

| | | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|----------------|-------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社西入不動産鑑定事務所 | |
| 立科(県)-1 | 長野県 | 長野第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 西入 悦雄 |
| 鑑定評価額 | 3,830,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 10,500 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点 | 令和4年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和4年7月12日 | (6)路線価 | [令和4年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和4年6月15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.2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 | | 北佐久郡立科町大字芦田字下宮地裏1668番24 | | | | 地積(㎡) | 365 | 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 | | 都計外 (その他) | | | | |
| | 1.2:1 | 住宅W2 | 農地の中に中規模一般住宅が建つ分譲住宅地域 | 北東4m町道 | 水道、下水 | 滋野9.5km | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東120m、西50m、南10m、北30m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約20m、奥行約18m、規模360㎡程度、形状ほぼ長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 中小学校等に近く町内では利便性の比較的良好な地域 | 街路 | 基準方位北4m道路 | 交通施設 | 滋野駅南西方9.5km | 法令規制 | 都計外 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 集落周辺に開発された小規模分譲地で中小学校等に近く町内では利便性の比較的良好な地域であるが、都市部からは遠距離に位置し接近性、利便性等が劣り需要は弱含みであり、地価は微減傾向での推移と予測する。 | | | | | | | | | | |
| (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 +1.0 | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 10,500 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 | 同一需給圏は立科町及び近隣の旧望月町、旧北御牧村等を含む圏域。需要者は町内の居住者が主体で最近では町外からの移住者も見られる。当該地域は既存集落周辺に開発された小規模な分譲住宅地域であり中小学校に近く町内では利便性の比較的良好な地域である。都市部からは遠距離に位置し接近性、利便性等が劣るため需要は弱含みであるが、コロナ禍等から町外からの移住者も顕在化している。町内での取引が少ないため需要の中心となる価格帯は把握が困難である。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、戸建住宅が中心であり周辺を含めアパート等の収益物件はほとんど見られず賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は適用しない。比準価格は、町内での取引が少ない中であるが対象地に近接した規範性を有する事例を採用できたので、これを中心に決定した実証的で信頼性の高い価格である。よって本件では、比準価格を標準とし周辺の基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | | | | | |
| (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 | [] | [] | | | | | | |
| (10)対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | | 価格変動要因の | [要因] | | 立科町は都市部からは遠距離に位置する農山村で接近性、利便性等が劣るため需給状況は元々弱含みである。 | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | [地域] | | 地域要因に特別な変化はないが、コロナ禍等から町外からの移住者も顕在化している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 10,600 円/㎡ | | | [個別] | | 方位のプラス要因以外特段の変動要因はない。 | | | | | | |
| | -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 | | | [要因] | | | | | | | | |
| | 代表標準地 | 標準地 | | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 標準地 | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.9 % | 半年間 | % | | | | | | | |

| | | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|----------------|------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社西入不動産鑑定事務所 | |
| 立科(県)-2 | 長野県 | 長野第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 西入 悦雄 |
| 鑑定評価額 | 2,300,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 11,800 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点 | 令和4年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和4年7月12日 | (6)路線価 | [令和4年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和4年6月15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 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 | | 北佐久郡立科町大字芦田字上町屋敷2687番1 | | | | 地積(㎡) | 195 | 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 | 都計外 (その他) | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅W2 | 旧街道沿いに在来家屋が建ち並ぶ既成住宅地域 | 北7m町道 | 水道、下水 | 田中13km | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東40m、西100m、南0m、北30m | | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約12m、奥行約16m、規模190㎡程度、形状ほぼ長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 旧中山道の芦田宿の一角を占める古くからの住宅地域 | 街路 | 基準方位北7m市道 | 交通施設 | 田中駅13km | 法令規制 | 都計外 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 町の中心である旧芦田宿の古くからの住宅地域で町内での利便性は良いが、空地等が見受けられ高齢化、人口減少等の影響も受けて需要は低迷が続いており、地価は微減傾向で推移と予測する。 | | | | | | | | | | |
| (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 0.0 | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 11,800 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、立科町及び近隣の旧望月町、旧北御牧村等を含む圏域。需要者は地元の居住者、地縁・血縁関係者等に限定される傾向が強く転入者は僅少。当該地域は旧中山道の芦田宿の一角を占める古くからの住宅地域であり、かつては町の中心集落で進展してきたが現況は空地等も見受けられ高齢化、町の人口減少が進む中で需要は弱含みである。立科町全体に土地取引が少ないため需要の中心となる価格帯は把握が困難である。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、町の中心部に近い古くからの住宅地域であり、自用の戸建住宅が支配的でアパート等の収益物件は皆無であり賃貸市場の形成が認められないため収益還元法は非適用とした。比準価格は、町内の取引が少ない中で取引時点のやや古い事例、規範性がやや劣る事例も採用せざるを得なかったが各補正、要因格差の判定を適切に行い実証的で説得力を有する価格が求められたと判断する。よって本件では、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | | | | | |
| (9)指定基準地 | 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 | [] | | | | | | |
| (10)対前年標準価格の検討 | -1 対象基準地の検討 | | 価格変動要因の | [要因] | | 立科町は都市部からは遠距離に位置する農山村で接近性、利便性等が劣るため需給関係は元々弱含みである。 | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | [地域] | | 地域要因に特別な変化はない。旧芦田宿の古くからの住宅地域であり、高齢化、町の人口減少が進む中で需要は限定的である。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 11,900 円/㎡ | | | [個別的] | | 個別的的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | -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 | | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 標準地 | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 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 | 株式会社西入不動産鑑定事務所 | |
| 立科(県)5-1 | 長野県 | 長野第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 西入 悦雄 |
| 鑑定評価額 | 44,300,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 15,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-----------|---------------------------|----------|------|
| (1)価格時点 | 令和4年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和4年7月12日 | (6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和4年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和4年6月15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | | 1.2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 | 北佐久郡立科町大字芦田字西赤羽根1868番6外3筆 | | | | 地積(㎡) | 2,951 | 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 | 都計外 (その他) (土砂災害警戒区域) | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東100m、西300m、南0m、北50m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約70m、奥行約40m、規模2,800㎡程度、形状ほぼ台形 | | | 地域的特性 | 特記事項 | 町の中心部に近く、町内を東西に横断する幹線国道沿いの路線商業地域 | | |
| | 地域的要因の将来予測 | 町の中心部に近い幹線国道沿いの路線商業地域であり、近年は店舗等が徐々に増えつつあるが、立科町は都市部から離れた農山村で元々商業目的の需要は細く、今後も地価は微減基調で推移と予測する。 | | | | | | | |
| (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 | その他の地域・地区等 0.0 | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 15,000 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、立科町及び近隣市町を含む広域の商業地域。需要者は沿道サービス業等を営む地元事業者及び広域で沿道型店舗の事業展開する企業である。当該地域は町の中心部に近い国道沿いに沿道型店舗、営業所等が増えつつある路線商業地域であり最近国道至近背後にも大型店舗が立地している。ただし、立科町は佐久市等の商圏に属し顧客の流出傾向が強く、商業目的の需要は顕在化し難く取引も皆無に近いため需要の中心となる価格帯の把握は難しい。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 町内においては自用の店舗等がほとんどであり事業者向けの賃貸市場は未成熟である。更に、商業目的の需要は皆無に近い状況で賃貸需要も見込めないため収益還元法は非適用とした。比準価格は町内において適切な事例が僅かであるため近隣市町からも事例を採用したが、試算過程は適切であり妥当性を有する価格が得られたと認める。よって、比準価格を標準とし単価と総額の関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8)公示価格 | 代表標準地標準地番号 | 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)指定基準地 | 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 | | | | |
| (10)対前年標準価格の検討 | -1 対象基準地の検討 | | 価格変動要因の | [要因] | | 立科町は佐久市等の商圏に属し、食品、日用雑貨等の店舗展開が多く地元滞留率は低い。大型商品目的の土地需要は弱含みである。 | | | |
| | 継続 新規 | | | [地域] | | スーパー、ホームセンター等の大型店が集客力を高めている。 | | | |
| | 前年標準価格 15,100 円/㎡ | | | [個別的] | | 一部土砂災害警戒区域であるが価格に影響はない。 | | | |
| | -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 | | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | | | | | | | | |
| 公示価格 | | 円/㎡ | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 | -0.7 % | 半年間 | % | | | | |