

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	
小海(県)-1	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額	7,380,000 円		1㎡当たりの価格		20,500 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]	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	1.0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		南佐久郡小海町大字豊里字ままた下273番4外			地積(㎡)	360	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)(70,200)	(その他)(土砂災害警戒区域)(80,200)		
(2)近隣地域	範囲	東50m、西60m、南230m、北160m			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	街路	基準方位北4.2m町道	交通施設	小海駅北方660m	法令規制	(都)(土砂災害警戒区域)(80,200)			
	地域要因の将来予測	純農村的色彩が強く硬直的な地域特性を有する小海町の需給は元来より弱い。町中心部に存する旧来からの住宅地域で町内では利便性が良好であるが、町自体の需要が総体的に弱く当該地域も同様に推移している。									
(4)対象基準地の個別的要因	取引事例比較法		比準価格		20,500 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	同一需給圏は小海町を中心に近隣の佐久穂町等を含んだ住宅地域一帯である。需要者は圏内の居住者、圏内に生活基盤を有する者が主体である。町中心部に存する旧来からの住宅地域で町内では利便性が良好であるが、町自体の需要が総体的に弱く当該地域も同様に推移している。又、取引も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	近隣地域を含み周辺には店舗等も見られるが、住宅地域への移行が進み現況は戸建住宅が支配的で、採算に見合った賃貸市場は未成熟で、当面は新規需要も見込めないため収益還元法を非適用とした。比準価格は小海町では取引が少ないため、同一需給圏を広域的に捉え佐久穂町の類似地域の取引事例を採用し、要因格差の判定を適切に行い実証的で市場性を反映した説得力を有する価格を求めた。よって本件では比準価格を以って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	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	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)対年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		20,700 円/㎡		[要因]		ここ数年県内景気は緩やかな回復傾向で推移し都市部を中心に需要は上向いているが、町村部への波及は鈍く需要は弱含みである。
	-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		[地域]		地域要因に特別な変化はない。
変動率		年間	-1.0 %	半年間	%	[個別的]		個別的的要因に変動はない。又、土砂災害のイエローゾーンに属するが価格に影響はない。			

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	
小海(県)5-1	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額	5,240,000 円		1㎡当たりの価格		22,900 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		南佐久郡小海町大字小海字清水平上ミ4277番1外			地積(㎡)	229	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)(70,200)				
	1:2.5	店舗兼住宅S3	飲食店舗、小売店舗等が集まる駅前商業地域	南東12m県道	水道、下水	小海70m		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東30m、西20m、南75m、北150m			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10m、奥行約23m、規模230㎡程度、形状ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	小海駅前商店街で、休閉店も見られる。	街路	12m県道	交通施設	小海駅北方70m	法令規制	(都)(70,200)			
	地域要因の将来予測	小海駅前の商業地域であるが、地域経済の停滞、郊外拡散化傾向に加え、佐久市等の大型店舗への顧客の流出により衰退傾向が顕著で回復の兆しが見られない。										
(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	高低差			-3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			22,900 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	同一需給圏は小海町、近隣の南牧村、佐久穂町、佐久市等の商業地域、住・商混在地域である。需要者は小売店舗、飲食店等を営む地元事業者が主体である。小海駅前の商業地域であるが、地域経済の停滞、郊外拡散化傾向に加え、佐久市等の大型店舗への顧客の流出により衰退傾向が顕著で回復の兆しが見られない。又、取引も少なく需要の中心となる価格帯は把握し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は賃貸市場が未成熟であり且つ当面は新規需要も見込めず、また町内及び周辺町村において適切な事例資料が得られないため、収益還元法を非適用とした。比準価格は小海町の他、佐久市の商業地域における取引事例を基に試算しており実証的で市場の実態を反映した説得力を有する価格である。よって本件では比準価格を以って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		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	[]	[]		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)対年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	一般的 [要因] ここ数年県内景気は緩やかな回復傾向で推移し都市部を中心に需要は上向いているが、町村部への波及は鈍く需要は弱含みである。								
	継続 新規			地域 [要因] 地域要因に特別な変化はない。								
	前年標準価格 23,300 円/㎡			個別的 [要因] 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											
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.7 %	半年間	%							