

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 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		瀬戸市小田妻町1丁目287番外				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)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅及び 県営住宅が建ち並ぶ 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	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			②標準の使用		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 6.5m道路	交通施設	中水野駅 南方700m	法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤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		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	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	77,900 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100}{148.0}$	$\frac{100.0}{100}$		交通 0.0		交通 -1.0
								環境 0.0		環境 +51.0
								画地 +6.0		行政 -1.0
								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	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			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 50,200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中東情勢や金融資本市場の変動に注意する必要があるが、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。					
	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] 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。					
	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 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	16,200,000 円		1㎡当たりの価格	78,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①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					②地積 (㎡)	206 ()	③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)		
	1:1.5	住宅 L S2	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	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	基準方位 北 街 6m市道 路	交通 新瀬戸駅 北東方1.1km 施設	法令 1 低専 (60, 150) 規制				
	⑤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	比準価格 78,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 17,400 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、名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道沿線の瀬戸市を中心に隣接市の住宅地域を含む圏域と把握される。需要者は、市内の居住者を中心に、隣接市からの転入者の他、近時割安感から名古屋市や豊田市のベッドタウンとしての性格を持ち、やや広域的な需要者が現れた。供給は、取引総額との関係から画地規模が小規模となっている。需要の中心となる価格帯の土地は1, 500万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	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。									
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 77,900 円/㎡	[100.8] 100	100 [106.0]	100 [/]	[106.0] 100	78,500		交通 0.0 環境 0.0 画地 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 環境 画地 行政 その他	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 77,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 不透明感が漂う中、地元の自動車産業は好調を維持し、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 77,900 円/㎡				[地域] 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 +1.9 % 半年間 +0.8 %				[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		11,300,000 円		1㎡当たりの価格	68,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		瀬戸市幡野町 8 1 番 2 4				②地積 (㎡)		165 ()	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)				
	1:2	住宅 L S2		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)	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					
近 隣 地 域	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)	
		⑤地域要因の 将来予測											
(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		68,200 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。当該地域は繁華の盛んな地域であるが、他の製造業の工場も進出し ている一方で、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3 0 0 0 万円前後が必要の中心である。												
(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 規 準 と し た 公 示 価 格 を	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 の標準価格 (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 0.0 +6.0 0.0 0.0
	公示価格 77,900 円/㎡		[100.8] 100	100 [106.0]	100 [108.1]	[100.0] 100	68,500						
(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 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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 67,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 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。							
	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] 特別な地域要因の変動はない。							
	②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。							

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	15,500,000 円		1㎡当たりの価格		98,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	74,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8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		瀬戸市水南町 7 7 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)		
	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	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		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)	
	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 98,400 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, 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) 公示価格	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対象基準地の標準価格 (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 +1.0 交通 -3.0 環境 -17.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 77,900 円/㎡		[101.2] 100	100 [106.0]	100 [80.5]	[106.0] 100	97,900				
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,500 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[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。					
	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。					
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月5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	あかつき不動産鑑定
瀬戸(県)-5	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	82,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	64,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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	
	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)
	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	①範囲		東 100 m、西 70 m、南 60 m、北 80 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 18 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 4. 5 m市道	交通施設	水野駅 南方600m		法令規制	1 住居 (60, 180)
	⑤地域要因の将来予測		瀬戸市中心に近く、利便性が高い住宅地域である。特別の地域要因変動もなく現在の居住環境を維持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	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			82,000 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住宅地を中心に、名鉄瀬戸線及び愛知環状鉄道沿線の地域を含むと考えられる。需要者は瀬戸市及び尾張旭市の在住者を中心として、隣接市を含むものと思慮される。瀬戸市は西部地区から中部地区にかけての住宅需要は安定しており、市中心に近い近隣地域の需要は堅調である。建設費高騰の影響はあるものの土地は1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は3 0 0 0 万円～3 5 0 0 万円程度の物件が中心的な相場となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺にはアパートや賃貸マンション等の利用も見られるが、取引の中心は自用の住宅又は住宅用地である。また、標準地は画地規模が小さいため共同住宅を想定することが困難であるので、収益還元法の適用は行わない。近隣地域は居住環境を重視した自用目的の取引が中心と考えられるため、比準価格を採用して、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) 公示標準価格とした	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格 77,900 円/㎡		$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	82,200		交通 0.0		交通 -2.0
(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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -9.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	画地 +6.0		行政 0.0		
							行政 0.0		その他 0.0		
							その他 0.0				
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 80,400 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因]		建設費を含む物価高騰や海外での紛争の先行き不透明感はあるものの、瀬戸市の不動産市場は安定している。地価も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]		比較的利便性の高い住宅地域である。地域の不動産市況は安定しており、地価は堅調な需要に支えられて若干の上昇基調で推移している。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	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	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		11,300,000 円		1㎡当たりの価格	77,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	61,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8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)		
	1:3.5	住宅 W2		一般住宅のほかに共 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)	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			
近 隣 地 域	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 5m市道	交通 施設	瀬戸口駅 北西方1.4km		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤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				77,200 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 価 格 規 準 と し た 公 示 価 格 を	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 の標準価格 (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 0.0 -4.0 -1.0 0.0
	公示価格 77,900 円/㎡	[100.8] 100	100 [106.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	77,200						
(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 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 75,700 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。							
	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	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	26,300,000 円		1㎡当たりの価格		75,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	59,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		瀬戸市福元町9 6 番				②地積 (㎡)		350 ()	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 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)	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地				
近 隣 地 域	③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									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 5．8m市道		交通 施設	瀬戸口駅 南西方350m		法令 規制	1 中専 (50, 150)
	⑤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		75,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		13,800 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、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。標準地は「瀬戸口駅」350mに位置し、交通接近条件、環境条件ともに比較的良好なことから需要は根強い。需要者の中心は瀬戸市の居住者及び隣接市町等の居住者である。需要の中心となる価格帯は、土地は50坪程度で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、不動産価格が収益性によって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、市場の需給動向を勘案して鑑定評価額を決定した。											
(8)公 規 価 示 準 と し た 価 格	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +1.0	
	公示価格 77,900 円/㎡		[100.8] 100	100 [106.0]	100 [98.9]	[100.0] 100	74,900		交通 0.0		交通 -4.0	
(9)から の 指 定 基 準 地	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	環境 0.0	地域 要因	環境 +2.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +6.0		行政 0.0	
(10)対 象 基 準 地 の 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 73,500 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 地価産業の停滞に伴う人口減少、少子高齢化の進行等の懸念材料に加え、不安定な海外情勢による更なる影響が懸念されている。							
	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] 地域要因に大きな変動はないが、駅等への接近性に優る地域であるため利便性は高く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] 特に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	合同会社土屋不動産鑑定
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)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6)路線価	[令和 8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 8年 4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1 2 9 9 番 5			②地積 (㎡) ()		132		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 (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	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		基準方位北、5.8m市道		交通施設		中水野駅 東方1.6km		法令 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線沿線の住宅地域の存する圏域である。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。近隣地域周辺は、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1 0 0 0 ～1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は3 0 0 0 ～3 5 0 0 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、比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8) 公示価格	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		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		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				交通 +3.0 環境 +8.0 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		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				街路 交通 環境 画地 行政 その他				交通 環境 行政 その他					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討						③ 価格変動要因		[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。 [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。 [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 34,000 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 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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月2日	(6)路線価	[年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		瀬戸市掛下町2丁目62番			②地積 (㎡)	368 ()	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		「調区」 (60, 200) (その他)	
	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			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 160 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		農家住宅地		
	③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							
	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	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 +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
	標準地番号 瀬戸-24									
(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 の 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 40,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 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。				
	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] 特別な地域要因の変動はない。				
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。				
	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	14,700,000 円		1㎡当たりの価格		78,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[令和 8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 8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		瀬戸市城ヶ根町4 7 番 7 5				②地積 (㎡)		186 ()	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)	
	1:1.2	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			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 70 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 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 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)
	⑤地域要因の将来予測	既に一般住宅等が建ち並ぶ熟成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 <		

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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		瀬戸市東町1番19外			②地積 (㎡)	237 ()	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)	
	1:2.5	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	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	基準方位北、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)
	⑤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	
(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/㎡		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、瀬戸市及び隣接市の郊外の住宅地域の圏域である。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。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1,000万円程度まで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、戸建住宅を中心とし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	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 瀬戸-32								
	公示価格 43,800 円/㎡	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{131.4}$	$\frac{105.0}{100}$	35,100			
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			
(10)対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 35,100 円/㎡			③価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 不透明感が漂う中、地元の自動車産業は好調を維持し、地価は地域によりばらつきもあるが、総じて安定的に推移している。				
	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] 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。				
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月14日提出
瀬戸（県）-12 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）-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	50,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和8年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和8年7月3日	(6) 路線価又は倍率	[令和8年1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和8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		瀬戸市西茨町1 1 1 番 4 0				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)		
	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				
(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. 5 m市道		交通 施設	尾張瀬戸駅 南方650m		法令 規制	準工 (60, 200)	
	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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			50,400 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、幅員も狭いことから、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 規 格 標準 とし た 価格 を	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 の標準価格 (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 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 77,900 円/㎡		$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[144.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	51,300		その他				
(9) 指定 から の 検 討 基準 地	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			その他				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 50,300 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 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] 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。							
						[個別的] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	+0.2 %	半年間	%								

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)-13	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 土屋 暁

鑑定評価額	12,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	79,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6) 路線価	[令和 8 年 1月]	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 4月 12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	①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			②地積 (㎡)	155 ()	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)				
	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	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 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			79,000 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線沿線の住宅地域の存する圏域である。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、市場では代替・競争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、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	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	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								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
								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	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格								交通		交通	
	円/㎡							環境	0.0		環境	
								画地	0.0		行政	
								行政	0.0		その他	
								その他	0.0			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等から	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の変動状況	[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。							
	■ 継続 □ 新規				[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。							
	前年標準価格 77,000 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 +2.6 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかつき不動産鑑定
瀬戸(県)-14	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 赤川 明彦
鑑定評価額	6,590,000 円		1㎡当たりの価格	15,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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	①所在地及び地番並びに「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			
	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		「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	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地域要因の将来予測		瀬戸市北方の山間部に位置する利便性が劣る住宅地域である。近隣地域周辺では格別の要因変動もなく、当面は現状維持で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					15,300 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北部を中心とした市街化調整区域の住宅地域。需要者は地縁性を有する地元居住者が中心であり、瀬戸市の市街地では土地が購入できない層を含むものと考えられる。瀬戸市中心とは異なり、山間地域であるため利便性が劣り、地価は下落基調で推移している。近隣地域は農家集落的な要素が介在する市街化調整区域であるため、需要・供給ともに小さく、中心となる価格帯を見いだせない状況下にある。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市中心から大きく離れた市街化調整区域に位置している。賃貸需要も殆ど無いため、アパート等の土地利用はほぼ見られず、戸建住宅が大半の地域である。賃貸市場が未成熟と判断されるため、収益還元法の適用は行わない。近隣地域は居住環境を重視した自用目的が取引の中心と考えられる地域であるから比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、最新の不動産市場動向も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 瀬戸-37		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	地域要因	街路 +1.0	
	公示価格 28,500 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{182.8}$	$\frac{98.0}{100}$	15,300		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 +81.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		画地 0.0		行政 0.0	
(10)対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,500 円/㎡				③価格形成要因の 変動状況	一般的要因	建設費を含む物価高騰や海外での紛争の先行き不透明感はあるものの、瀬戸市の不動産市場は安定している。地価も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	市中心から離れた山間の住宅地である。利便性に劣り、市街化調整区域の規制下にあるため需要は弱く下落基調で推移している。					
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %					個別的要因	個別的要因に変動はない。					