

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月6日提出
瀬戸(県)5-1 宅地-1

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	67,900,000 円		1㎡当たりの価格		87,000 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	69,000 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		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)				
	1.2:1	診療所兼住宅 R C 2		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	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	特にない		街 路	1 1 . 2 m市道	交通 施設	水野駅 北東方330m		法令 規制	工業 (60, 200)		
	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。											
(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		87,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		46,300 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	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) 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5-2		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	+4.0 -3.0 +6.5 0.0 0.0
	公示価格 93,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [107.4]	[100.0] 100	87,000						
(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 85,200 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 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。							
	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] 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 +2.1 % 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)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	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	98,200 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	78,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月8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		瀬戸市東横山町3 9 番外				②地積 (㎡) ()		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		商業 (80, 400) 準防 (その他) (90, 400)													
	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															
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 150 m、南 20 m、北 10 m				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 13 m、奥行 約 13 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形				④地域的特性		特記事項														
	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。				特記事項		特記事項														
(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		98,200 円/㎡																
			収益還元法		収益価格		72,800 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、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	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 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 -3.0 行政 -2.0 その他 0.0		
	標準地番号 瀬戸5-2		[100.8] 100		100 [100.0]		100 [95.7]		[100.0] 100		98,000												
(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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の形成要因		[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、瀬戸市における不動産市場は堅調に推移している。														
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 96,000 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。														
	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 +2.3 % 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)5-3 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)5-3	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士	西尾 綾香
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
(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		瀬戸市品野町3丁目312番1				②地積 (㎡)		105 ()	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		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	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用		店舗兼住宅地				
	③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										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	9m国道	交通施設	尾張瀬戸駅 北東方3.4km		法令規制	近商 (90, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		市中心部からやや距離があり、繁華性の劣る住商混在地域である。地域は衰退傾向にあり、需要は乏しく、地価は低位で推移している。										
(3)	最有効使用の判定		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		6,070 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、瀬戸市の幹線道路又は準幹線道路沿いの商業地域若しくは住商混在地域である。主たる需要者層は、沿道サービス店舗を展開する企業、地縁性を有する中小企業、個人事業主等である。近隣地域は市中心部からやや距離があり、中小規模の店舗、事業所、戸建住宅等が混在しているが、衰退傾向にあり、需要は弱含みである。商業地域については取引の個性が強く、規模等の画地条件も様々であることから、中心となる価格帯を見出すことは困難である。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格の試算において採用した取引事例は同一需給圏内の商業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。同一需給圏においては商業事業者向けの賃貸市場は未成熟であることから、収益価格は低廉に求められた。同一需給圏内において、主たる需要者層は実勢の取引価格を重視していることから、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号 瀬戸5-3		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 82,100 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$	100 $\frac{100}{100.0}$	100 $\frac{100}{217.7}$	$\frac{101.0}{100}$	38,300		交通 0.0		交通 +10.0	
										環境 0.0		環境 +94.0	
										画地 0.0		行政 0.0	
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	前年指定基準地の価格 円/㎡		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	
				$\frac{100}{100}$	100 $\frac{100}{100}$	100 $\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			交通		交通	
										環境		環境	
										画地		行政	
(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 37,200 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			[地域要因] 市中心部からやや距離のある繁華性の劣る住商混在地域である。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。								
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[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	0.0 %	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)9-1	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 松尾 拓志
鑑定評価額	136,000,000 円	1㎡当たりの価格	48,700 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8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9 2 番 1 外				②地積 (㎡)		2,795 ()		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)				
	1:1	工場		大規模の工場、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	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. 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)			
	⑤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		48,700 円/㎡							
			収益還元法		収益価格		10,100 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、瀬戸市及び周辺市を中心とする県内の工業地域。主たる需要者は、製造業・物流業等を営む投資資力のある法人等が中心となり、圏外からの転入も期待される。近隣地域周辺については、位置的優位性があるなど工業地として競争力を有しているが、新規の工業団地等の工業地の供給が少なく、取引は少ない状況となっている。なお、画地規模等によって取引総額は異なり、市場での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、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、主たる需要者は自己使用を目的とし、収益性より市場の実勢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、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 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 標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	+6.0
	標準地番号 瀬戸9-1							交通		0.0	交通		0.0	
	公示価格							環境		0.0	環境		-27.0	
	35,000 円/㎡		$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	48,800	画地		+1.0	行政		-7.0	
(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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			環境			環境		
									画地			行政		
(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 46,000 円/㎡				③ 価格 変動 状況 形成 要因 の	[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、瀬戸市における不動産市場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] 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。相応の需要が認められ、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。								
	②変動率 年間 +5.9 % 半年間 %													