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)-1 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)-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	松尾 拓志	
1							
	鑑定 評価額		7 930 000 円	1 1	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	[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	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					

	監定評価額の決定	の理由の要旨											
(1)	所在及び地番	並びに	ᅡᄊᇚᆂᇅ	m 1 T D 2	0 7 37 /l				地積	15	8	法令上の規制	等
	「住居表示」	,等	p小出妻!	町1丁目2	ŏ / 笛外				(m²)	()		
基準地	形状	敷地の利用	の現況	周辺の:	土地の利用	接面道	路の状況	供給	主要	」、 な交通施	設との	1 住居	
편				の状況				処理施		の状況		(60, 200)	
								設状況					
	1:1.5	住宅		中規模工	般住宅及び	北東6.5	n道路	水道、	中水野			(その他)	
		W2		県宮任毛が 国道背後の	が建ち並ぶ の住宅地域			ガス、 下水	700m				
				E E F IX	27 II. (1-6-%)			1.30					
(2)	範囲	東 30 m、			00 m、 치				建住宅地				
近隣地	標準的画地の	形状等	間口:	約 10	m、奥行 約		m、規模			度、形	犬 長	方形 ·	
地	地域的特性	特記:特にな	l I。		街 6	準方位 北	交ì	中水野			注소	: 1 住居 : (60, 200)	
域		1980				. 5 m道路	X1	恿 ∶南方7(:	JUIII			. (00, 200)	
		事項			路		施詞	设			規制		
-	地域要因の	中水野駅電流	にて区画	整理が予定	<u> :</u> されている	5 ≢.のの	 区画敷理草		カナオ今:	まわざ	すでに	: 一般住宅等が建す	5並ん
	将来予測	でおり、当面	は現状を	維持して推	移するもの	かと予測さ	C岡正任。 れる。	尹未了たれ	SICIO II	A109 \	9 CIC	放压	3 312 / 0
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基	淮州	 方位			0.0
<u> </u>			:+ LL:#	E/無+々		E0 000	円/㎡	゛゙の個別		י ו <u>זר</u>			0.0
(5)釒	鑑定評価の手法	取引事例比較	法	■価格		50,200) 1 /m	因					
	の適用	収益還元法	収益	5価格		/	円/㎡						
		原価法	積貨	価格		/	円/㎡						
		開発法	開弘	法による値			円/㎡						
(0)=	士坦の壮州										<u> </u>		. 4 31/2
(6)	市場の特性	同一需給圏はに勤務する一	、瀬戸市 次取得者	を中心に、 で、同一型	隣接市を急	含む住宅地	域である。 け小かい	主たる語	『要者は、 ばけ 中・	、瀬戸市水野駅を	在住者	及び周辺市を含む 駅とする愛知環状	公企業
		線沿線の住宅	が 地域であ	り、相応の	需要は認め	かられる。	市場にお	ナる土地の	中心価	格帯は、	100	0万円程度である	3。
	試算価格の調整	上記の通り、	比準価格	を得た。な	お、戸建作	主宅を中心	とする住宅	宅地域であ	り、画	地規模等	からも	経済合理性に見る	合った
	・快証及び鑑定評価額の決定の	共同任毛を想事例により試	疋するこ 質してお	とか困難(り 市場の	゛あリ、収₫)宝塾を反⊪	益退兀法は 東し、宝証:	週用しな7 性を有しも	かった。 は 退節性は高	5準価格!	は、巾塚 トより	におい 公示価	て実際に成立した	こ取引 而格と
	理由	の検討を踏ま	え、比準	価格を以て	鑑定評価額	領と決定し	た。	70+01±10x10	JV .0 -5/.	 0,),		格を規準とした値	
(8)	代表	標準地	標準地 一	時点	標準化	地域要	個別的	対象基	準地	標街		0.0 地 街路	0.0
公 敖	見 価 標準地積			修正	補正	因の比	要因の	の規準	準地 価格 内 '㎡) 訳	準 交	涌	00域 交通	-1.0
示準	₽ 格 <u> </u>	瀬戸-10				較	比較	(円/	/mt) 試	7 	境	0.0 要 環境	+48.0
公示価格をした	こ 公示価格	合		[101.3]	100		[100.0]	EO	100	TF F			-1.0
をた	t	76,000	円/㎡	100	[106.0]	[145.1]	100	50	,100	17 その	政他	0.0 その他 0.0	0.0
(9)	指定基準	地番号		時点	標準化	地域要	個別的	対象基	準地	煙 街	路	地 街路	
指力),			修正	補正	因の比	要因の	の比準	価格内	準 交	通	域。交通	
虚	è					較	比較	(円/	′㎡) 訳	4 CC	境	要環境	
1≠ (前年指定	基準地の価格		[]	100	100	[]			置 画	i地	1丁以	
進 格	₩			1 L J			. J			门	政	その他	
指定基準地	♥ 		円/m²	100	[]	[]	100			7 ~		1	
		耳淮州の玲≒	円/m²	100	[]			♪ '圣 ヴェレグ		その		U = 414+ = + =	
(10)	-1 対象	基準地の検討 新担	円/m²	100			,米国0	の通商政策 おにおける	等による (年字地の	る景気の	下振れ	 リスクはあるもの 鉄道沿線を中心に	Dの、 E堅調
(10) 対 年	-1 対象: Fら 継続				価 変 d 格 動		】 米国の 瀬戸市	の通商政策 市における 多している	住宅地の	る景気の	下振れ	リスクはあるもの 鉄道沿線を中心に	Dの、 E堅調
(10) 対 年	-1 対象: Fら 継続	売 新規 準価格	50),200 円/r	価 変 d 格 動	一般的 要 因	米国の	市における 多している	住宅地()。	る景気の の不動産	下振れ市場は	鉄道沿線を中心に	三堅調
(10) 対 年	-1 対象: Fら 継続	売 新規 準価格 地が共通地点(50 〔代表標 ²),200 円/r 集地等と	価変 格動 形成況	一般的 要 因	米国の 瀬戸市 に推移 駅や顔	市における 多している	住宅地('。 'ら徒歩	る景気のの不動産	下振れ市場は	鉄道沿線を中心に 的利便性に恵まれ	こ堅調 いた住
(10) 対 年	-1 対象: Fら 継続	売 新規 準価格	50 〔代表標 ²),200 円/r 集地等と	で で で で で で で が で の で の で の で の で の で の で の で の で の で の で の で の の の の の の の の の の の の の	一般的 要 因	米国の 瀬戸市 に推移 駅や顔	市における 多している 奇業施設が	住宅地('。 'ら徒歩	る景気のの不動産	下振れ市場は	鉄道沿線を中心に	こ堅調 いた住
(10)	-1 対象: Fら 継続	売 新規 準価格 地が共通地点(地点)である ^均 長標準地	50 〔代表標 ² 弱合の検言),200 円/r 集地等と	価変 格動 形成況	一般的 [要因 [数数因 [如数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数数	大瀬田 大田 大	ドにおける 多している 新業施設が 或であり、 している。	住宅地()。)ら徒歩[相応の(る景気の の不動産 圏内にあ 主宅需要	下振れ市場は	鉄道沿線を中心に 的利便性に恵まれ	こ堅調 いた住
(10) 対 年	-1 対象 F ら 継 票 の 前年標 計 同一: で 代表	売 新規 準価格 地が共通地点(地点)である場 長標準地 番号 格	50 〔代表標 ² 弱合の検言),200 円/r 集地等と	で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・	一般的 要 因	米田 (1) 米田 (1) 東京 (1	市における 多している	住宅地()。)ら徒歩[相応の(る景気の の不動産 圏内にあ 主宅需要	下振れ市場は	鉄道沿線を中心に 的利便性に恵まれ	こ堅調 いた住

	別記様式第 6		鑑定	:評	価	書	(令和	和 7	年	地価調:	查)		令和 瀬戸(!		7月	7日提出 宅地-1
Г	基準地番	号	提出	ŧ	所	属分科会名	3	業者名	/ 株	式会社土地記	平価セン	ター	,	,		
	瀬戸(県)	-2	愛知!	杲	愛	至知第10		氏名	7	動産鑑定	t	有賀	辰彦			
	鑑定評価	i額			15	5,900,000	円		1 m²	当たりの価	i格				77,00	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	定評価日		令和	7年	7月 4日	(6) ໝ	[令和		[]		円/㎡
(:	2)実地調査日	令和	7年 6月 1	5日	(5)価村	格の種類		正常価	格			路線価5 倍率				倍
(;	3)鑑定評価の条件	更地と	しての鑑定	評価							1 1			'		
_	鑑定評価額の決定	の理由の要	 旨													
(1		瀬	■市上松山	订1丁	目15	8番					地積 (㎡)		6)	法令	上の規	制等
基	形状	敷地の利	用の現況		辺の土: 状況	地の利用	接顶	面道路(の状況	兄 供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 低専 (60, ´	150)	
	1:1.5	住宅 L S 2			画整然	住宅が多 とした住	南東6	ìm市道		水道、 ガス、 下水	新瀬戸 1.1km	i		(その他)	
(2		東 70 m	、西 70	m, i	南 100	D m、北	150	m 7	標準的	 内使用 低原	」	<u></u>				
近陸	標準的画地の		間口:	約	12 m	、 奥行 約		5 m、	規模			星度、形物	大 長方			
近隣地域	地域的特性	特記 特に	ない			: 基準 街 : 6 m	i方位 ì市道	北	交	新瀬戸	「駅 「1.1km		法令	1 低専 (60,1	50)	
	X	事項				路			施	設			規制			
	地域要因の 将来予測	熟成した住	宅地域であ	り、新	f規参 <i>)</i>	しも少ない	ことか	ら今後	きも同	等の環境を	維持し	ていくも	のと予測	則される	3.	
(3	3) 最有効使用の判定	低層住宅地	ļ							(4)対象基	進地	———— 方位				+6.0
(5	5)鑑定評価の手法	取引事例比	較法 比準	価格			77,	000 円]/m²	の個別		, J.				. 5. 5
	の適用	収益還元法	収益	価格			16,	100 円]/m²							
		原価法	積算	価格				/ F]/ m²							

開発法 / 円/㎡ 開発法による価格 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、隣接市の住宅地域を含む圏域である。主たる要者は、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。近隣はは、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。取ら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。 (6)市場の特性 以上の通り、両試算価格を得た。比準価格は、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 、比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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 をし、収益性より居住の快適性、 、比準価格をもって妥当と判断し、 評価額の決定の 理由 0.0 0.0 0.0 0.0 +6.0 代表標準地 標準 (8) 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 街路 0.0 、 知準とした 価格 標準地番号 修正 の規準価格 内訳 因の比 要因の 交通 交通 0.0 補正 花 (円<u>/㎡</u>) 瀬戸-10 較 比較 環境 環境 0.0 補 公示価格 画地 +6.0 行政 0.0 [101.3] [106.0] 100 100 正 77,000 行政 0.0 その他 0.0 76,000 円/㎡ 100 [106.0] / 100 その他 0.0 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 街路 (9)地域要因 指定基準地からの検討 準化補 の比準価格 修正 因の比 要因の 交通 交通 訳 (円/m²) 環境 環境 較 比較 前年指定基準地の価格 画地 行政 100 100 正 行政 その他 円/m² 100 100 その他 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 -1 対象基準地の検討 一般的 (10)Γ]) 対象基準地の前 年標準価格等か らの検討 価格形成要因6 要 継続 新規 因 前年標準価格 75,500 円/㎡ 秋況 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 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。 地 域 Γ] 因 同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 瀬戸-10 標準地番号 個別的 個別的要因に変動はない。]

Γ

因

76,000 円/㎡

+1.3 %

+2.0 % 半年間

公示価格

変動率 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)-3 宅地-1

		基準地番	号	提出	先	所属分科会	:名	業者名	株式会	会社水野立	地鑑定		/本只/ (.	<i>></i> \(\)		七七-1
		瀬戸(県)	-3	愛知!	果	愛知第1	0	氏名	不動]産鑑定士		水野	昌弘			
		鑑定評価	額			11,100,00	0 円		1 ㎡当7	たりの価値	格				67,000	円/㎡
1 基	基本的	事項														
(1)	価格田	 持点	令和 7年	7月	1日 (4)	濫定評価日		令和 7	年 7月	3日	(6)路	[令和路線価]]	53,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	令和 7年	6月 1	5日 (5)1	価格の種類		正常価村	各		(6) 路 線 価	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				П
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価											
2 鉛	監定評	価額の決定	の理由の要旨									1				
(1)		在及び地番	瀬戸7	「幡野町	81番24						地積	16	5	法令	上の規制	等
基準地	形	「住居表示」 状	」 等 │ 敷地の利用	の現況	周辺の	土地の利用	接回	面道路σ)状況	供給	(m²) 主要 <i>‡</i>	(な交通施	<u>)</u> 設との	1 低専		
地					の状況					処理施 設状況	接近	の状況		(60,	150)	
	1:2		住宅 L S 2		中規模一 集した住	般住宅が密 宅地域	: 北西4 	m市道			瀬戸口 1.2km			(その他)	
										下水						
(2)	範	囲	東 100 m、	西 100	 m、南	80 m、	比 100	m 標	要	 長用 戸建	全住宅地					
近機	標	準的画地の		間口:		m、奥行:	約 1	6 m、		16	60 m²程	度、形物	大 長方			
近隣地域	地	域的特性	特記	61			準方位』 m市道	۲,	交通	瀬戸口. 北東方	駅 1.2km		法令	1 低専 (60,1	50)	
			事項			路			施設				規制			
	地	域要因の	<u>:</u> 既に住宅等が	建ち並ん	でいるtht	: ホであけ	出面け毛		」 で推移 [・]	: するもの	と予測で	 する	:			
(3)		来予測 动使用の判定	一 一 一 一 一 一 一 一	E 3 11 10		a C 05 5 ()	<u> </u>	J-JV-1±1X								0.0
			取引事例比較	法 比準	 ≣価格		67.	000 円	.	·)対象基準 の個別的	デゼー / 内要	方位				0.0
l ` ′	鑑定記 の適用	平価の手法 用	収益還元法		蓝価格			/ 円	_	因						
			原価法		延伸格	TT 1.50		/ 円								
(6)	市場の	D特性	開発法		は 愛知		油の畑か	/ 円		の咪+☆ 士	の仕字は	生はの国		田 孝 介 巾	7.0.1+ = 4	h c o
	1 13 - 33 0	>1017	同一需給圏は 鉄道沿線の地 ているととも	域に生活	の本拠を聞	置く居住者	である。	当該地:	域は窯	業の盛ん	な地域で	であるが	、他の	製造業の)工場もi	佳出し
(7\ [±]	++ 2	まなの言画数	備な地域では	弱い傾向	にある。 :	上地は10	0 0 万円	前後、	新築戸	建は25	00万	円前後が	需要の「	中心であ	5る。	
	・検討	画格の調整 正及び鑑定	近隣に事業所用地である。	対象地が	゚アパート箒	9の敷地と	しては過	小の為	収益価	格を断念	したが、	当該地	域では打	设資採算	₽性を指□	句する
	評価8 理由	頃の決定の	収益性より居 反映する比準	価格を標	準とし、作	比表標準地	との検討	を踏ま	えて鑑	定評価額	を上記の	の通り決	定した。		、加格力	が放を
(8) かま	ョ価	代表 標準地積		準地	時点 修正	標準化補正	地域		別的因の	対象基準 の規準値		標 禁 交	通	0.0 地	街路 交通	+2.0 0.0
示流	現格! しこ	公示価格	瀬戸-10				較	比		(円/i	m²) 訳	準 化補正	境	0.0 要因	環境 行政	+6.0 0.0
格 i を f	֖֖֖֖֖֖֖֝ ֖֓֡	公小叫	节 76,000	円/m²	[101.3] 100	100	100 [108 1		0.0]	67,	200	行	政	0.0	1J以 その他	0.0
(9)		指定基準		137	時点	標準化	地域	1	別的	対象基準	準地	その 標 街		0.0 地	街路	
指力	<u>ځ</u>				修正	補正	因のI 較	北 要 比	因の	の比準値 (円/i	西格 内 ㎡ い 訳	準 交化 環		域要因	交通 環境	
指定基準地) か	前年指定	[基準地の価格		Г 1	100	100	[1	(1.17)	111)	補画	地	因	行政	
地言	र्रो			円/m²	100	[]	[] 10	0			行 その			その他	
(10))	-1 対象: 継続	基準地の検討 読 新規			/	一般 [要			の住宅地I 推移してI		屋・豊田	等のべい	ッドタウ	ン需要に	こより
別ます	丰票集画各等か	前年標	準価格		5,800 円/	価変 格動 形状	<u>s</u>									
準化地域	→ 1次 西 討 各		地が共通地点(地点)である ^均			" 脱成要因	[地 要	域] ⁴	持別な	地域要因(の変動に	はない。				
の前が	等 か	代表	ē標準地	標準地		歯の		11			.					
"	-	標準地 公示価			円/	. "	[要	的] [{]	固別的!	要因に変	動はない	l _o				

+1.8 % 半年間

公示価格 変動率 年間

変動率 年間 +1.9 % 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)-4 宅地-1

		基準地番	号		提出统	先	F	「属分	科会	名	当	養者名	株式	され	±アーノ	「ン鑑」	定		,,,,,	<i>></i> \()			0-0 1
		瀬戸(県)	-4		愛知」	류		愛知第	育1(0		氏名	不	動産	鑑定	ŧ		粟谷	達也				
		鑑定評価	額					15,200	0,000	0	円		1 m² <u>à</u>	当た	りの価	格					(96,500	円/㎡
1 基	本的	事項																					
(1){	価格印	寺点		令和 7年	7月	1日	(4)釒	監定評	価日		\$	和	7年	7月	7日	(6) 路	§)	[令和			7	72,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日		令和 7年	6月 1	5日	(5) fi	格の	種類		II	常価	i格			が が が が が が が が が が が が が が が が が が が		路線価又 倍率					16
(3)釒	鑑定言	評価の条件		更地とし ⁻	ての鑑定	評価																	
2 鑑	定評	価額の決定	で 理	由の要旨																			
(1)		在及び地番		に 瀬戸市	5水南町	7 7 番	÷									地		15	8)	去令上	の規制	等
基準地	形	「住居表示」 状		対地の利用	の現況	周	辺の:	土地の	利用	1	接面	道路	の状況	<u>.</u>	供給	(m 主		(\$交通施	<u>)</u> 設との	1 任	 主居		
ᄪ						の	状況							夂	0理施 0状況			の状況		(6	0, 20	0)	
														p.	X1///L								
	1:1.	5	住宅 W2			所、	小工は	を主に 易が見	事務 ,られ	3 i	南東5.	5m市	道	1	K道、 げス、	新瀬 400m				(そ)	の他)		
						る住	宅地均	或						7	下水								
(2)	範	囲	東	100 m、	西 100	m,	南	30 n	n、 i	 t.	100 r	m	標準的	1使月	目一戸る	 建住宅	:地						
	標	準的画地の		等,	間口:		10		1行 名	約	15	m,	規模		1	50 m		度、形物	大 長7	う形			
近隣地域	地	域的特性	特訂	_ :特にな c :	l I			街	·基 · 5	準7 · !	方位 5 m市i	北 道	交:	通	新瀬戸 北方40	駅 DOm			法令	1位	E居 D, 200)	
~			事項	頁				路					施	設					規制				
	地	域要因の	瀬戸	市中心部	こ比較的	近い熟	熟成し	 た混る	<u>:</u> 玍住:	宅坩	也域では	あり、	地域	<u>:</u> 的要	因に大	きな	変重	かはない	 ため今	: 後も	現状に	こて推和	多する
(3)		来予測 加使用の判定)と予測さ 建住宅地	nる。									/ 4 \ -	44 #	℀	٠	_ <i>/</i> _,					.0.0
(-,				事例比較	去 比準	価格					96,50	00 P		0	対象基 の個別	华地 的要	Σ.	5位					+6.0
	監正記 D適月	平価の手法 月		 5還元法		価格]/m²	Ľ	因								
			原価			価格							∃/m²										
			開発			法に	⊢ Z Æ	Ti tt女					∃/m²										
(6) ਜੋ	市場の	D特性		- 宗給圏は					三線7	乃7				各駅	を最零	駅上:	d 2	3.住字地:	域であ	<u></u>	主たる	5雲要	
			戸市	ō内に居住 b理的優位	する一次 性から需	取得者 要は	旨が想 図調で	l定され ある。	れる。 土 [‡]	, - 地に	-般住写 ま1 , 2	官を∃	Eに事	務所	等も見	られ	る均	也域であ	り、瀬	戸市	中心語	邪に近い	1とい
(7\ <u></u>	计管值	西格の調整	2 0	0万円前	後が需要	の中心	いとな	る価権	各帯	でま	する 。												
	・検討	E及び鑑定	つし	景において Nては、対 E採用して	象標準地	につし	1て終	语合:	里性(のま	ある賃貸	学物化	‡の経:	営が	闲難た	うた	ため	り、試算	してい	ない	、よ:	って、上	上進価
Ŧ	里由	頭の決定の	適否	ミについて	の検討結	果から	うも妥	当な	もの。	と判	判断した	ċ.											
(8) 公 規	見価	代表 標準地積		地 標	準地	時 修		標2	隼化 E		地域要 因の比		固別的 要因の	l .	対象基 D規準	準地│ 価格│	内訳	標 準 交	路 通	0.0	域	街路 交通	+1.0 -3.0
示準価と	≛格□	公示価格		戸-10							較		比較		(円/	′m²)	訳	補 声		0.0	要因	環境 行政	-17.0 -1.0
、公示価格をした	_	27,1m1	н	76,000	円/㎡	[102		100		_	100 80.5]		06.0]		96	,300		" 行	政	0.0	7	の他	0.0
(9)		指定基準	地番			時			· 隼化		<i>-</i> 地域要		固別的		付象基			その 標 街		0.0	地	街路	
、指定基準地)\ 5					修	正	補፲	E		因の比 較		要因の 比較	0	の比準 (円/	価格 ′㎡)	内訳	準 交 代 環			域要因	交通 環境	
基度) 食	前年指定	基準	ҍ地の価格		[]	100	0		100	[]		(13)	,		2 画	地			行政	
地割	đ				円/m²	10	00	[]	[]		00					行 その			7	の他	
(10)	F G	-1 対象 継続		地の検討 新規				/ / #	F 亦	[一般的要 因							の価の高度 作い地価目					
象標基準	景の	前年標	準価	i格		,700		i 格斯	動			-											
準位地格	討			共通地点()である均			ے		変動状況	[地安区				特段の さが継			国はない; Nる。	が相応の	の需	要が記	忍められ	、地
、対象基準地の前の特別を	~ }\		₹標準	 連地	標準地			医			個別が	tı	\tag \tag \tag \tag \tag \tag \tag \tag	и	□ ! →	金. 4.1.十	+ ~ 1	,					
		公示価		!			円/n	ı Î		[個別的要 因		1回別日	小安	因に変	割ば	ばし	I _o					

標準地番号

公示価格 変動率 年間 円/m²

+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)-5 宅地-1

		基準地番	号	提出先		所属分科会		業者名	つくし	し不動産銀	監定		/本只/ (.	<i>J</i> (<i>)</i> 0		七地-1
		瀬戸(県)	-5	愛知県	₹	愛知第10)	氏名	不動	加産鑑定士	=	西尾	綾香			
		鑑定評価	額			14,900,000	円		1 ㎡当:	たりの価	格				80,400	円/㎡
1 基	本的	事項														
(1)個	格田	寺点	令和 7年	7月 1	日 (4)釗	監定評価日		令和	7年 7月	月 5日	(6)	[令和路線価]]	63,000	円/㎡ 倍
(2)実	地記	周査日	令和 7年	4月 7	日 (5)信	断格の種類		正常価	格		路線面	倍率				Щ
(3)錐	定記	評価の条件	更地とし	ての鑑定語	平価											
2 鑑	定評	価額の決定	の理由の要旨													
(1)		在及び地番	瀬戸	市北浦町 4	丁目9番:	外					地積	,	5	法令	上の規制	等
基準地	形	「住居表示」 状	」等 製地の利用	の現況	周辺の-	上地の利用	接	面道路(D状況	供給	(m²) 主要:	(な交通施) 設との	1 住居		
地 	/12		7A-0-4-13	072/6/70	の状況	L-647-137.3	135	M	J-1/(//u	処理施設状況		の状況	nx C	(60,2	200)	
1	:1		住宅 W2		一般住宅、 、工場等7 住宅地域	共同住宅 が混在する		ōm市道		水道、 ガス、 下水	水野 600m			(その他) (60,1		
(2)	22		± 100 m		<u> </u>	ال ا	1. 00	4	≖>≠ かん /s	+m = z=	╸ʹ┵┍╧╻╽					
(2) 近	範標	囲 準的画地の	東 100 m、 形状等	西 70 間口 約		<u>30 m、非</u> m、奥行 約		_m † 8_m.		使用 │ 戸題 13		≧度、形丬	大 長方	5形		
近 一 一 地 地		域的特性	特記特にな				進方位	±1.		水野駅 南方60				1住居 (60,18	30)	
域 			事項			路	. 51111	ᆙ	施設	:	OIII		規制	,	,	
	+#1-	域要因の	近隣地域は瀬	一年活业	タンロ 連介	1	・・ 一 丶 / 刍	この強な		:	± Z	ナカブト		ーギル連州	トの頂ス+	4+ボブ
	将	来予測	あり、今後も	住宅地域。	をしての黙	:モ、マント 成度を高ぬ	カていく	と予測	される	七地场(ිග ව _ෙ	Liki Cie	ונים ניא בו	○个川区 □	EUI変しょ	也以(
(3) 盾	最有交	が使用の判定	戸建住宅地	1					.	4)対象基準 の個別的	準地 7	方位				+1.0
1 ' '		平価の手法	取引事例比較	法	価格 ————		80	400 円	/m ^r	因	1335					
၂ ၈	適月	f	収益還元法	収益	価格			/ 円	/ m²							
			原価法	積算·	価格			/ 円	/ m²							
			開発法	開発	法による値	格		/ 円	/ m²							
(6)市	場(D特性	同一需給圏は 20~30代 優る住宅地域 となる価格帯	の一次取行 である。『	得者層であ 隣接市と比	る。近隣 [‡] 対した割る	也域は7 安感もま	5中心部 5り、相	に近く	、人気の	高い市	西部のエ	リアにマ	字してお	らり、利1	更性に
		西格の調整 正及び鑑定	比準価格の試 を求めること	算におい ^っ	て採用した	取引事例に	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 ナミわた	E性の高い	八価格
評	価客	頃の決定の	電給圏内にお されることか	いては自身	甲の住宅地	!を求める#	固人がヨ	こたる需	要者層	となって	おり、カ	意思決定	において	ては市場	骨性が最っ	も重視
(8)	曲		標準地	要準地 アンスト	時点	標準化	地域	要個	別的	対象基準			路	0.0 地	街路	+2.0
公示価格を	価格	標準地	番号 瀬戸-10		修正	補正	因の 較		因の 検	の規準((円/	価格 内 ㎡) 訳	標準化	通 境	0.0 域要因	交通 環境	-2.0 -9.0
価と格し		公示価			[101.3]	100	100		1.0]	,		煙 画	7 U T	0.0	行政	0.0
をた			76,000	円/m²	100	[106.0]	91.0] 1	00	80	,600	その		0.0	その他	0.0
(9)		指定基準	地番号		時点 修正	標準化補正	地域 因の		別的	対象基準 の比準(標 禁 交		地域	街路 交通	
加定する		V - 15-3			IDIL	110.11	較		:較	(円/		油 ~~~	境	域要因	環境	
指定基準地がらの検討		前牛指定	🛚 基準地の価格	_	[]	100	100	_ []			置質	地 政		行政 その他	
		1 対象:	基準地の検討	円/㎡	100	L J	L _ 一般	-1	00 *#===	↑ □ +	タサかっ	その		7 + 0.0	、 、 、	-
(10) 対年	5	- 1 X) 多(3) 継続				価 変 格 動	[要		較した	の人口は 割安感か						
対象基準地の前年標準価格等か	の検		準価格 地が共通地点		,800 円/n ≣地等と	f 格動 形状	,地	域っ	でいる。	。 西部に存	するい	於的到便	性の言い	/住字#	がある	ス /冊
準備を	討	同一	地点)である均	場合の検討		· 脱炭 要因([要	因]		四部に行要因に影						
の 等 前 か		代表 煙準地	長標準地 乗品	標準地		因 の 	個品	165	/CD CU 645	西田に特	i - 亦태	++>+ >				

個別的 個別的要因に特に変動はない。 [要 因]

変動率 年間 +2.2 % 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)-6 字地-1

	基準地番	·号		ŧ	 所属分科会	——— 名	業者	名っく	 くし不動産針	 監定		瀬尸(!	宗 <i>)</i> - 0		七地-1
	瀬戸(県)	-6	愛知県	Į.	愛知第1	0	氏名	3 不	動産鑑定	t	西尾	参			
	鑑定評価	額			11,100,00	0 円		1 m² È	当たりの価	i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)		7 年 1月 又は倍率]	60,000	円/㎡ 倍
(2)実地	調査日	令和 7年	4月 7	7日 (5)	価格の種類	į	正常化	西格		(6) 路 線 価		種別			П
(3)鑑定	評価の条件	更地として	の鑑定詞	評価											
		の理由の要旨													
(')	f在及び地番 「住居表示」	瀬戸市	高根町 1	1丁目12	25番1					地積 (m²)		17	法令	上の規制	等
 涶 	状	」 す 敷地の利用(D現況)土地の利用	接	面道路	各の状況	-		\ な交通施	設との	1 住居		
26				の状況	7				処理施 設状況	接近	の状況		(60, 2	200)	
1:3.	.5	住宅		一般住字	このほかに共	ŧ ;;5;	n市道		水道、	瀬戸口			(その他))	
		W2		同住宅、	農地等が見				ガス、下水	1.4km					
	囲 準的画地の	東 150 m、i 形状等	西 50 間口 約	m、南	100 m、: m、奥行			標準的 、規模	り使用 戸頭		2 星度、形料	大 長方	∓ #⁄		
I 『迷 ├───	域的特性	特記		10	基	準方位	北		瀬戸口	1駅	±1 X 、1171		<u> 1 住居</u> (60, 20	00)	
域		事項			路:	m市道		施	通一花西方	1.4KM		規制	(00, 2	,	
+44	世帯田の		光は後に	化层气油	1	₩ 2°/÷	⇒+ ₩+#			ハナフ セ	シナカケ ナンエル		与 / 	·	>+ ₩+ #
将	!域要因の 来予測 	近隣地域は県立としての熟成原	世月後に	は僧尸廷	任宅の建ら 予測される	。 亦2/J干·	七地坞	<u>ເ</u> ພຣ.	。 一 一	ー いり る は り し り し り し り し り り り り り り り り り り り	XJロハペッ	伊性 は同	司 (、 ラ	が仮も仕 ⁻	七地坞
(3) 最有落	効使用の判定	戸建住宅地							(4)対象基 の個別	準地 :	方位				0.0
1 ' '	評価の手法	取引事例比較沒				75	,700	円/mf	因	-32					
の適用	书	収益還元法	収益	価格			/	円/㎡							
		原価法	積算	価格			/	円/m²							
(0) == 18.	0 4+1/1	開発法		法による				円/㎡							
(6)市場(り特性	同一需給圏は、 20~30代の に優る住宅地域 は堅調に推移	カー次取 [:] 或である。	得者層で 。最寄駅	ある。近隣 からはやや	地域は 距離が	人気の あるが	高い市 、隣接	西部のエリ 市と比較し	リアに存 ルた割安	しており 感もあり	、商業的、相応の	施設とも の需要か	ら近く、マ	利便性
	価格の調整 証及び鑑定	比準価格の試算 を求めることが	算におい ができた	て採用し	た取引事例 理性を有す	は瀬戸る賃貸	市内の建物の	住宅地は	域に存する	類似性	の高い事	例であり)、実証 ま行わた	 E性の高い こかった	八価格
	額の決定の	需給圏内におい	ハては自	用の住宅	地を求める	個人が	主たる	需要者	層となって	゙゚おり、	意思決定	において	ては市場	易性が最=	も重視
(8)		標準地標	準地	時点 修正	標準化補正	地域	支	個別的	対象基 の規準	準地	標 往	路 (0.0 地 0.0 域	街路	+1.0
公規個 示準格	7宗年101	· 瀬戸-10		118111	竹田工	因 <i>0</i> 較		要因の 比較	(円/	/m²) 影	化 環	境 (0.0	交通 環境	0.0 -4.0
が 規準とした を	公示価格	答 76,000	∏ / m²	[101.3		100		00.0]	75	,700	正 罒		0.0	行政 その他	-1.0 0.0
(9)	指定基準			100 時点	[106.0] 標準化	[96.0	-	100 個別的	対象基	進地	その 標 ^往)他 i路	0.0 地	街路	
指かた	JAZZ	•ош 5		修正	補正	因の	比	要因の	の比準・	価格 内	漢 交	通	域要因	交通	
指定基準地の検討	前年指定	三基準地の価格		ſ	1 100	較 100		比較 1	(円/	(m) W	補 画	境 ī地		環境 行政	
地討			円/m²	100	-	[_] _	100			その	f政)他		その他	
(10)	-1 対象: 継続	基準地の検討 読 新規			/		般的 5	瀬戸ī ・ 較した	市の人口は た割安感か	緩やから相応	な減少傾 の需要が	向にある	3ものの		市と比 作移し
対標準の基準	前年標	準価格		,100 円/	mª 格動形状		<u> </u>	てい	る。						
対象基準地の前年標準価格等からの検討		地が共通地点(地点)である場			/㎡ 格形成要因6	[地	域 - 因 -		市西部に存 成要因に影						
の 前 か	代表 標準地		標準地		図の		訓的	/ED CO 1 *	仏田口に 参	まれ 1 →					
	公示価			円/	′m²	[要	引的 . 因 ⁻	1回別日	的要因に変	劉はな	ν I _o				

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 7日提出 瀬戸(県)-7 宅地-1

瀬戸(県)-7 愛知県 愛知第10 氏名 不動産鑑定士 吉野 竹夫
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)
(2) 実地調査日 令和 7年 6月 15日 (5) 価格の種類 正常価格 優
(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 地積 350 法令上の規制等 (m) () (1) 所在及び地番並びに 「住居表示」等 瀬戸市福元町96番 形状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 の状況 の状況 の状況 の状況 の状況 (供給 設状況 生産・アパート が混在する住宅地域 が混んする住宅地域 が混んする住宅地域 が混ん (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 が混ん (その他) (2) 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 m程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特にない ちこと m市道 交通 南西方350m 法令 (50, 150) 規制 地域要因の 指来予測 と予測される。 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 「た変動要因はないことから当面は現状維持で推移する 2.2 mp 方位 0.0
(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 地積 350 法令上の規制等 (m) () (1) 所在及び地番並びに 「住居表示」等 瀬戸市福元町96番 形状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 の状況 の状況 の状況 の状況 の状況 (供給 設状況 生産・アパート が混在する住宅地域 が混んする住宅地域 が混んする住宅地域 が混ん (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 が混ん (その他) (2) 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 m程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特にない ちこと m市道 交通 南西方350m 法令 (50, 150) 規制 地域要因の 指来予測 と予測される。 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 「た変動要因はないことから当面は現状維持で推移する 2.2 mp 方位 0.0
所在及び地番並びに 瀬戸市福元町96番 地積 350 法令上の規制等 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 接面道路の状況 供給 主要な交通施設との 1 中専 (50, 150) 1.2:1 住宅 一般住宅、アパート が混在する住宅地域 水道、ガス、下水 瀬戸口 350m (その他) 350m (その他) 350m (その他) 1 中専 (50, 150) 1 中申 (50,
Tele
基準地 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 担要な交通施設との 投近の状況 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、瀬戸口 ガス、下水 ボ道、瀬戸口 ガス、下水 (その他) (2) 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 地域的特性 特記 特にない 集準方位北、 方面 南西方350m 法令 (50, 150) 350 m程度、形状 長方形 瀬戸口駅 済戸口駅 南西方350m 法令 (50, 150) 地域の特性 特記 特にない 事項
1.2:1 住宅
1.2:1 住宅 一般住宅、アパート 北西5.8m市道 水道、 瀬戸口 350m (その他) (その他) (その他) (その他) (その他) (その他) (まの他) (まの他)
W2 が混在する住宅地域
(2) 範囲 東 30 m、西 40 m、南 100 m、北 50 m 標準的使用 低層住宅地 近標準的画地の形状等 間口 約 20 m、奥行 約 17.5 m、規模 350 m²程度、形状 長方形 地域的特性 均認 事項 特にない 指 基準方位北、 5 . 8 m市道 路 市西方350m 施設 規制 法令 (50, 150) 規制 地域要因の 将来予測 と予測される。 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 方位 方位
振準的画地の形状等 間口約 20 m、奥行約 17.5 m、規模 350 m程度、形状 長方形 地域的特性 域 特記 特にない 事項 毎年方位北、 5・8 m市道 路 西西方350m 協設 法令 (50, 150) 規制 地域要因の 将来予測 と予測される。 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 方位 (4)対象基準地 方位
振準的画地の形状等 間口約 20 m、奥行約 17.5 m、規模 350 m程度、形状 長方形 地域的特性 域 特記 特にない 事項 毎年方位北、 5・8 m市道 路 西西方350m 協設 法令 (50, 150) 規制 地域要因の 将来予測 と予測される。 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 方位 (4)対象基準地 方位
域
域
地域要因の 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 方位 (4)対象基準地 方位 (5) の (7) の (7
将来予測 と予測される。 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地
(4)对象签字地
1
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 73,500 円/㎡ 因 因
の適用 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等は、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 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
・検証及び鑑定 、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
理由 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)代表標準地標準地時点標準化地域要個別的対象基準地標街路+1.0公 規 価標準地番号修正補正因の比要因のの規準価格内準交通-4.0
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 (円/㎡) 内 準 交通 0.0 域 交通 -4.0 点 示準格 瀬戸-10 較 比較 (円/㎡) 訳 化 環境 0.0 世 円/㎡) 一 価と 公示価格 「400.01 400 「400.01 100 1400.01 <
格 U
19 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路
指 か
本
(10) -1 対象基準地の検討 アルリス アンディ アンディ アンディ アンディ アンディ アンディ アンディ アンディ
対 年 ら 象 標 の 基 準 検 準 価 討 地 格 の 等 前 か
基 準 検 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 形 状 地 域
地 格
前 か

							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銀	監定		
	瀬戸(県)-8	愛知県	愛知第10	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						- ^		T , 2

(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)	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			ІЩ		

		.の理田の要旨									_				
(1)	所在及び地番	瀬戸市水	(北町 1	299番	5					地積		2	法令上	の規制	等
基準地	「住居表示」	」等								(m²)	,)			
地	形状	敷地の利用の理	見況	周辺の: の状況	土地の利用	接面	道路のネ	犬況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 低専 (50,80)	
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅 地の住宅	が多い丘陵 地域	南西5.8	3m市道		水道、 ガス、 下水	中水野 1.6km	;		(その他)		
(2)	 範囲	東 70 m、西	70	m、南	30 m、 1	t 30 r	n 標準	集的 侵	│ ₱用│戸鎖	│ 建住宅地	1				
	標準的画地の	形状等	間口糸	勺 10	m、奥行 約		m、規	模	1	40 m²₹	呈度、形物	大 長7	方形		
近隣地域	地域的特性	特記特にない			街 8	準方位北、 m市道	5 .	交通	中水野 東方1.	駅 .6km		法令	1 低専 (50,80))	
		事項			路			施設				規制	:		
	地域要因の 将来予測	近隣地域は、一般 のと予測する。	设住宅7	が多い丘陵	地の住宅地	地域である	。特別	の変重	動要因は	見受けら	られず、≝	面は現	状維持で	推移する	るも
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基	準地	方位				+5.0
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準	価格			00 円/r		の個別!	的要					
C	の適用	収益還元法	収益	価格			/ 円/r	n²							
		原価法	積算	価格			/ 円/r	n²							
		開発法	開発	法による値	西格		/ 円/r	n²							
(6) ਜ	市場の特性	同一需給圏は、行 一次取得者が中心 隣地域周辺につい 地は1000~	1て、i	节内中心部	いら離れた	-丘陵地に	位置し	、住名	已地とし.	ての競争	予力は低く	、 需要	に力強さ	はない。	内の 近 土
ì	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	市場においては自 比準価格の信頼性 あると判断される らに最近の経済情	生は高い るため、	ハ。一方、 本件鑑定	収益価格に 評価では記	こついては ば算してい	、対象ない。	基準均 従って	也におい. て、比準1	て経済台 価格を5 記のとす	言理性のは 中心に、村 うり決定し	5る賃貸 票準地と	曾住宅の経	営が困難	誰で
(8) 公示 準		標準地 標準 番号 瀬戸-34	地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基準 の規準(円/	準地 価格 内 ㎡) 部	準 交化 電	路 通 境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+1.0 +3.0 +8.0
公示価格を	公示価格	各 36,200 円	/m²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [112.4]	[105. 100	0_]	33	,800		政	0.0	行政 の他	0.0
(9) 指 か	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	の	対象基準 の比準(円/	価格	標質	<u>路</u> 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
、指定基準地の検討	前年指定	E基準地の価格 円	/m²	[]	100	100	[100	_]	(1.5)	,	伸正行	地 政		行政・の他	
(10) 対 対 黎		基準地の検討 売 新規 準価格	34	,000 円/r	価 変 ・ 格 動	一般的 [要 因	:」緩	やか	昇、金融 に持ち直 堅く推移	してい	場の変動領	等の懸念	☆材料があ 市内不動	るが景 産市場	気は は総
対象基準地の前の対象を	- 2 基準: 所	地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標			が 個格形成要因の	[地 域要 因	טין	別の? 、競 内に	争力は低	はない。 い。需	,市内中/ 要に力強?	心部から さはなく	ら離れた丘 く、地価は	陵地に 概ね横	位置 ばい
1月1)力	標準地 公示価 変動率	番号	半年間	<u>円/r</u>		個別的 [要因		別的	要因に変	動はなり	, I _o				

瀬戸(県)-9 宅地-1

		基準地番	号	提出先	所属	属分科会名	3	業者名	株式:	会社水野立	Z地鑑定					
		瀬戸(県)	-9	愛知県	愛	知第10		氏名	不重	加產鑑定士	=	水野	引 昌弘	١		
		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								l e				
(1){	西格田	時点	令和 7年	₹ 7月 1日	(4)鑑定	三評価日		令和 7	年 7.	月 3日	(<u>6</u>)	[令和				円/㎡
(2)	実地詞	調査日	令和 7年	₹ 6月 15日	(5)価格	8の種類		正常価村	各		(6) 路 線 価	路線価 治 倍率	メは倍率 種別	2	1.1	倍
(3)釒	監定言	評価の条件	更地とし	ての鑑定評値	<u> </u>						- 1 Jun -			'		
2 鑑	定評	 価額の決定	の理由の要旨	·												
(1)		在及び地番	並びに	市掛下町2丁	日62番						地積	36	88	法	令上の規制	訓等
基準地		「住居表示」	. 等			_ከ ው፤በ	+ 4 7	五学吸入	N420	/# 44	(m²)	() =n k o			
地	形	-1/\	敷地の利用		周辺の土 [‡] の状況	世の利用	按し	面道路の	八八元	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	哀この	「調」	<u>×</u> 」 , 200)	
	1.2:	1	住宅 W2	場	家住宅、見 等が見られ 対域	農地、工 ≀る住宅	西4.5	ōm市道		水道、ガス	∐П 750m			(その	他)	
(2)	範	囲	東 160 m、	 西 150 m	1、南 50	m、北	100	m 標	準的化		。 R住宅地	<u> </u>				
近隣		準的画地の		間口 約	20 m,			8 m、	規模	-		建度、形料	犬 長江	方形		
近隣地域	地	域的特性	特記	111		街 4.	5 m ते	万道	交通	:山口駅 三南西方			法令	「調豆(60,	<u>×</u> 」 200)	
			事項			路			施設	ł			規制			
	地 将	域要因の 来予測	当面は現状程	度で推移する	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	: のとヨ	予測する。	
(3)	最有效	効使用の判定	農家住宅地						(4	4)対象基	準地 7	ない				
(5)銀	監定言	評価の手法	取引事例比較	法 比準価	格		40,	000 円	/ m²	の個別的 因	的要					
0	り適月	用	収益還元法	収益価	格			/ 円	/ m²							
			原価法	積算価	格			/ 円	/ m²							
			開発法	開発法	による価格	<u>ξ</u>		/ 円	/ m²							
(6)市	5場の	の特性	同一需給圏は を置く居住者 が進出してい いて土地の価	fで、特に市行 Nることもあり	封化調整区 り、それら	〔域である の従事者	ことか に対す	\ら地縁 ⁻る住宅:	・血縁 地需要	ł者が多く きも見られ	を占め るよう	ていたが になって	、市内 きた。	に各種 市街化	重の製造業 Ľ調整区域	の工場
) ´ · 	・検証	画格の調整 正及び鑑定 額の決定の	近隣は市街化市街化市街化調整区 重視した価格とし、類似性	【域に存する? 『形成がなさ	為、収益価 れており、	i格を断念 収益価格	したが の断念	べ、当該は は特に	地域で 問題な	がは投資採 こい。以上	算性を	指向した 、価格形	収益性	より厄	6住性・資	産性を
(8)	·/#	代表 標準地積			I .	標準化補正	地域		別的因の	対象基準 の規準(準地 価格 内		路 通	0.0	也 街路 或 交通	+2.0 -2.0
、公示価格をした	┖ Щ 格		瀬戸-24		121	ımıL.	較	比比		(円/	m') 訳	以 環	境	0.0	要環境	+8.0
格した	- -	公示価	•		100.4]	100	100		.0]	39	,800	正	، ن-،	3.0 ²	△ 行政 その他	0.0
	-	指定基準	44,100			103.0] [108.0	_	別的	対象基準	往 † 也	その	他 i路	0.0	也 街路	
(9) 指 か	١	旧化至于	- 4 0 田 与		I .	補正	因の	比要	因の	の比準値	価格 内	準 交	通		或 交通	
指定基準地		前年指定	三基準地の価格	} } 	1	400	較		較	(円/	<u>m</u>)	2 由	境 i地	[2	要 環境 因 行政	
準 検地 記	準 検 ········· 地 討 ·········			` <u>L</u> 円/㎡	J 	100	100	_	0			行	政		その他	
(10)		-1 対象	基準地の検討									│ その 屋・豊田		 ッドタ	 7ウン需要	により
対年象標	≣ 6	継続 前年標		40.00	00 円/㎡	価変 格動	要	因」	堅調に	推移して	いる。					
基準	検討	-2 基準:	地が共通地点	(代表標準地		形	- 地		持別な	:地域要因	の変動	はない。				
対象基準地の前の特別を	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		地点)である [:] 長標準地	場合の検討 標準地		価格形成要因(変動状況 [要	因」								
前が	١	標準地	番号	1W-F-15		m	個別		固別的	要因に変	動はない	,۱,				
		公示価 変動率		% 半年間	<u>円/㎡</u> %	'	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 瀬戸(県)-10 宅地-1

	基準地番号 瀬戸(県)-10			提出	_	所属分科会		+			会社アール		定		/乔只/ (<u> </u>
		瀬戸(県)	-10	愛知!	果	愛知第1	0	E	名	不動	産鑑定	±		粟谷	達也	ļ			
		鑑定評価	額			14,400,00	0 円		1	m³当 <i>1</i>	とりの価	格					77	7,300	円/㎡
1 基	基本的	事項																	
(1)	価格田	時点	令和 7年	7月	1日 (4)	鑑定評価日		令和	和 7年	- 7.F	7日	(6))) (1	§) I	[令和 路線価]		_	6	1,000	<u>円/㎡</u> 倍
(2)	実地記	調査日	令和 7年	6月 1	5日 (5)	価格の種類	İ	正常	常価格			組織			種別				
(3)	鑑定記	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価														
2 鉛			の理由の要旨																
(1)		在及び地番 「住居表示 _.	瀬戸7	5城ケ根	町47番7	5						地 (n		18	36 \	}	去令上の	の規制	等
基準地	形		<u>マー</u> 敷地の利用	の現況		土地の利用]]]	妾面追	道路の岩	犬況	供給	主	要を	 ì交通施	<u>)</u> 設との	1 (主居		
26					の状況	•					処理施 設状況		近0	D状況		(6	0, 200)	
					45.0								_			- - -	- 41 >		
	1:1.:	2	住宅 W2		住宅も見	のほか共同 られる高台	ij 西5 ii	.7m큐	万 道		水道、 ガス、 下水	瀬戸 1.4k				(+	の他)		
					の住宅地	以以					下水								
(2)	範	囲	東 100 m、	西 80	m、南	70 m、	 比 100) m	標準	隼的伊	 	」 建住宅	地						
近隣地域		準的画地の		間口:	約 12	m、奥行			m、規	.模			耀	度、形	犬 長	方形			
地域	地	域的特性	特記	61		街 5	準方位 .7 m	市道	ĺ	交通	瀬戸口北西方	」駅 51.4kr	n		法令	1 付	E店 0,200))	
			事項			路				施設					規制				
	地	域要因の 来予測	既に一般住宅状を維持して	等が建ち	並ぶ熟成	 した住宅地 ⊪される	域であ	ו) 🤇	地域の	特性	に影響を	と与え	る要	関は見	られな	İ۱٦	とから	、当直	面は現
(3)		かけ用の判定	戸建住宅地	IE4タタる	-007C]/	知こ11 る。				(4)対象基	進地		 ī位					+1.0
(5)	郵完 意	平価の手法	取引事例比較	法 比準	■価格		7	7,300) 円/r	1 '	がの個別 因	的要	/-	, 124					
	の適用		収益還元法	収益	 5価格			/	一一/r	n²									
				着 第	 重価格					n²									
			開発法		法による	 価格				_									
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は				及び愛				駅を最著		する	6住宅地	 域であ	る。	 主たる	需要者	当は瀬
			戸市内に居住 性に優れるた	する一次 め、需要	取得者が? は比較的!	想定される。 堅調に推移	。一般 してい	住宅る。	のほか 土地は	共同 ⁴ 1,	住宅も見	見られ	る信	È宅地域	であり	、豐	田市へ	の交i	動利便
(7)	試算信	西格の調整	700~3, 市場において			需要の中心					州が草!	\信颉:	Hα	カスの	枚であ		_	IIV共信	まな!!
	・検討	正及び鑑定質の決定の	ついては、対格を採用して	象標準地	について紅	径済合理性	のある	賃貸	物件の	経営:	が困難た	ごった	ため	b、試算	してい	ない	。よっ	て、ヒ	上準価
]	理由		適否について		果からも	妥当なもの	と判断		0		対象基								
(8) 公夫	見価	標準地積	番号	华地	時点 修正	標準化補正	因	り比	個別 要因	の	の規準	価格	内訳	準 交	通	0.0	域	街路 交通	+1.0 0.0
示性	集格	公示価格	瀬戸-10 各			100	較		比較		(円)	/ m²)	扒	2亩	境 地 +	0.0	因 :	環境 行政	-4.5 -1.0
格し を <i>†</i>	現格! しこ		76,000	円/m²	[102.0] 100	100 [106.0]	100 95.		101.0	7]	77	7,300		ェ 行 その	政	0.0	そ	の他	0.0
(9)		指定基準	地番号		時点	標準化	_	或要	個別	- 1	対象基			標街	路	0.0		街路	
指定	か う				修正	補正	因(較	か比	要因 比較	- 1	の比準 (円/	'価格 / m²)	内訳	準 交 化 環	通境			交通 環境	
指定基準地	D 食	前年指定	基準地の価格		[]	100	100)	[_]	,	,		ш	地政		· ·	行政 の他	
			M-11 14 1	円/㎡	100	[]	[]	100					その	他				
(10) 対 2) Į 5	-1 対象: 継紙	基準地の検討 売 新規			価 変	[要	般的 因			な海外情 舌動の正								
象基基	票 の		準価格 地が共通地点 (5,800 円/ 焦地等レ	m 格動形況			111-	↓ _* ; - <u>↓</u> _ •	- #± = n ~	\	#F C	31++ <u>></u> 1 ·	÷رائط خ	ΛŒ	æ ₩	W > 1.	, <u>1</u> 1L
準付地	丰票集画各等か		也が共通地点(地点)である ^均	合の検討		備格形成要因(1)	[地				こ特段の 調さが終				か怕心	の需	安か認	められ	い地
の € 前 <i>f</i>	手 か	代表 標準地	長標準地 番号	標準地		因の	個	別的	畑	민하	要因に変	5番九十:	<i>†</i> >1	١					
		公示価			円/	m²	[要] ¹⁰	פֿעםעמ	女囚に労	2里川は	a l	10					

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 海京/県 14 宅地-1

		基準地番	문		±	———— 所属分科会	 夕	 業者	≥夕 烘	: ;† <u>스</u>	:社土地部	で価わり	· /2 —	决	尸(県) - 11		宅地-1
		瀬戸(県)		愛知り		愛知第1		氏			産鑑定士			有賀 吊	長彦			
		鑑定評価	額			8,320,00	0 円		1 m	₁ 当た	とりの価	格					35,100) 円/㎡
1 基	本的	事項	'															
(1){	西格 印	寺点	令和 7年	7月	1日 (4)	監定評価日		令和	7年	7 <i>F</i>	4日	(6)	-	0 7 年	_			円/㎡
(2)	実地記	周査日	令和 7年	6月 15	5日 (5)1	価格の種類		正常	価格			路線価		日本 日本種別				倍
(3)釒	艦定記	平価の条件	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)		在及び地番	瀬戸市	i東町1都	賢19外							地積		237		法令	上の規制	訓等
基準地	形:	「住居表示」 状	」等 敷地の利用(力現況	周辺の	土地の利用	接	面道	路の状	況.	供給	(㎡ 主要		通施設と) -の **	 ≛工		
地	712		33. D 45. 137.13	2-70/20	の状況		'^		D D D C		処理施		の状況			60, 2	200)	
											設状況							
	1:2.	5	住宅 W2		一般住宅 等が混在	と製陶工場 する地域	南西	4.5m	市道		水道、 ガス	尾張沫 1.8km	戸		Ι,	その他)		7+ .t .\
															1	工1 少火	害警戒区	≥-13%,)
(2)	範	#	東 60 m、i	FE 100	m、南	20 m、 d	<u></u>	m	標準	的住	田一三流	 建住宅 [‡]	Hı					
近		四 準的画地の		間口名					n、規			20 m ²		形状	長方形	杉		
近隣地域	地	域的特性	特記特にな	۱,		街 4	準方位: . 5 mi	北、	3	を通	尾張瀬東方1.	戸駅 .8km		法	今 (■工 土砂災	害警戒区5	或)
13%			事項			路				拖設				規		60, 20	JU)	
		域要因の	戸建住宅のほれ	か、製陶	工場等がる	 ナられる既別	成の住宅	已地域	 或である	3。-	<u>;</u> 一部新築	全住宅も	見える	 るが、独	といめ	状の地	地域であ	り特に
(3)		来予測 加使用の判定	変動要因は無い 戸建住宅地	ことか	ら、当面に	は現状のま	ま推移す	すると	ヒ予測さ			N#- 1.1						
			取引事例比較流	井	 価格		35	100	円/㎡	┐`)対象基準 の個別!		方位					+5.0
` ′	監定部 ひ適用	平価の手法 目	収益還元法		·····································					-	因							
	- ~	•							円/㎡	-								
			原価法		価格				1 37	-								
(6) -	≒t₽σ)特性	開発法		法による		÷=144		円/㎡			(O.D.)	.1-4	ル <i>6</i> 3 8 8 7 7	5.±2.1.	7. ~ +	- FE AI	45.0
(0)1	J3 1-30 U.	ク1寸 Iエ	同一需給圏は、需要は少ない。	地域は	起伏のある	が勢を有	し、街路	各は独	夹く曲糾	泉的な	な構造で	゙゙あり、	総じて	て街路翁	€件の	劣る信	È宅地域	である
			。また、駅かり、土地は10	00万円	かめり、「 程度まで、	新築戸建作	主宅は	200	0 0 万円	ラ C 1 号 ~ !	2 5 0 0	万円程	度が記	需要の中	かと	かって	こいる。	俗市は
` `	・検証	TAMの調整 E及び鑑定	近隣地域は、戸 れる地域である	る。また	、駅から足	≦離があり1	手貸需?	更は見	見込める	げ、し	収益の想	定に明	実性を	を欠くだ	一め収	益還元	た法は適	用しな
	平価額 里由	頭の決定の	い。自用の住3 価格を中心に、	官用地と 最近の	しての取引 経済情勢、	が中心でる 不動産市	あるため 湯の動向	か、i 句にも	市場価格 5留意の	各は見りうだ	取引価格 え、鑑定	を指標 評価額	として	て形成さ 己のとま	されて ゔリ決	いる。 定した	従って ニ。	、比準
(8)	3 /#F	代表標準地積		準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の		個別的 要因の	- 1	対象基準 の規準(標準	街路 交通		0 0 域	街路 交通	+2.0 +2.0
公示価格をした	■格		瀬戸-32		1911	1811	較	10	比較		(円/	m²)	P R 化 補	環境	0.	0 要	環境	+25.5
格したた	-	公示価格	名 43,500	□ / m²	[100.3] 100	100	100	_ [105.0]	35	,100	芷	画地 行政	0. 0.	١	行政 その他	0.0
(9)				[]/III	時点	標準化	地域		個別的	勺	対象基準	進地	_	その他 街路	0.	0 地	街路	
指力を	<u>, </u>	34,22	5		修正	補正	因の		要因の	- 1	の比準値	価格	標準化	交通		地域要因	交通	
指定基準地		前年指定	E基準地の価格		r 1	100	<u>較</u> 100	1	比較	1	(円/	m) ⁺	補正	環境 画地			環境 行政	
地記	Ì			円/m²	100	[]	[_] [100	וַ				行政 その他			その他	
(10)			基準地の検討			/ 		的] トラ	シン :	プ関税な 也価は地	ど不透	明感力	が強く湧	う中、	、景気が、総	は回復	基調に
対年	きのは	継統 前年標	売 新規 ҈準価格	35	,100 円/i	価変 格動	上 要	因			で聞いれ 1る。	パルム	シはと	JJCT	G (10 to	J . ME	。して至	別のに7年
幸 準 準 値 サ・*	黄		地が共通地点(地点)である場			·· 形状成况要因	[地	域 因			らの住工 有る。	混在地	!域。夕	卜部から	の転ん	入は少	なく、	静的な
対象基準地の前の特別を	1	代表	長標準地	標準地	•	岁の			<i>311</i> C	– 1								
טיי א	'	標準地 公示価			円/ɪ	. '	[要	l的 因] 個別	川的	要因に変	動はな	: l I。					

0.0 % 半年間

公示価格 変動率 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)-12 **宅地-1**

						100 010 ==	
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	-	m 当たりの価格			50,300 円/㎡

1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(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	倍率種別	
				照	路線価又は倍率	倍
(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]	40,000 円/㎡

(1)	①所在及で	び地番	並びに	海戸士田		111番4	1.0						②地積	4	211	9法=	令上の規制	訓等
基		表示」	等	穓尸 巾 凸	次四	111番4	¥ U						(m³)	()			
基準地	③形状		④ 敷地(の利用の理	見況	⑤周辺の の状況)土地の利 !	用(⑥接面ü	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	_	な交通 の状況	施設と <i>の</i>		200)	
	1:1.5		住宅 W2				・般住宅が 2の住宅地		Ľ4.5mī			水道、ガス、下水	尾張瀬 650m	戸		(その作	<u>†</u>)	
	①範囲		東 50	m、西	50	m、南	120 m,	北	50 m	2標	準的化	吏用 戸頭	建 住宅地	1				
近	③標準的画	画地の			間口 紀	約 11	m、奥行			m、ț	見模	2	20 ㎡ 和	建度、形	/	方形		
近隣地	④地域的特	持性	特記	特にない				基準力	7位 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	L		尾張瀬	戶駅 -Om		法令	準工(60,	200)	
域							1 11	4. 0) III 1 1 (E	=		i i	OUII			1		
			事項				路				施設				規制			
	⑤地域要因 将来予源	因の 則		域はやや(くものと			からの住宅	宅地域	成である	5。古	くから	うの戸建作	主宅が殞	きち並ん	でおり、	今後	う現況と同	司様に推
(3)	最有効使用の	の判定	戸建住?	宅地							(4	4) 対象基	準地 :	方位				0.0
(5)	鑑定評価の)手法	取引事件	列比較法	比準	価格			50, 30	0 円/	m [*]	の個別 因	的要					
	の適用		収益還	元法	収益	価格			/	一円/	mi							
			原価法		積算	価格			/	/ 円/	m²							
			開発法		開発	法による	価格		/	/ 円/	m [‡]							
(6) ī	市場の特性	Ē	る20%	〜30代の 低差も見り	の一次 うれる	取得者層	中心とする。 である。 、同一需 る。	斤隣州	九域は馬	尺から行	ま歩圏	圏内で利付	更性はや	っや優る	が、地質	勢が全位	本的に傾斜	計してお
	試算価格の ・検証及び 評価額の決 理由	鑑定	を求め、需給圏に	ることが ^っ 内におい ^っ	できた ては自	。経済合 用の住宅	た取引事作 理性を有っ 地を求め、 準とし、作	する倶 る個人	賃貸建物 しが主た	めの想知 こる需要	定が团 要者層	団難である ■となっ ^っ	るため、 ており、	収益価 意思決	i格の試 t定におい	算は行ね ハてはī	っなかった 片場性が昇	~。同一
(8) 公夫	1 -	■ 代表 禁準地都	標準地 番号 瀬戸-	□ 標準	地	②時点 修正	③標準1	_ E	地域要 因の比 較	⑤個別 要团 比車	回の	6対象基 の規準 (円/	価格	準 :	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 要	交诵	+2. 0 -2. 0 +46. 0
(価格を	公	公示価材	各	6,000 円	/m²	[101. 3] 100	100 [106. 0		100 44. 5]	[100.	0]		, 300	補正		0.0 +6.0 0.0 0.0	行政その他	-1. 0 0. 0
(9) 指 だ		定基準	地番号			②時点 修正	③標準1		地域要 因の比 較	⑤個別 要团 比輔	団の	6対象基 の比準 (円/	準地 ⑦ 価格 内	標準	の他 街路 交通 環境	U. U 地 域 要	指路 · 交通 · 環境	
指定基準地	育 前:	年指定	·基準地		/m²	100	100		100	[100]	(1 1/		E ;	映究 画地 行政 の他	因	行政その他	
(10) 対 st 教 其		■ 継続 前年標	準価格	新規		,100 円/	3 価格形成		一般的要因	」 彰		割安感が		な減少値	傾向にあ		の、近隣は堅調に	
対象基準地の前	集 検 面 討 各 等	一 同一: □ 代表	地点)て 長標準地	極地点(代 ぎある場合 □ 標	の検討		が成要因の		地 域要 因		戸市 格形	中心部に 成要因に	存する 影響を	比較的表とです。	利便性の 大きな地)高い住 2域要因	宅地域で の変動は	ある。 ない。
FI	1	標準地 公示価 動率	格	+0.4 %	半年間	円 <u>/</u> 間	1		個別的 要 因		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 7日提出 瀬戸(県)-13 字地-1

					潤尸(県)-13	
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/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 4日	(6)	[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	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旨

変動率 年間 +2.0 % 半年間

%

	半1川額の決走		グ女日													_		
(1)	f在及び地番		 瀬戸市井	栄诵 4	1丁目66	番外						地積	1	15	55	}	去令上のま	見制等
基	「住居表示」等											(m²)		()			
基 形	/ 状	敷地(の利用の理	見況			∄	接面道	[路の物	忧況	供給 処理施 設状況			交通施 状況	設との			
台形 1:1	*	住宅 W1			一般住宅 店舗併用 在する住	を主として 住宅等が混 宅地域	1 7	北7m市道	Ī		水道、 ガス、 下水	新瀬戸 900m	5			(₹0	の他)	
	囲	東 80	m、西			50 m、		50 m			 							
近標	準的画地の	形状等		間口 糹	勺 12				m、規	模	1	80 m²	程度	₹、形∜	犬 長	方形		
近 標 地 域	! 域的特性	特記事項	特にない				準方 mit	5位北、 5道		交通 施設	新瀬戸 南方90				法令規制		, 200)	
+44	は悪円の		피(- #보미(#	へかまれ	I+≐∏ W C +	- 1	(→ 1 8;	T to TE 小上:				レマ油	1-1-	フ +b		:	∕ I→5∇≐⊞	I-#44-
地	2域要因の 3来予測		凶に特別な と予測さ∤		は認められ	1ず、当面	は似	ねな状状	と維持	U ()	いくもの	て予測	9	る。 坦	1川14 し	ハイク	くは堅調	に推移 9
(3) 最有	効使用の判定	戸建住:	宅地							(4)対象基		方					0.0
	評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格			77,000			の個別は因	的要	形:	状				0.0
の適用	Ħ	収益還	元法	収益	価格			/	円/n	ı ı								
		原価法		積算	価格			/	円/n	1								
		開発法		開発	法による値	価格		/	円/n	ı Î								
(6)市場(の特性	の居住を地域であ	給圏は、済 者を中心に あり、一般 きである。	瀬戸市 こ、周 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	内の概ねる 辺市町かり 因のもと記	名鉄瀬戸線 らの転入者 需要は堅調	及び も想 に推	が愛知環 限定され 注移してに	状鉄道 る。近 ハる。	沿線的隣地市場	の住宅地 域は、市 の価格中	域を中 中心部 心帯は	心 3に t、	に形成 近く、 対象標	されて 生活利 準地の	いる。]便性)規模	。需要者 も概ね良 で100	は、市内 好な住宅 0万円台
・検討	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	した。対の観点が	対象不動産 から価格 <i>危</i>	量は自力 が決定:	用目的の耳 される傾向	り等により 収引が主体 可にあるこ とおり決定	であ	る住宅な	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
(8) 公規価 示準格		標準地 番号 瀬戸-	標準 10	地	時点 修正	標準化 補正	[地域要 因の比 較	個別 要因 比較	の	対象基準 の規準(円/	準地 価格	村当代	音 交 表	通	0.0 0.0 0.0	域 交i 要 理i	通 -1.0
公示価格を 一個格を のである。		70	6,000 円	/m²	[101.3] 100	100 [106.0]			100.0			,200	1	献 E 画 行 その	地 政	+6.0 0.0 0.0	因 行i そのf	女 -1.0
(9) 指 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	の	対象基準 の比準(円/	準地 価格	村生	票 街 車 交 環	通 境		地域交流	通 竟
指定基準地の検討	前年指定		円	/m²	100	100	[100 [100	_]			Ī	盟 画 行 その	政		^凶 行i そのf	
(10) 対年の 象標の 基準検	-1 対象: 継続 前年標	^走 準価格	新規		,500 円/1	価変 が格動 形状	[一般的要 因	」に 推	回復 移し ⁻	しつつあ ている。	るなか	` ;	瀬戸市	の不動	産市均	生産活動場は総じ	て堅調に
対象基準地の前の年標準価格等からの検討	一	地点)で 長標準地	地点(代 ある場合 標			価格形成要因の 変動状況		地域要因	」 地	価は	堅調に推	移して	11	る。	してお	: i)、-	一般的要	因のもと
13 N	標準地公示価				円/1			個別的 要 因] 個	別的	要因に変	動はな	ا ا	,				

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

					71117 (7117)	
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	
						•
歌宁 郭/萧⁄百		6 690 000 🖽		1 ㎡ 4 たりの価校		15 500 ⊞/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/㎡ 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	路線価	<u> </u>	16
(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	並びに	瀬戸市曽	9里3日T(650番	1 外								地積		43	1	ì	去令」	この規制	等
基準地		「住居表示」	,等	/#X/ 113 E	12171		' /								(m²		()				
华 地 	形	状	敷地の	の利用の	現況	周辺の状態		也の利	用	接面道	道路 (の状況	-	供給 処理施 設状況		をなる そのは		設との		国区」 0,20	00)	
	不整 2:1	形	住宅 W1			農地のが集ま住宅地	る県i	農家住 道沿い	宅の	南東5㎜	 			水道	中水里 3.9km	予			(その	の他)		
(2)	範	囲	東 50	m、西	80	m、南	100	m,	北	100 m	1 7	票準的	り使	用一戸道	建住宅均	也						
近機	標	準的画地の	形状等		間口	約 25	5 m,	奥行	約	16	m、	規模		. 4	00 m ²	程度	、形壮	大 長	方形			
近隣地域	地	域的特性	 特記 : ¹	寺にない				街	5.	0 m県道	Ī	☆	通	中水野東方3.				法令	:「調 :(60	区」).200))	
域								- 1						* 未刀3.	SKIII			,		,	,	
			事項					路				施	設					規制				
	地 将	域要因の 来予測	郊外の記	郡整区域	内農家	住宅地域	杖であ	i), t	也域	要因に特	段の	変動	もた	よく現状	でまま	推移	多して	いくも	のと	予測	される。	
(3)	最有效	効使用の判定	戸建住宅	記地									(4)	対象基	準地	形状	ť					-2.0
		評価の手法	取引事例	別比較法	比準	価格				15,500) 円	l/m²		の個別 因	的要							
	の適月	用	収益還え	法	収益	価格				/		l/m²										
			原価法		価格				/	· F.	l/m²											
		- 44-10	5価格				一 円															
(6)	市場の	の特性	、同一記 住宅需要	県給圏外:	からの 、画地	転入者に 規模がる	は は り	こんどな	よい	を含む既 。鉄道駅 数も少な	、市	中心	部力	いら離れ	た都市	前的環	環境が	希薄な	:地域	であ	り、従れ	来から
	・検討	西格の調整 証及び鑑定 額の決定の	は行わた	いかった。	、取引	事例比較	法法を	適用し	.試	地域であ 算された 、比準価 市場の動	比準	価格	は、	採用し	た取引	事例	ま十	分吟味	し試	算し	ておりi	市場価
(8)			標準地 番号	標準	≛地	時点 修正		標準化補正	Ł	地域要 因の比		別的		対象基 の規準		標準化		路 通	0.0	地 域	街路 交通	+1.0 0.0
湿	準格		瀬戸-:	37						較	tl	較		(円/	m²)	尺 化 補			0.0	要 因	環境	+78.0
格を	規権とした	公示価権 		5,500 円	l/m²	100.0		100 100.0] [100 179.8]		8.0] 00		15	,500	罡		地 政 他	0.0 0.0 0.0		行政その他	0.0
(9) 指 定	から	指定基準	≛地番号			時点 修正		標準(補正	Ł	地域要 因の比 較	要	別的 因の 対		対象基準 の比準を (円/	価格 [標準 化	街交電	路 通		地域要因	街路 交通 環境	
基 準 地 記	指 か] [100	[]		•	,	補正	画行	地 政			行政 その他	
(10		-2 基準: 同一:	準価格	検討 新規 地点(代 ある場合	15 大表標 ^達	,700 円 集地等と	/m²	価額格動	+	 一般的 要 因]	米国 市 推移 調整	おけ して 区域	商商政策では するはで でいる。 ではない。 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、これでは、これ	地の不 家住宅	動産	市場	下振れ は鉄道	沿線	を中心	ひに、ቜ	経調に
前方	ก์	標準地公示価 変動率	番号 i格	-1.3 %			/ m² %		[. 個別的 要 因]	個別	的要	要因に変	動はな	:11.						