

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	
佐久(県)-1	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額	8,580,000 円		1㎡当たりの価格		29,500 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11日	(6)路線価	[令和5年1月]	23,000 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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等		佐久市中込字東大堰手前3178番4			地積(㎡)	291	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)2住居(60, 200)準防 (その他) (70, 160)							
(2)近隣地域	範囲	東40m、西60m、南50m、北40m			標準的使用	低層住宅地									
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形													
	地域的特性	特記事項	市役所等の公共施設や中込原の商業地等に近い利便性の良好な住宅地域	街路	基準方位北4m市道	交通施設	北中込駅南東方400m	法令規制	(都)2住居(70, 160)準防						
	地域要因の将来予測	生活利便性の良好な住宅地域で、需給は堅調に推移している。今後も物価高騰、欧米各国の金融引き締め等による景気後退が懸念されるものの、当該地域は成熟を高め需給は堅調で、地価も安定的に推移すると思料される。													
(4)対象基準地の個別的要因	取引事例比較法		比準価格	29,500 円/㎡		方位		0.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	収益還元法		収益価格	13,200 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	同一需給圏は旧佐久市内で中込地区一帯からその周辺における住宅地域である。需要者は佐久市内の居住者、周辺市町村から市内への通勤者等である。近年、佐久平駅を中心とした長土呂、岩村田地区での住宅地需要は堅調で、その波及効果から中込、野沢地区へ需要が拡大している。このような状況下、当該地域は中込地区に存する利便性の良好な住宅地域で、需給は堅調で地価も安定的に推移している。なお、需要の中心となる価格帯は土地で800万円前後である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅の自己使用目的の取引が中心の地域で、収益価格はアパートを想定して求めた理論的な価格であるが想定要素も含むため精度はやや劣る。比準価格は周辺類似地域における信頼性の高い事例を採用し、要因格差の判定を適切に行い実証的で市場の実態を反映した価格が求められた。よって本件は、規範性の高い取引事例から求められた信頼性を有する比準価格を中心に収益価格を参酌し、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。														
(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	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	公示価格	佐久-3	[100.3]	100	100	[100.0]	29,100	内訳	交通	0.0	環境	+11.0	行政	0.0	
(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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		内訳	交通		環境		行政		
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	29,400 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	+0.3 %	半年間	%										

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
佐久(県)-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	7,830,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 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]	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	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市根々井字辰ノ口320番24外				地積 (㎡)	317 ()	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	北中込 2km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等 間口約 16 m、奥行約 20 m、規模 320㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	三河田工業団地の西側に位置する住宅団地	街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通施設	北中込駅 西方2km	法令規制	(都) (60, 200)			
	地域要因の将来予測	佐久平駅南土地区画整理事業が施行中であり、その周辺の塚原、平塚等で宅地開発が活発化している状況等から、当該地域もその波及的影響を受けて地価は横ばいで推移。										
(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	+4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			24,700 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	同一需給圏は岩村田、中込、野沢市街地周辺から郊外の住宅地域である。需要者は佐久市内の居住者及び市内への通勤者が主体である。当該地域は三河田工業団地の西側に近接した既成の住宅団地であり、TDK跡地へのシチズンの工場移転等に伴って、その周辺の根々井、塚原、平塚等では小規模の宅地分譲が活発化し、医療機関、大型スーパーへのアクセスも良好なことから需要も堅調となっている。需要の中心となる価格帯は土地で8百万円～1千万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅団地であり、収益目的の取引はなくアパート等の収益物件を想定することは現実的ではないので収益還元法の採用は断念した。比準価格は同一需給圏内の信頼性の高い事例を基に試算したものであり、不動産市場の実態を反映した実証的な価格である。よって、本件は比準価格を標準とし、指定基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。											
(8) 公示価格	代表標準地 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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]	100				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	佐久(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	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	29,400 円/㎡	[100.3]	100	[100.0]	[124.1]	100	24,700				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 24,700 円/㎡						一般的な要因] 佐久市の住宅地需要は佐久平駅周辺の人気が根強いが、長土呂地区や佐久平駅南土地区画整理事業の周辺部に拡大している。			
	-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] 地域要因に特別な変動はない。			
変動率	年間	0.0 %	半年間	%					[個別的] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 佐久(県)-3, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 西入 悦雄.

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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等. (2) 近隣地域. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格. (9) 指定基準地. (10) 対象基準地の検討.

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	
佐久(県)-4	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額	7,990,000 円		1㎡当たりの価格		22,500 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12日	(6)路線価	[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		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	佐久市下平尾字下大久保604番5外				地積(㎡)	355	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)(60,100)	(その他)			
	1:1.5	住宅W1	中規模一般住宅の他に農地等が見られる住宅地域	西7m市道	水道、下水	岩村田2.5km						
(2)近隣地域	範囲	東20m、西60m、南40m、北170m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約22m、規模350㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	紅雲台住宅団地に近接した岩村田市街地近郊の住宅地域	街路	基準方位北7m市道	交通施設	岩村田駅東方2.5km	法令規制	(都)(60,100)			
	地域要因の将来予測	佐久平駅周辺の住宅地の人気が根強く、それらの需要が岩村田近郊の住宅地にも波及しており、当該地域及びその周辺においても需要は比較的堅調で地価は安定して推移と予測する。										
(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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	11,700 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	同一需給圏は岩村田市街地周辺から郊外の住宅地域である。需要者は佐久市内の居住者及び市内への通勤者が主体である。当該地域は岩村田市街地の東方に所在する近郊の住宅地域であり岩村田市街地に比較的近い他、近くにスーパーが進出するなど生活利便性は比較的良好な住宅地域である。又、岩村田市街地から近郊においては佐久平駅周辺の需要が波及しつつあり需要は比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で700万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を中心として周辺にアパート等の収益物件も見られる地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。当該地域は自用目的の取引が大半であり、居住の快適性、利便性が重視され価格決定されることが一般的である住宅地域の評価であるので、収益価格は参考に止めて指定基準地との検討を踏まえ単価と総額と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	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	
	佐久(県)-1	[100.3]	100	100	[102.0]	22,100						
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]							
	29,400 円/㎡	100	[100.0]	[135.9]	100							
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
	前年標準価格	22,200 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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+1.4%	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
佐久(県)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	6,620,000 円	1㎡当たりの価格	24,800 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11日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市三塚字泉野199番19				地積(㎡)	267	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		(その他)					
	1.2:1	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東10m市道	水道、ガス、下水	中込3.2km							
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西0m、南170m、北100m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約18.0m、奥行約15.0m、規模270㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	国道142号背後の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北10m市道	交通施設	中込駅西方3.2km	法令(都) (60, 200) 規制					
	地域要因の将来予測	当該地域は佐久南ICに近接するものの、周囲には農地が広がりやや旧態を留める等、需給は弱含みで推移している。今後も物価高騰、欧米各国の金融引き締め等から世界的な景気後退も懸念され先行きが不透明である。											
(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 +3.0						
(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	/ 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	同一需給圏は中込・野沢市街地周辺の住宅地域で、需要者は佐久市内の居住者及び周辺市町村から市内への通勤者等である。中込、野沢地区でも住宅地需要が拡大しつつあるが、合併した旧町村部では依然厳しい状況が続く改善の見込がないのが現状である。このような状況下、当該地域は佐久南ICに近接するものの、周囲には農地が広がりやや旧態を留める等、需給は弱含みで推移している。なお、需要の中心となる価格帯は土地で700万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が中心で周囲には農地も多く、賃貸市場の形成は認められないため価格に収益反映され難いと判断し収益還元法を非適用とした。本件は居住の快適性、生活の利便性等が重要な住宅地域であるので、市場性を反映した比準価格を中心に指定基準地との検討も踏まえ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) 指定からの検討	指定基準地番号	佐久(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	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	29,400 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [123.1]	[103.0] 100	24,700						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	24,900 円/㎡	価格変動要因	[要因]	中込、野沢地区でも住宅地需要が拡大しつつあるが、合併した旧町村部では依然厳しい状況が続く、改善の見込がないのが現状である。						
	-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]	地域要因に特別な変化はない。					
							[個別]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-0.4 %	半年間		%							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes values for 佐久(県)-6, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 西入 悦雄.

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. Includes values for 令和5年7月1日, 令和5年7月3日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月12日, 正常価格, 令和5年1月, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 佐久市田口字羽毛田端5002番8. (2) 範囲: 東90m, 西40m, 南75m, 北60m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 19,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は旧臼田町を中心とし旧佐久市南部を含む住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は臼田地区に所在する類似性の高い実際の取引事例を基に求めた実証的で信頼性の高い価格である. (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 23,500 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) 対年標準価格の検討: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 19,200 円/㎡, 変動率 年間 -0.5%, 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
佐久(県)-7	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 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	佐久市白田字反田2220番				地積 (㎡)	437 ()	法令上の規制等	(都)1住居 (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		(その他) (60, 168)				
	1:1.2	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北西4.2m市道	水道、ガス、下水	白田1.3km						
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西80m、南130m、北150m			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25m、規模450㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	旧白田町の中心部で公益施設、商店街に近く生活利便性の良い住宅地域	街路	基準方位北4.2m市道	交通施設	白田駅北西方1.3km	法令規制	(都)1住居 (60, 168)			
	地域要因の将来予測	佐久平地区を中心とした住宅地需要は南部にも広がり、価格は下げ止まり傾向だが、当地区は近くの小学校閉校の影響を受け下落継続。										
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,400 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	同一需給圏は佐久市内の住宅地域、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。需給動向については、佐久平周辺を中心に供給されてきた利便性の良い分譲住宅地の価格が強いため、需要は南部への広がりを見せ、旧白田町においても小規模の開発が見られる。当地域は比較的利便性が良好ではあるが、近くの小学校閉校の影響を受け価格は引き続き下落傾向である。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2万円台前半となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+3.0 +0.7 -21.0 0.0 0.0
	佐久(県)-6 前年指定基準地の価格 19,200 円/㎡	[99.5] 100	100 [102.0]	100 [81.9]	[101.0] 100	23,100						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[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%、佐久市 - 0.52%、白田地区 - 1.41%							
	前年標準価格		23,600 円/㎡			[地域] 本年3月白田小学校が閉校した。						
	-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] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-1.7%	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	
佐久(県)-8	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額		6,170,000 円		1㎡当たりの価格	
				19,400 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11日	(6)路線価	[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		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		佐久市北川字勝間440番11			地積(㎡)	318	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)1住居(60,200)				
	台形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地	東5.8m市道	水道、下水	白田2.4km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東30m、西60m、南150m、北120m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約17m、規模310㎡程度、形状ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項	国道141号西側背後の北川工業団地に隣接する住宅団地。	街路	基準方位北5.8m市道	交通施設	白田駅南西方2.4km	法令規制	(都)1住居(60,200)			
	地域要因の将来予測	旧白田町郊外の住宅団地であり、需給は依然弱含みで地価も下落傾向で推移している。今後も物価高騰、欧米各国の金融引き締め等から世界的な景気後退も懸念され先行きが不透明である。										
(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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	8,090 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	同一需給圏は旧白田町一帯から周辺の住宅地域である。需要者は地元の居住者及び佐久市南部に生活基盤を有する者が主体で、一部南佐久郡下から佐久市等への通勤者も考えられる。中込、野沢地区でも住宅地需要が拡大しつつあるが、合併した旧町村部では依然厳しい状況が続き改善の見込がないのが現状である。このような状況下、当該地域は旧白田町郊外の住宅団地で、需給は弱含みで推移している。なお、需要の中心となる価格帯は土地で600万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が主体で自用目的での需要が中心の地域であり、収益価格は共同住宅を想定して求めたが、地価に見合う賃料が得られないため低位に求められた。本件は居住の快適性を重視する住宅地域であることから、同一需給圏内の類似地域における住宅地の取引事例を基に試算した実証的で信頼性に優る比準価格を中心に、収益価格を参酌して指定基準地との均衡にも留意の上、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	
	佐久(県)-6	[99.5]	100	100	[102.0]	18,500				0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[102.0]	18,500			0.0	0.0	0.0	0.0
	19,200 円/㎡	100	[102.0]	[103.4]	100				0.0	0.0	0.0	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因] 中込、野沢地区でも住宅地需要が拡大しつつあるが、合併した旧町村部では依然厳しい状況が続き、改善の見込がないのが現状である。								
	継続 新規			[地域] 地域要因に特別な変化はない。								
	前年標準価格 19,500 円/㎡			[個別] 個別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	-0.5 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定(株)
佐久(県)-9	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	7,290,000 円		1㎡当たりの価格	17,700 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	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市望月字金井原126番3				地積(㎡)	412	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						
	台形1:1	共同住宅W2	中規模一般住宅の多くある中に店舗兼住宅が混在する住宅地域	北4m市道、西側道	水道、下水	佐久平10km (都)(60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西65m、南90m、北50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約22m、奥行約18m、規模400㎡程度、形状ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項	旧望月町の中心部。公共施設、商店街に近接した既成の住宅地域。	街路	基準方位北4m市道	交通施設	佐久平駅西方10km 法令(都)(60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域として安定推移。生産年齢人口の減少が続く中、一円の住宅地供給に余剰感があり、地価は今後も下落基調が続くと思われる。										
(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	方位角地	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	17,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	3,820 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	同一需給圏は佐久市全域に及び東御市、北佐久郡立科町を含む。旧望月町により強い代替競争関係が働き、需要者は佐久市ほか東御市、上田市内の事業所に勤務する30～40代の地元居住者を中心とする。少子高齢化などから有効需要が限られており、地価は長期に渡って下落基調にある。土地は500～800万円、新築の戸建物件は2000万円台前半が需要の中心と把握されるが、高低の幅がある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパートは各所に見受けられるものの、遊休地利用の一方途として建築されることが多いため、賃料は建物建築費を中心に決定される傾向が強い。また、供給過剰から立地に見合う賃料が次第に得難くなってきている面もある。一円の土地取引は自用目的が圧倒的中心をなしているため、比準価格を中心に収益価格を参照し、単価と総額との関連性、前年価格との均衡に充分留意の上、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
	標準地番号		[]	100	100	[]						
	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	100	[]						
		円/㎡	100	[]	[]	100						
(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 18,100 円/㎡			価格変動状況 要因の	[要因] 市の人口総数、生産年齢人口は微減を続ける一方、老年人口は増加の一途にある。土地取引の件数ほぼ横ばい、面積減少傾向。							
	-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/㎡				[地域] 特に地域要因の変動はない。望月地区(本牧・協和)の人口は年間2.7%減少。世帯数微減。							
	変動率 年間 -2.2 % 半年間 %				[個別的] 個別的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	株式会社西入不動産鑑定事務所	
佐久(県)-10	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額	7,400,000 円		1㎡当たりの価格		27,200 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11日	(6)路線価	[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		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		佐久市取出町字東田787番4			地積(㎡)	272	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)1低専(50,80)準防 (その他)(60,80)				
(2)近隣地域	範囲	東45m、西30m、南30m、北50m			標準的使用	戸建住宅地						
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口約18m、奥行約15m、規模270㎡程度、形状台形									
	地域的特性	特記事項	周囲に農地が残る区画整理済みの住宅地域	街路	基準方位北5m市道	交通	中込駅南西方2.1km	法令	(都)1低専(60,80)準防			
	地域要因の将来予測	市街地近郊の住宅地域で、需給は比較的堅調に推移している。今後も物価高騰、欧米各国の金融引き締め等による景気後退が懸念されるものの、当該地域における需給、地価ともに安定的に推移すると思料される。										
(4)対象基準地の個別的要因	取引事例比較法		比準価格		27,200 円/㎡		方位		+1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	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	同一需給圏は中込・野沢市街地周辺の住宅地域で、需要者は佐久市内の居住者及び周辺市町村から市内への通勤者等である。近年、佐久平駅を中心とした長土呂、岩村田地区での住宅地需要は堅調で、その波及効果から中込、野沢地区へ需要が拡大している。このような状況下、当該地域は野沢市街地近郊の住宅地域で、需給は比較的堅調で地価も安定的に推移している。又、需要の中心となる価格帯は土地で700万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	開発されてから長期間経過したやや郊外の住宅団地内で、周囲に空地が多くアパート等は少ない。小学校等は近く居住環境に優れるが、市場参加者は意思決定の際に収益性を考慮するとは考え難く、自己使用目的の要因により価格が決定されるものと判断し、収益還元法を非適用とした。周辺類似地域における実際の取引事例を基に試算し市場の実態を反映した説得力を有する価格である比準価格を中心に、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	-2.0
	佐久(県)-1	[100.4]	100	100	[101.0]	100		26,800				
(10)対年の検討	前年標準価格	27,200 円/㎡										+4.0
	前年指定基準地の価格	29,400 円/㎡	[100.4]	100	[100.0]	[111.1]	100					+3.0
対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因	[要因]		佐久平駅を中心とした長土呂、岩村田地区の住宅地では需要が堅調であり、その波及効果から中込、野沢地区へ需要が拡大しつつある。					
	-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		[地域]		地域要因に特別な変化はない。					
対年の検討	標準地番号	公示価格	円/㎡	[個別]		個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 大建. 佐久(県)-11, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 大井 邦弘. 鑑定評価額: 3,920,000 円, 1㎡当たりの価格: 7,640 円/㎡

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. 令和5年7月1日, 令和5年7月1日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 佐久市布施字道陸神坂1190番1. (2) 近隣地域: 東0m, 西30m, 南90m, 北110m. (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: 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 7,640 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は佐久市布施地区を中心とする佐久市内及び隣接市町内に存する農家集落と判定した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 農家住宅の事例は少ないため同一需給圏内の類似地域において広域的に事例を収集し選択した. (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (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) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 7,790 円/㎡, 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	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-12	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 悦雄
鑑定評価額	5,800,000 円	1㎡当たりの価格	17,100 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12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市御馬寄字庄ノ上925番46				地積 (㎡)	339 ()	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) (60, 100)					
	1:1.2	住宅 L S2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の区画整然とした新興住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	佐久平 5.6km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 100 m、南 150 m、北 120 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 20 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	旧浅科村土地開発公社による分譲住宅団地	街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	佐久平駅5.6km 法令 (都) (60, 100) 規制					
	地域要因の将来予測	旧浅科村の住宅団地で佐久市の中心地域である佐久平駅周辺からはやや遠距離に位置し接近性、利便性が劣るため需要は弱含みで推移しており、地価は下落傾向が続くと予測する。										
(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	17,100 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	同一需給圏は旧浅科村を中心として旧佐久市の周辺部を含む郊外の住宅地域。需要者は旧浅科村の居住者及び市内への通勤者である。当該地域は旧浅科村において開発された分譲住宅団地で価格水準は低廉であるが、佐久市の住宅地の需要は佐久平駅周辺地域が中心であり、立地条件の優る宅地供給が増加している状況の中で当該地域は農村集落周辺の団地で需要の低迷が続いている。最近の不動産取引量は少なく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	比準価格は旧浅科村の実際の取引事例を中心に決定した実証的で説得力を有する価格である。又、当該地域は分譲住宅団地で自用の戸建住宅が中心でありアパート等の収益物件は見られない。加えて、佐久市中心部からはやや離れ接近性、利便性が劣るため賃貸需要も見込めないことから収益還元法は適用せず、比準価格を標準として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	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,300 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/㎡		価格変動状況要因の		[一般的] 佐久市の住宅地の需要は佐久平駅を核として周辺地域に拡大しているが、旧町村部は接近性、利便性等が劣り需要の低迷が続いている。 [地域] 地域要因に特別な変化はない。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。					
	変動率	年間 -1.2 %	半年間 %									

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
佐久(県)5-1	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	4,290,000 円	1㎡当たりの価格	34,300 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]	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	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	佐久市中込2丁目14番9外				地積 (㎡)	125 ()	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80m、西25m、南75m、北40m 標準的使用 低層店舗・事務所併用地										
	標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約10.5m、規模125㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	中込駅前近接する県道沿いの商業地域	街路	16m県道	交通施設	中込駅南西方300m 法令規制 (都)商業 (90,400) 準防					
	地域要因の将来予測	佐久平駅周辺の大型店舗への顧客の集中が進み、他の既成商店街の商況は厳しく、飲食店舗が多く感染症の行動規制が緩和され、一部に回復傾向がみられるものの、地価は引き続き下落傾向。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所併用地						(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	36,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	21,100 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	同一需給圏は当市及び周辺市町村の既成商業地域で、需要者は店舗または事業所経営を行う市内の個人または法人が中心であり、全国的なチェーン店等は見られない。当該地域は旧来からの商店街で地元個人経営の店舗がほとんどであり新規参入は少なく、空店舗が多い。佐久平駅周辺の大型商業施設への顧客の流出が続いており、今後はさらに加速されると思われる。取引価格は当事者の業種、個別事情に左右され、需要者の中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗等が中心で、賃貸市場の成熟度は総じて低い。収益価格は直接法により求めたが、賃貸市場の未成熟、賃料が持つ諸特性に加え、試算過程に多くの想定要素が介入することから低く求められ、試算価格としての規範性は低い。よって、当市及び隣接市部の商業地域及び住・商混在地域の複数事例を採用し試算した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格との均衡、単価と総額との関連性にも留意して、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 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 0.0 交通 -3.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	佐久5-1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [109.6]	[100.0] 100	34,300					
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10) 対年間の標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,800 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	-1.4 %	半年間	%	[一般的要因] コロナウイルスによる行動制限緩和後、観光、飲食等に回復傾向はみられるが、地価は下落継続。佐久平周辺の大型施設への顧客の流出。 [地域要因] 地域自体に目立った変化はない。飲食店等は新型コロナウイルス感染症の影響を受け商況悪化。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

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	有限会社 大建
佐久(県)5-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	6,690,000 円		1㎡当たりの価格	23,800 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 倍率種別	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		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	佐久市下越字上川原194番1外				地積 (㎡)	281 ()	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)近商 (80, 200)	
	不整形 1:3.5	空地	小売店舗等が建ち並び駅前商店街の商業地域	北東12m県道、背面道	水道、ガス、下水	臼田 130m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 180 m、南 0 m、北 90 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	(都)近商 (80, 200)		
		白田駅前通りに形成された古くからの商店街。	12m県道	白田駅北西方130m				
	地域要因の将来予測	国道141号沿線地域等に顧客を奪われ、衰退化傾向。平成26年の佐久医療センター中込地区開院（本院は機能縮小）の影響は近隣にも色濃いが、周辺住宅地との関係で地価は比較的なだらかな下落が予測される。						
(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	形状 二方路	-2.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	11,600 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	同一需給圏は佐久市及び隣接市町内の商業地域。旧臼田町の商業地域により強い代替競争関係が認められ、需要者は小売販売業、理容美容等個人向けサービス業、飲食業等を行う地元法人ないしは個人を中心とする。顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は細く、地価は長年下げ続けている。偶発的散発的に見られる取引事例の価格はばらつきが大きく、需要の中心となる価格帯は把握できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(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		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 顧客は大型量販店等に流出し、旧来からの商店街の多くは厳しい商況が続いている。				
	継続 新規			[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。				
	前年標準価格 23,900 円/㎡			[個別的要因] 個別的な要因に変動はない。				
	-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							
	公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 -0.4 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定(株)
佐久(県)5-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	38,600,000 円		1㎡当たりの価格	24,600 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	佐久市協和字上沖118番5				地積(㎡)	1,570	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) (60,200) (その他) (70,200)									
(2) 近隣地域	範囲	東180m、西150m、南150m、北150m			標準的使用	低層店舗地										
	標準的画地の形状等	間口約50m、奥行約30m、規模1,500㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	沿道型店舗等が建つ国道沿いの商業地域。	街路16.5m国道	交通施設	佐久平駅西方11km	法令規制	(都) (70,200)				
(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		角地		+2.0										
	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,600 円/㎡		収益還元法	収益価格	11,900 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	同一需給圏は佐久市ほか東御市、小諸市、立科町、長和町など周辺市町に及ぶ。需給は当市内の幹線ないしは準幹線沿線地域を中心とし、需要者は飲食業、小売販売業、理容美容等個人向けサービス業等を行う地元の法人ないしは個人を主とする。顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は細く、地価は長期に渡って下落を続けている。偶発的散発的に見られる取引事例の価格は区々であり、需要の中心となるような価格帯は見出せない。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	定期借地の店舗は見られても建物自体の賃貸借は数少なく賃貸市場の成熟程度は高くないことから、収益価格の信頼性はやや劣る。比準価格は類似地域内の事例を採用し、各方面から比較検討を加えたもので、商況停滞等から地価の弱含み傾向が続く近隣の市場実態を反映した実証的な価格と捉えられる。よって比準価格を中心に収益価格を比較検討し、前年価格との均衡、単価と総額との関連性に充分留意の上、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		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				
(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	[]	[]		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	-1 対象基準地の検討			価格変動要因	[一般的] 市の人口総数、生産年齢人口は微減を続ける一方、老年人口は増加の一途にある。土地取引の件数はほぼ横ばい、面積減少傾向。			[地域] 特別な地域要因の変動はない。旧郡部の商業地を取り巻く環境は厳しい。	[個別的] 個別的的要因に変動はない。							
	継続 新規 前年標準価格 25,000 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	-1.6 %	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	
佐久(県)5-4	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額	26,700,000 円		1㎡当たりの価格		53,900 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12日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	42,000 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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市岩村田字塚本1307番14				地積(㎡)	495	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)1住居(60,200)				
	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅S2	県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北17m県道	水道、ガス、下水	佐久平850m	(その他)(70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東70m、西200m、南0m、北30m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	佐久平駅周辺商業地に近接した県道沿いの商業地域	街路17m県道	交通施設	佐久平駅850m	法令(都)1住居(70,200)規制				
	地域要因の将来予測	佐久平駅周辺商業地に近接した県道沿いの商業地域であり、当該地域西方の佐久平駅南土地区画整理事業区域内では新たな商業集積が進んでおり、今後はそれらの影響を直接的に受けてくるものと思料される。									
(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	54,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	35,300 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	同一需給圏は佐久平駅を核とした地域一帯の商業地域及び市内の幹線、準幹線沿いの路線商業地域である。需要者は沿道サービス業等を展開する市内外の企業である。当該地域は佐久平駅周辺商業地域であり、地域西方の佐久平駅南土地区画整理事業区域内では新たな商業集積が進んでいる状況から、今後はそれらの影響を直接的に受けて需要動向も変化してくると思料される。区画整理地の保留地処分の価格が多数見受けられ、これ等の価格が水準をリードしている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は佐久平駅周辺の類似性を有する商業地の取引事例を採用し要因格差の判定を適切に行って求めた実証的で市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格は低層店舗の一括賃貸を想定して試算したが、事業者向けの賃貸市場は未成熟であり収益性が価格に反映され難いことから低位に求められた。よって、信頼性に優る比準価格を重視し、収益価格を関連づけて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	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	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	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規								
	前年標準価格	52,500 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	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	+2.7 %	半年間	%						
	変動状況	<p>[一般的] 佐久市の商業地需要は佐久平駅周辺地域が中心であり、更に佐久平駅南土地区画整理事業区域周辺に商業集積が進んでいる。</p> <p>[地域] 国道141号を挟んだ西側地区で佐久平駅南土地区画整理事業が施行され、大型商業施設等の集積が進んでいる。</p> <p>[個別的] 個別的的要因に変動はない。</p>									

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	
佐久(県)5-5	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額	58,000,000 円		1㎡当たりの価格		33,900 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12日	(6)路線価	[令和5年1月]	26,000 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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等		佐久市岩村田北1丁目13番5			地積(㎡)	1,710	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)				
	2.5:1	店舗S1	低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ郊外の路線商業地域	南東16m県道、北東側道	水道、ガス、下水	岩村田 1.7km		(その他) (80, 200)				
(2)近隣地域	範囲	東40m、西0m、南90m、北120m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約63m、奥行約27m、規模1,700㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	街路	16m県道	交通施設	岩村田駅1.7km		法令(都)準工 (80, 200) 規制				
地域要因の将来予測	佐久インターに近接し、佐久市と御代田町を繋ぐ幹線沿いで車輛の通行量は多く店舗等の集積度も高い路線商業地域である。インター周辺は有効需要者も比較的多く需給バランスが良く地価は概ね安定して推移すると予測。											
(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	角地 +3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		34,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		18,600 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	同一需給圏は佐久市内の幹線、準幹線沿いの商業地域である。需要者は沿道型の店舗、飲食店、営業所等を広域で事業展開する県内外の企業を中心とする。当該地域は佐久インターに近接し、佐久市と御代田町を繋ぐ幹線沿いで車輛の通行量は多く店舗等の集積度も高い路線商業地域であり、交通利便性の良好な当該地域は有効需要もあり需給状態は良好であると思料される。最近の商業地の取引はバラツキが有り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	収益価格は低層店舗の一括賃貸を想定したが路線商業地の特性から駐車場に面積が必要であり、建物面積は相対的に限界があるため低位に求められる傾向がある。他方、比準価格は市内幹線沿いの類似地域の実際の取引事例を基に試算した実証的で信頼性の高い価格である。よって、市場の実態を反映した比準価格を中心に収益価格を関連づけ、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	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	[]	[]						
(10)対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的] 佐久市の商業地の需要は佐久平駅周辺地域が中心であり、更に佐久平駅南土地区画整理事業区域に商業集積が図られている。								
	-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] 地域要因に特段の変化はない。								
	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	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (佐久(県)5-6), 提出先 (長野県), 所属分科会名 (長野第一), 業者名 (株式会社久保田不動産鑑定所), 氏名 (久保田 修二), 鑑定評価額 (25,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2)実地調査日 (令和5年7月3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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 佐久市中込字西妻神3220番6. (2) 範囲: 東85m, 西30m, 南200m, 北120m. (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 (31,400 円/㎡), 収益還元法 (21,200 円/㎡), 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は佐久市及び周辺市町内に位置する路線商業地域... (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... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 佐久5-3, 公示価格 37,400 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) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格 30,000 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.