

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
小諸(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	3,740,000 円		1㎡当たりの価格	15,500 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10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	小諸市大字加増字濁沢1060番61				地積 (㎡)	241 ()	法令上の規制等	(都) (60, 200)								
	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	小諸 3.3km	(その他)									
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 140 m				標準的使用	低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 14 m、規模 240㎡程度、形状 長方形				地域的特性	特記事項	郊外の熟成した住宅団地	街路	基準方位北 6.1 m市道	交通	小諸駅 東方3.3km	法令	(都) (60, 200)			
	地域要因の将来予測	南大井地区等の佐久平に近いエリアへの住宅地需要の集中に加え、小諸駅を中心とした市街地及びその近郊の需要も堅調に推移し、郊外についても比較的利便性の良い地域は下げ止まりに向かうものと予測する。															
(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 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	7,050 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	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者が中心である。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引量も増えている。さらに郊外に開発された分譲地は移住者を中心に取引されている模様。当地域は郊外に位置し、需要の中心となっている価格帯は土地1㎡あたりの単価で1万5千円～2万円程度。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において多数の規範性の高い事例を収集でき、比準の過程も適切であるため、比準価格の信頼性は高い。一方、地域要因に基づき市場参加者の意思決定過程を考察すると、収益力が価格に与える影響は小さく、収益性は反映され難いと思料する。よって、市場の実態及び対象不動産の個性性をよりの確に反映している比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、類似の基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	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	交通	環境	画地	行政	その他		
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100											
(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			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100											
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[一般的]	令和4年4月1日 令和5年4月1日人口変動 長野県 - 0.65%、小諸市 - 0.42%、加増区 + 0.45%										
	前年標準価格		15,500 円/㎡				[地域]	特別な地域要因の変動はない。									
	-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					[個別的]	個別的な要因に変動はない。								
	標準地番号		標準地														
公示価格		円/㎡			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	有限会社 大建
小諸(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	6,250,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 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 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	小諸市田町1丁目288番21 「田町1-9-10」				地積 (㎡)	288	法令上の規制等	(都)1中専 (60, 200)		
	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	小諸700m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西40m、南100m、北15m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約16m、規模280㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	中心市街地内に位置する利便性の良い既存住宅地域	街路	基準方位北4.4m市道	交通施設	小諸駅北東方700m	法令規制	(都)1中専 (60, 176)		
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,700 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	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者が中心である。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引量も増えている。当地域は中心市街地内に位置し、比較的利便性は良好で需要は回復傾向にある。需要の中心となっている価格帯は、土地1㎡あたりの単価で2万円を挟んでの展開であり立地により異なる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において多数の規範性の高い事例を収集でき、比準の過程も適切であるため、比準価格の信頼性は高い。一方、地域要因に基づき市場参加者の意思決定過程を考察すると、収益力が価格に与える影響は小さく、収益性は反映され難いと思料する。よって、市場の実態及び対象不動産の個性をより的確に反映している比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、指定基準地との検討を踏まえた上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	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	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
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	小諸(県)-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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	15,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [70.1]	[102.0] 100	21,900	標準化補正	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0	0.0 -6.4 -25.0 -3.0 0.0	+3.0 -6.4 -25.0 -3.0 0.0
(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 21,700 円/㎡				価格変動要因の	[一般的] 令和4年4月1日 令和5年4月1日人口変動 長野県 - 0.65%、小諸市 - 0.42%、田町区 - 1.49%					
	-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] 特別な地域要因の変動はない。					
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	有限会社 大建
小諸(県)-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	7,090,000 円		1㎡当たりの価格	20,800 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 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	小諸市大字御影新田字池ノ上2121番19				地積 (㎡)	341 ()	法令上の規制等	(都) (60, 200)		
	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	三岡 1.8km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 90 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 18 m、奥行約 18 m、規模 320㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	市の南東部で佐久平に近い分譲住宅団地	街路	基準方位北 4.6 m市道	交通施設	三岡駅 東方1.8km	法令 (都) (60, 200) 規制			
地域要因の将来予測	小諸市の住宅地需要は南大井地区等の佐久平に近いエリアが中心であり、市内住宅地の中では高価格帯の取引が多い。佐久平駅北側の開発の影響を受け、今後も堅調に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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,800 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	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者が中心である。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引も増えている。当地域は佐久平に近い南大井地区に位置し、需要は旺盛で価格は堅調である。需要の中心となっている価格帯は、土地1㎡あたりの単価で2万円～2万5千円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は市郊外に開発分譲された住宅団地であり、自己使用の戸建住宅が中心でアパート等の収益物件は少なく、賃貸市場は未成熟なため収益価格は求めなかった。一方、同一需給圏内の類似地域において多数の規範性の高い事例を収集でき、比準の過程も適切であるため、比準価格の信頼性は高い。よって、市場の実態及び対象不動産の個性性をよりの確に反映している比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地	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	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
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	小諸(県)-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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 0.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	15,500 円/㎡	[100.0] 100	[103.0] 100	[75.5] 100	[104.0] 100	20,700				
(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	円/㎡							
	-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/㎡						
変動率	年間	%	半年間	%							
変動状況	[一般的] 令和4年4月1日 令和5年4月1日人口変動 長野県 - 0.65%、小諸市 - 0.42%、御影区 + 3.27%										
変動要因	[地域] 特別な地域要因の変動はない。										
変動要因	[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	有限会社 大建
小諸(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 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 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	小諸市南町2丁目2432番1「南町2-1-2」				地積 (㎡)	394 ()	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	(都)商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南50m、北50m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口約22m、奥行約16m、規模350㎡程度、形状ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	国道141号沿いに低層の店舗等が立ち並び一部空地もみられる地域	街路	12m国道	交通施設	小諸駅南東方650m 法令規制 (都)商業 (90,400) 準防	
地域要因の将来予測	佐久地域の商業中心は佐久平に移行し、小諸市中心部の商業地は低迷している。当地域は市中心部からやや外れ、前面道路沿線にあった小諸厚生総合病院の移転の影響も大きく、引き続き地価は下落継続と予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	27,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	9,110 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	同一需給圏は佐久地域内に位置する商業地域と判定した。需要者の中心は小売業等を目的とする小規模な法人等であるが、旧来からの商店街においては地元個人経営の店舗がほとんどであり、最近では店舗の閉鎖、住宅への用途転換も増えている。需給動向については、佐久平地区及びその周辺は取引が見られるものの、それ以外の地域では商業目的の取引は極めて少ない。需要の中心となる価格帯については、地理的位置及び繁華性により大きく異なり把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算の過程において採用した事例の信頼性は高く、各事例の特徴を把握の上適切に補修正が行われたため、市場の実態及び対象地の個性を反映し規範性は高い。一方収益価格は多くの想定事項を与条件として試算している。よって対象地は商業地であり市場参加者は通常意思決定に際し収益力に着目するが、本件においては資料の相対的な信頼性に鑑み、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、類似の基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	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
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(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			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の状況	[一般的要因] 市内中心部では飲食業を中心とした小規模な店舗の出店が増えている。			
	前年標準価格 26,800 円/㎡				[地域要因] 特記すべき地域要因の変動はない。			
	-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/㎡					
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%			

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	株式会社久保田不動産鑑定所	
小諸(県)5-2	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士	久保田 修二
鑑定評価額	13,600,000 円		1㎡当たりの価格	23,600 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3日	(5)価格の種類	正常価格			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	所在及び地番並びに「住居表示」等	小諸市丙字青木442番15				地積 (㎡)	577 ()	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	(都)準工 (60, 200) (その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東75m、西50m、南10m、北60m		標準の使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約15m		規模	600㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	小諸駅 北西方2.2km	法令規制	(都)準工 (70, 200)	
	地域要因の将来予測	国道18号沿いの路線商業地域で、通行量が多いが商業集積度が低いため集客力が弱く、通過地域となっていることから、将来性は乏しいと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地		(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	24,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	13,400 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	同一需給圏は小諸市、東御市、佐久市及び御代田町内の幹線乃至準幹線道路沿いの商業地域、需要者の中心は量販店乃至沿道サービス施設を営む法人が想定される。需給動向については、市内幹線道路沿いには閉店した店舗も散見され、至近の交差点以東は新規の出店も見られるが、本地域は新型コロナウイルスの感染症による行動制限が無くなって以降も、需要が弱く地価は弱含みにある。中心価格帯については、商業地の取引は少ないうえ個別性が強く把握困難。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算の過程において採用した事例の信頼性は高く、各事例の特徴を把握のうえ適正に補修正が行われたため市場の実態及び対象地の個別性を反映し信頼性は高い。一方、収益価格は多くの想定事項を条件として試算している。よって、基準地は商業地で市場参加者は通常意思決定に際し収益力に着目するが、本件においては資料の相対的な信頼性に鑑み、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、他の基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示標準価格	代表標準地標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地域要因 街路交通環境行政その他	
(9) 指定基準地からの検討	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	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地域要因 街路交通環境行政その他	
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規		価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 地価は全般に下げ止りの傾向にあり、感染症の景気への影響も限定的であるが、地方小都市の商業地の下落は継続。				
	前年標準価格 23,800 円/㎡			[地域要因] 至近の交差点以東には店舗の進出が見られるものの、本地域の変動要因は特になし。				
	-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			[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/㎡					
	変動率	年間	-0.8 %	半年間	%			