

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)5-1	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	64,000,000 円		1㎡当たりの価格	82,000 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	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	65,000 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		瀬戸市北山町40番1外			②地積 (㎡)	781	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		工業 (60, 200) (その他)		
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				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 130 m、南 40 m、北 40 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地		
	③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			④地域的特性		特記事項 特になし		
	⑤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。			交通施設		水野駅 北東方330m 法令 工業 (60, 200) 規制		
(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		82,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		43,000 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	同一需給圏は主として瀬戸市内の商業地域で、主たる需要者の属性は、地元の法人、個人事業主が中心となる。交通繁華性の高い幹線道路沿いには相応の需要が見込まれるが、近時の経済状況下では土地取得から事業展開することは一般的ではなく、事業用定期借地や空き店舗への進出が多い。また、土地を取得する場合でも、業種、業態、事業戦略等によりその目線は様々であるため、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に所在する取引事例を採用して求めたもので、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は標準地において最有効使用の店舗兼共同住宅を建築して賃貸する場合を想定し、収益性の観点から求めているが、近隣地域は自己業務用を主としており、元本価格に見合う賃料の収受が困難であり、規範性が劣ると判断した。以上から、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 規 準 価 格 公 示 価 格 を 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 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 +6.0 行政 +4.0 その他 0.0
	標準地番号 瀬戸5-2	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [111.2]	[100.0] 100	81,700				
(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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対 象 基 準 地 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 81,000 円/㎡		③ 変 動 形 成 要 因 の	[ 要 因 ] 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。						
	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 ] 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が、瀬戸市の商業中心エリアに近く、地価は安定的に推移している。 [ 個 別 的 ] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +1.2 %	半年間 %							

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	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	91,300 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]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月10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	瀬戸市東横山町39番外				②地積 (㎡)	173 ( )	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防					
	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	新瀬戸近接	(その他) (90,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西150m、南20m、北10m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地								
	③標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約13m、規模170㎡程度、形状正方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8.0m市道	交通施設	新瀬戸近接	法令規制	商業 (90,400) 準防
	⑤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) 最も有効使用の判定	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	91,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	62,200 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、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	+6.0		
	標準地番号 瀬戸5-2	[101.0] 100	100	100	[100.0] 100	91,200	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-5.0		
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+1.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100	100	[ ] 100		標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	-2.0		
(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 変動状況 [一般的要因] 世界的な金融引締め等による先行き不透明感はあるが、瀬戸市における不動産市場は堅調に推移している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 89,500 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	③ 変動状況 [一般的要因] 世界的な金融引締め等による先行き不透明感はあるが、瀬戸市における不動産市場は堅調に推移している。 [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。 [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 +2.0 %	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)5-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 瀬戸(県)5-3, 愛知県, 愛知第10, 飛鳥不動産鑑定事務所.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates and conditions for the appraisal.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal reasoning table with 10 sections (1-10) detailing location, area, usage, market characteristics, and price determination factors.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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)9-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 中島 豊司
鑑定評価額	122,000,000 円		1㎡当たりの価格	43,500 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	34,000 円/㎡ 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	瀬戸市山の田町92番1外				②地積 (㎡)	2,795 ( )	⑨法令上の規制等	工業 (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	三郷 3.3km	(その他) 特別工業地区		
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m				②標準的使用	工場地			
	③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				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 7.5m市道	交通 三郷駅 南方3.3km
(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	43,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	14,100 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、瀬戸市及びその周辺市町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、規模等により様ではないが、取引単価で35～60千円/㎡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	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 +6.0
	瀬戸9-1	[101.2] 100	100 [101.0]	100 [72.0]	[100.0] 100	43,400	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 -27.0
(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 +1.0	画地 0.0	行政 -7.0
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討					③ 変動状況	[ 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。	[ 地域 ] 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 ] 個別的な要因に変動はない。	
	■ 継続 □ 新規	前年標準価格 42,500 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 +2.4 %	半年間	%						