

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)5-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗谷 達也
鑑定評価額	66,500,000 円	1㎡当たりの価格	85,200 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 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	67,000 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		瀬戸市北山町40番1外				地積 (㎡)	781 ()	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		工業 (60,200)			
	1.2:1	診療所兼住宅 RC2		低層店舗を中心に住 宅等も見られる近隣 商業地域		北11.2m市道	水道、 ガス、 下水	水野 330m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 130 m、南 40 m、北 40 m					標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模		750 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	11.2m市道	交通 施設	水野駅 北東方330m		法令 規制	工業 (60,200)		
	地域要因の 将来予測	瀬戸市西部に位置する商業地域で特別の変動要因はない。路線の交通量も相応にあり繁華性も認められ、コロナ禍収束の局面に入った状況も合わせて、地価は安定的に推移すると予測する。											
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地 の個別的 要因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		86,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		46,400 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は瀬戸市及び周辺市の商業地域で、需要者は沿道型店舗等を経営する法人・個人事業主等が中心である。事業用借地の需要が多いが、立地条件等に優れた物件には相応の需要が見込まれ、一部利便性が良好な地域ではマンション用地等としての需要も見込まれ、地価は上昇している。このような状況下、需要の中心となる価格帯は1㎡当たり150千円～200千円の物件が中心であるが、用途、面積等によりばらつきが見られる。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	店舗兼共同住宅を想定した収益価格は低位に試算された。需要者の多くは収益性に着目して取引を行うものと考えられるが、現実には自己使用目的での取引が中心であることを勘案し、本件においては、周辺類似地域における信頼性の高い事例を採用して査定した実証的な比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、標準地との検討及び昨今の不動産市場の推移動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規 価 公 示 格 格 と した 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 瀬戸5-2		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +4.0 交通 -3.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 92,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [109.0]	[100.0] 100	84,800						
(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 83,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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。								
	変動率 年間 +2.0 % 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6日提出
瀬戸(県)5-2 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)5-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 松尾 拓志
鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	96,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	76,000 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			
(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		瀬戸市東横山町 3 9 番外				地積 (㎡)	173 ()	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		商業 (80, 400) 準防		
	1:1	診療所兼住宅 R C 4		中小規模の店舗等が集まる駅前の商業地域		北8m市道	水道、ガス、下水	新瀬戸近接		(その他) (90, 400)		
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 150 m、南 20 m、北 10 m		標準的使用		低層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模		170 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	8 . 0 m市道	交通施設	新瀬戸駅近接		法令規制	商業 (90, 400) 準防	
	地域要因の将来予測		駅至近の商業地域であり、小規模店舗や店舗併用住宅が見られる。新瀬戸駅北側と比較すれば繁華性がやや劣るものの、利便性が良好なことから住宅地としての需要も認められ、居宅の増加も予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 96,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 73,200 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、瀬戸市を中心に隣接市を含む商業地域である。主な需要者の属性は、地縁を有する個人事業主又は法人等と考えられる。近隣地域は、店舗や店舗兼住宅等の見られる駅至近の商業地域であるが、商業性は衰退傾向にある。一方で、利便性が良く、住宅地需要も見込まれる。画地の個別性や需要者の業種等により取引価格はまちまちで、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		以上の通り、2 試算価格を得た。比準価格は、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、収益価格は、事業者向けの賃貸市場は熟成しておらずやや低廉に試算された。主たる需要者は自己使用を目的とし、市場の実勢を重視し取引を行うことから、比準価格は相対的に規範性が高い。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 瀬戸5-2		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 -5.0 環境 -2.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 92,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [96.7]	[100.0] 100	95,600		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
(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 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			街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(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 93,800 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ものの、瀬戸市における不動産市場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] 駅至近の商業地域であり、商業地以外にも住宅地としての需要が認められ、地価は堅調に推移している。							
	変動率 年間 +2.3 % 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)5-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 小林 純
鑑定評価額	3,910,000 円		1㎡当たりの価格	37,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(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	1.1 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		瀬戸市品野町3丁目312番1				地積 (㎡)	105 ()	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		近商 (80, 200) 準防		
	1.2:1	店舗兼住宅 W2	店舗併用住宅、一般 住宅が建ち並ぶ近隣 商業地域		北西9m国道、 三方路	水道	尾張瀬戸 3.4km		(その他) (90, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模		120 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	9 m国道	交通 施設	尾張瀬戸駅 北東方3.4km		法令 規制	近商 (80, 200) 準防
	地域要因の 将来予測		市中心部からやや離れた繁華性が低い商住混在地域であり、地域は衰退傾向にある。地価は低位安定的に推移するものと予測される。								
(3)	最も有効使用の判定		店舗兼住宅地				(4)対象基準地の 個別的要因	三方路		+1.0	
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		37,200 円/㎡						
		収益還元法	収益価格		19,700 円/㎡						
		原価法	積算価格		/ 円/㎡						
		開発法	開発法による価格		/ 円/㎡						
(6)	市場の特性		同一需給圏は、瀬戸市の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域を中心に形成されている。需要者としては、沿道型サービス店舗を展開する企業、地元の中小法人、地縁性を有する個人事業者等が想定される。近隣地域周辺は、市中心部からやや離れた繁華性が低い商住混在地域であり、一般的要因のもと需要は安定的に推移している。価格水準は対象標準地の規模で400万円弱程度である。								
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		賃貸市場が未成熟で、賃料の設定が投下償却資産の回収を重視して決定されていること等により、元本と果実の相關関係がやや弱く、収益価格はやや低位に求められた。よって、本件では市場の実態を踏まえ、比準価格を標準に収益価格を参考とし、一般的要因の影響及び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	規格 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 瀬戸5-3	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +10.0 環境 +94.0 行政 +2.0 その他 0.0
		公示価格 81,300 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [222.0]	[101.0] 100	37,200				
(9) 指定 からの 基準地 の検討	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 の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 37,200 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]	市中心部からやや離れた繁華性が劣る国道沿いの商住混在地域であるが、一般的要因のもと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。			

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)9-1 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)9-1	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁
鑑定評価額		129,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 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		瀬戸市山の田町 9 2 番 1 外				地積 (㎡)	2,795 ()	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		工業 (60, 200)	
	1:1	工場		大中規模の工場、倉庫が建ち並ぶ工業地域		北西7.5m市道、南西側道	水道、ガス	三郷 3.3km		(その他) 特別工業地区	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m				標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 55 m、奥行 約 55 m、規模		3,000 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	7.5 m市道		交通施設	三郷駅 南方3.3km	法令規制 工業 特別工業地区 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		近隣地域は、工場、倉庫が建ち並ぶ工業地域である。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	工場地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 46,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 19,000 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、瀬戸市及びその周辺市町村に広域的に展開する工業地域。需要者は、地縁性のある中小法人や全国展開する法人が中心である。供給については、公共団体による工業用地の分譲や廃業・移転に伴う中小工場の売却が中心である。近隣地域周辺について、位置的優位性があるなど工業地として競争力を有しており、需給関係は堅調に推移している。価格帯の中心は、規模等により一様ではないが、取引単価で 3 5 ～ 6 0 千円 / ㎡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	相対的には自用目的の取引が多く、市場における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、貸工場、貸倉庫等の賃貸市場が熟成途上で、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。従って、相対的信頼性に優る比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 瀬戸9-1		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 +6.0
	公示価格 33,500 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [73.9]	[100.0] 100	46,200		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 -25.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 -7.0
(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 44,700 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 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。					
	-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] 特別の変動要因はない。位置的優位性があるなど工業地として競争力を有する。需給関係は堅調であり、地価は上昇基調にある。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+2.9 %	半年間		%					