ~ 1, 7 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は2, 7 0 0 ~ 3, 2 0 0 万円前後が需要の中心となる価格帯である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		市場においては自用目的での取引が中心であり、比準価格は規範性が高い信頼性のある価格である。一方、収益価格については、対象標準地について経済合理性のある賃貸物件の経営が困難だったため、試算していない。よって、比準価格を採用して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。尚、当該価格は単価と総額の関連の適否についての検討結果からも妥当なものと判断した。												
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 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	地 域 要 因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -4.5 行政 -1.0 その他 0.0			
	標準地番号 瀬戸-10													
(9) 公 示 規 準 と し た 価 格	公示価格		[102.0] 100	100 [106.0]	100 [95.5]	[101.0] 100	77,300	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			
	76,000 円/㎡													
(10) 指 定 基 準 地 の 検 討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,800 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要 因] 不安定な海外情勢及び物価の高騰化、不安要素はあるものの、経済活動の正常化に伴い地価は総体的に上昇傾向にある。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 地域内に特段の変動要因はないが相応の需要が認められ、地価の堅調さが継続している。								
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %													

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
瀬戸(県)-11 宅地-1

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 1 0	氏名	不動産鑑定士 有賀 辰彦
鑑定評価額	8,320,000 円		1 m ² 当たりの価格	35,100 円/m ²

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		瀬戸市東町 1 番 1 9 外				地積 (㎡)	237 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			準工 (60, 200)		
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅と製陶工場等が混在する地域		南西4.5m市道		水道、ガス	尾張瀬戸 1.8km			(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 20 m、北 30 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	尾張瀬戸駅 東方1.8km		法令規制	準工 (土砂災害警戒区域) (60, 200)		
	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。一部新築住宅も見えるが、狭い谷状の地域であり特に変動要因は無いことから、当面は現状のまま推移すると予測される。										
(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	+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、瀬戸市及び隣接市の郊外の住宅地域の圏域である。需要者の中心は、地縁関係者とみられ、圏外からの需要は少ない。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である。また、駅からも距離があり、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。取引の中心となる価格帯は、土地は1000万円程度まで、新築戸建住宅は2000万円～2500万円程度が需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、戸建住宅と作業場等の混在する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。従って、比準価格を中心に、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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	標準地番号 瀬戸-32								交通 0.0	交通 +2.0			
	公示価格 43,500 円/㎡		[100.3] 100	100 [100.0]	100 [130.6]	[105.0] 100	35,100	環境 0.0	環境 +25.5				
								画地 0.0	行政 0.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(9) 指定基準地からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	交通			
								環境	環境				
								画地	行政				
								行政	その他				
								その他					
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,100 円/㎡ -2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	トランプ関税など不透明感が強く漂う中、景気は回復基調にあり、地価は地域によりばらつきもあるが、総じて堅調に推移している。						
	[地域要因]	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。											
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。											
	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	つくし不動産鑑定
瀬戸(県)-12	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 西尾 綾香
鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	50,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	40,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7年 4月 7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)	①範囲				東 50 m、西 50 m、南 120 m、北 50 m				②標準的使用				戸建住宅地													
近隣 地域	③標準的画地の形状等				間口 約 11 m、奥行 約 20 m、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											
	⑤地域要因の 将来予測		近隣地域はやや傾斜のある旧来からの住宅地域である。古くからの戸建住宅が建ち並んでおり、今後も現況と同様に推移して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				50,300 円/㎡				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位		0.0									
			収益還元法		収益価格				／ 円/㎡																	
			原価法		積算価格				／ 円/㎡																	
			開発法		開発法による価格				／ 円/㎡																	
(6)市場の特性		同一需給圏は、瀬戸市中心部を中心とする住宅地域一円である。主たる需要者層は地元企業、もしくは近隣市に勤務する20～30代の一次取得者層である。近隣地域は駅から徒歩圏内で利便性はやや優るが、地勢が全体的に傾斜しており、高低差も見られることから、同一需給圏内における競争力は普通程度と考えられる。需要の中心となる価格帯は土地のみで1000万円前後である。																								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格の試算において採用した取引事例は瀬戸市内の住宅地域に存する類似性の高い事例であり、実証性の高い価格を求めることができた。経済合理性を有する賃貸建物の想定が困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。同一需給圏内においては自用の住宅地を求める個人が主たる需要者層となっており、意思決定においては市場性が最も重視されることから、比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。																								
(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		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +6.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+2.0 -2.0 +46.0 -1.0 0.0	
	公示価格 76,000 円/㎡		[101.3] 100		100 [106.0]		100 [144.5]		[100.0] 100		50,300															
(9) 指定 基準 地 の 検 討	①指定基準地番号		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他				地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100																	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 50,100 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要因] 瀬戸市の人口は緩やかな減少傾向にあるものの、近隣市と比較した割安感から相応の需要が見られ、地価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 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地 域 要 因] 瀬戸市中心部に存する比較的利便性の高い住宅地域である。価格形成要因に影響を及ぼす大きな地域要因の変動はない。																			
	②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。																			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛鳥不動産鑑定事務所
瀬戸(県)-13	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	77,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		瀬戸市共栄通4丁目66番外				地積 (㎡)	155 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 200)					
	台形 1:1	住宅 W1		一般住宅を主として 店舗併用住宅等が混 在する住宅地域		北7m市道	水道、 ガス、 下水	新瀬戸 900m		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 7 m市道		交通 施設	新瀬戸駅 南方900m		法令 規制	準工 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		地域要因に特別な変動は認められず、当面は概ね現状を維持していくものと予測する。地価はしばらくは堅調に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 形状		0.0 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			77,000 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に形成されている。需要者は、市内の居住者を中心に、周辺市町からの転入者も想定される。近隣地域は、市中心部に近く、生活利便性も概ね良好な住宅地域であり、一般的要因のもと需要は堅調に推移している。市場の価格中心帯は、対象標準地の規模で1000万円台前半程度である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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。対象不動産は自用目的の取引が主体である住宅地域に存し、市場では競争・代替関係にある他の不動産との比較の観点から価格が決定される傾向にあることから、比準価格を標準とし、一般的要因の影響及び代表標準地との検討をも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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 瀬戸-10		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +6.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 -4.0 -1.0 0.0		
	公示価格 76,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [106.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	77,200		その他	0.0		その他	0.0		
(9) 指定 基準 地の 検討	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	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他			その他			
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 75,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的要 因]	個人消費が持ち直し、自動車関連を中心に生産活動も緩やかに回復しつつあるなか、瀬戸市の不動産市場は総じて堅調に推移している。									
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	生活利便性が良好なエリアに存しており、一般的要因のもと地価は堅調に推移している。								
							[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %														

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月6日提出
瀬戸(県)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松尾不動産鑑定事務所
瀬戸(県)-14	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 松尾 拓志
鑑定評価額	6,680,000 円		1㎡当たりの価格	15,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月5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	所在及び地番並びに「住居表示」等		瀬戸市曽野町 6 5 0 番 1 外				地積 (㎡)	431 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60 , 200)			
	不整形 2:1	住宅 W1		農地の中に農家住宅が集まる県道沿いの住宅地域		南東5m県道	水道	中水野 3.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 16 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 . 0 m県道	交通施設	中水野駅 東方3.9km		法令規制	「調区」 (60 , 200)		
	地域要因の将来予測		郊外の調整区域内農家住宅地域であり、地域要因に特段の変動もなく現状のまま推移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	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 15,500 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は瀬戸市北部を中心とし、隣接市を含む既存住宅地域である。需要者は地元居住者に限定される傾向が強く、同一需給圏外からの転入者はほとんどない。鉄道駅、市中心部から離れた都市的環境が希薄な地域であり、従来から住宅需要は弱い。画地規模が不均一で取引件数も少なく明確な地価水準の把握は困難であるが、概ね 1 ㎡当たり 1 万円～ 3 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		近隣地域は農家住宅が集まる県道沿いの住宅地域であり、アパート等の収益物件は見られないため、収益還元法の適用は行わなかった。取引事例比較法を適用し試算された比準価格は、採用した取引事例を十分吟味し試算しており市場価値を表した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、過去 1 年間の地域の地価動向及び今後の不動産市場の動向等を総合的に勘案して、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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 瀬戸-37		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	公示価格 28,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [179.8]	[98.0] 100	15,500		交通 0.0	交通 0.0		環境 +78.0	
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	環境 0.0		環境 0.0				
							画地 0.0		行政 0.0				
							行政 0.0		その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 15,700 円/㎡			価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 米国の通商政策等による景気の下振れリスクはあるが、瀬戸市における住宅地の不動産市場は鉄道沿線を中心に、堅調に推移している。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 調整区域内の農家住宅地域で需要は限定的であり、地価は弱含みと見られる。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %												