

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 7,930,000円 and 50,200円/m² values.

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (瀬戸市小田妻町), area (158m²), and price determination factors.

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	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	75,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	瀬戸市上松山町1丁目158番				②地積 (㎡)	206 ( )	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 (60, 150)  (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 100 m、北 150 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 12 m、奥行約 17.5 m、規模 210 ㎡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 m市道	交通施設	新瀬戸駅 北東方1.1km 法令 1低専 (60, 150) 規制		
(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	+6.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	15,700 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、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更に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。市場における土地の中心価格帯は、1500万円程度である。								
(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、2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。								
(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 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 瀬戸-10 公示価格 73,000 円/㎡	[103.4] 100	100 [106.0]	100 [ / ]	[106.0] 100	75,500			
(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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 72,300 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因	[ 一般的 ] コロナ禍明け後、景気は緩やかに回復基調にあり、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。					
	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 瀬戸-10 公示価格 73,000 円/㎡			[ 地域 ] 既に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。					
	② 変動率 年間 +4.4 % 半年間 +3.4 %			[ 個別的 ] 下水道が整備されました。					

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10	氏名	不動産鑑定士 水野 昌弘
鑑定評価額	10,900,000 円		1㎡当たりの価格	65,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	瀬戸市幡野町81番24				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1低専 (60, 150)				
	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 1.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 100 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 16 m、規模 160 ㎡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 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)				
(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	65,800 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。当該地域は窯業その他の製造業の工場が多く、それらの従業者の住宅地需要が底堅く、さらに名古屋等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	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号 瀬戸-10					65,900	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正	街路	交通	環境	画地	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 変動状況の要因	[ 一般的 ] 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。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 64,600 円/㎡			[ 地域 ] 特別な地域要因の変動はない。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間 +1.9 %	半年間 %										

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	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	94,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	71,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17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				
	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	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						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 80 m、北 100 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 15 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	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)				
	⑤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 +6.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	94,700 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。一般住宅を主に事務所等も見られる地域であり、瀬戸市中心部に近いという地理的優位性から需要は堅調である。土地は1, 200~1, 700万円前後、新築の戸建住宅は2, 700~3, 200万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) 公示価格を基とした	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	+1.0 -3.0 -17.5 -1.0 0.0
	標準地番号 瀬戸-10	[ 103.4 ] 100	100 [ 106.0 ]	100 [ 80.0 ]	[ 106.0 ] 100	94,400	標準化補正					
(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 対象基準地の規準価格 (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		標準化補正					
(10) 対前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動要因の	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。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 92,800 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。								
	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 [ 要因 ] 個別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	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	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	78,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	62,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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	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) (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)	
(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	78,800 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、需要の中心となる価格帯は、土地は50坪程度の敷地で1,300万円前後、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	地域的特性が類似する取引事例により比準することに努めた結果、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、地域には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	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 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 +2.0 交通 -2.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 73,000 円/㎡	[103.4] 100	100 [106.0]	100 [91.0]	[101.0] 100	79,000	内訳			
(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 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 77,200 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[ 一般的 ] 地場産業の停滞、人口の減少、高齢化人口の増加等の懸念材料があるが、景気の回復傾向が見られ不動産市場は底堅く推移している。						
	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 ] 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 +2.1 %	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	10,900,000 円		1㎡当たりの価格		74,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月] 59,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		
	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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 15 m、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 m 市道	交通施設	瀬戸口駅 北西方 1.4 km	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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,100 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	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 瀬戸-10					74,200	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 -1.0
(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 変動状況要因の	[ 一般的要因 ] 新型コロナは終息し、地価はばらつきがあるものの、市街地は総じて微増傾向、郊外は総じて横這い乃至微減傾向にあると判断される。						
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[ 地域要因 ] 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。						
	前年標準価格 72,600 円/㎡			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。						
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/㎡								
② 変動率		年間 +2.1 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月8日提出  
瀬戸(県)-7 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (瀬戸(県)-7), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第10), 業者名 (株式会社 吉野アーバンプレイザル), 氏名 (吉野 竹夫), 鑑定評価額 (25,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和6年7月1日), (2) 実地調査日 (令和6年6月15日), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4) 鑑定評価日 (令和6年7月4日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (令和6年1月) 57,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (瀬戸市福元町96番), (2) 近隣地域 (東30m, 西40m, 南100m, 北50m), (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 72,200 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏, 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), (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取引事例により比準することに努めた結果), (8) 公示価格とした (標準地番号 瀬戸-10, 公示価格 73,000 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, 2 変動率 年間 +2.0%)

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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6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6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	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	1 低専 (50, 80)			
	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	中水野 1.6km	(その他)				
(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)
	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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0						
	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、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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 瀬戸-34	[ 100.0 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 112.4 ]	[ 105.0 ] / 100	33,800	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+3.0
(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		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	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況の要因	[ 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。								
	■ 継続 □ 新規			[ 地域要因 ] 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。								
	前年標準価格 34,000 円/㎡			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。								
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/㎡										
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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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6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	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			
	1.2:1	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			
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東160m、西150m、南50m、北100m		②標準的使用	農家住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約18m、規模360㎡程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	山口駅南西方750m 法令規制 「調区」(60,200)		
(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/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(6) 市場の特性	收益還元法	収益価格	/ 円/㎡		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いる。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、新築戸建としての分譲はあまり見られない。				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
	鑑定評価の理由	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) 公示価格とした	① 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 瀬戸-24	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 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 +7.0 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	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
(10) 対象基準地等の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 40,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[ 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。						
	①-2 標準地が共通地点(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。						
② 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	株式会社アーバン鑑定
瀬戸(県)-10	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 栗谷 達也
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格	75,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17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標準的使用	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	基準方位北5.7m市道	交通施設	瀬戸口駅北西方1.4km	法令規制	1住居 (60, 200)	
(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	75,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
	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, 200~1, 700万円前後、新築の戸建住宅は2, 700~3, 200万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
	瀬戸-10	[103.4] 100	100 [106.0]	100 [95.0]	[101.0] 100	75,700	標準化補正	交通 0.0	環境 -5.0	行政 -1.0
(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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通	環境	行政
(10) 対象標準地の前年標準価格等	①-1 対象標準地の検討		③ 変動状況	[ 一般的 ] 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。						
	■ 継続 □ 新規			[ 地域 ] 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。						
	前年標準価格 75,000 円/㎡			[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。						
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/㎡						
②変動率		年間 +1.1 %	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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		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					

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 (㎡)	237 ( )	⑨法令上の規制等	準工 (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	尾張瀬戸 1.8km	(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 100 m、南 20 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 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	標準方位北、4.5m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)	
(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混在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。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 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 +2.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [129.0]	[105.0] 100	35,100				
(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 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	[ ] 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 35,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] コロナ禍明け後、景気は緩やかに回復基調にある。然しながら、住宅投資に需給両面から減少圧力が見られてきた。						
	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 ] 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 ] 個別的な要因に変動はない。						

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	10,600,000 円		1㎡当たりの価格	50,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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)	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南120m、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)		
(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 50,100 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	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	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 +2.0 交通 -2.0 環境 +43.5 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号 瀬戸-10					50,100					
(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		③ 変動状況要因の	[ 一般的 ] 新型コロナは終息し、地価はばらつきがあるものの、市街地は総じて微増傾向、郊外は総じて横這い乃至微減傾向にあると判断される。							
	■ 継続 □ 新規			[ 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。							
	前年標準価格 49,700 円/㎡			[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。							
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/㎡									
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	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	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	75,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月17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 瀬戸市共栄通4丁目66番外	②地積 (㎡)	155 ( )	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)
	③形状 台形 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 W1	⑤周辺の土地の利用の状況 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	⑥接面道路の状況 北7m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 新瀬戸 900m	(その他)

(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 60 m、南 50 m、北 50 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 12 m、奥行約 15 m、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、7m市道	交通施設 新瀬戸駅 南方900m	法令規制 準工 (60, 200)
	⑤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 0.0 形状 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 75,500 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	① 代表標準地 標準地番号 瀬戸-10 公示価格 73,000 円/㎡	② 時点修正 [103.4] / 100	③ 標準化補正 [106.0] / 100	④ 地域要因の比較 [94.1] / 100	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 75,700	⑦ 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 -4.0 行政 -1.0 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 [ ] / 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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 74,000 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 個人消費が持ち直し、雇用情勢も改善するなか、地域経済は概ね堅調に推移しており、瀬戸市の不動産市場は総じて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 ] 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。
	② 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。

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	6,770,000 円	1㎡当たりの価格	15,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月11日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 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

基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瀬戸市曾野町650番1外				②地積 (㎡)	431	⑨法令上の規制等	「調区」(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	中水野 3.9km	(その他)					
近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 100 m、北 100 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 25 m、奥行 約 16 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.0m 県道	交通施設	中水野駅 東方3.9km	法令規制	「調区」(60, 200)				
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑤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				
	取引事例比較法	比準価格	15,700 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北部を中心とし、隣接市を含む既成住宅地域である。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 +76.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 瀬戸-37	[ 100.0 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 177.8 ]	[ 98.0 ] / 100	15,700	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
(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	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 15,900 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 円/㎡											
②変動率	年間	-1.3 %	半年間	%	③ 価格形成要因の変動状況 [ 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。 [ 地域 ] 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。								