

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)
御代田(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	6,820,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 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]	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	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	北佐久郡御代田町大字御代田字大林4108番1226				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)1低専(50,80)					
	1.2:1	住宅W1	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4.5m町道	水道、ガス、下水	御代田2.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西100m、南65m、北85m				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17m、規模340㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	交通施設	しなの鉄道御代田駅	法令	(都)1低専(50,80)				
		街区整然とした住宅団地(西軽井沢団地)。南西向き緩傾斜地勢。	4.5m町道		東方2.2km	規制						
	地域要因の将来予測	街区の整った住環境の良好な住宅地域で今後も安定的な推移が見込まれる。有効需要層が厚く、地価は上昇傾向が続くと思われる。										
(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	19,200 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	同一需給圏は御代田町全域に及び、小諸市、佐久市、軽井沢町の一部を含む。特に代替競争関係が強く作用するのは、近隣地域から700m内外の郊外型住宅地域である。需要者の中心は御代田町在住の一次取得者で、町内あるいは佐久市、小諸市の企業の通勤者が多い。中小の開発地、売り希望地が一円各所に散在するが、有効需要層が次第に厚くなってきている。土地は600万円程度が需要の中心であるが、高低の幅がある。新築の戸建物件は数少ない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	散見される賃貸共同住宅は遊休地利用の一方途として建築される傾向が強いため、土地価格に見合うような収益はまず見込めない。また、価格形成要因としては居住の快適性、利便性、安全性が重視され、収益性は通常選択の指標に入らないため収益価格の試算は行わなかった。よって、唯一の試算価格である比準価格を標準とし、人口、世帯数の推移動向に留意するとともに前年価格との均衡を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意の上、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) 指定からの検討	指定基準地番号	御代田(県)-2	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	21,300 円/㎡	[101.9]	100	100	[103.0]	19,200			0.0	0.0	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	18,800 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	+2.1%	半年間	%							
	変動状況	<p>[ 一般的 ] 町の人口総数、世帯数は微増。生産年齢人口、老年人口とも増加傾向。土地取引件数、面積減少傾向。</p> <p>[ 地域 ] 特別な地域要因の変動はない。地元居住者の一次取得需要堅調。</p> <p>[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。</p>										

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, 共信不動産鑑定(株). Includes details for 御代田(県)-2, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 宮本 吉豊.

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6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 北佐久郡御代田町大字御代田字休ヶ原2714番38. (2) 範囲: 東120m, 西90m, 南160m, 北80m. (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/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は御代田町ほか、小諸市、佐久市、軽井沢町の一部を含み、近隣地域から400m内外の郊外型住宅地域により強い代替競争関係が作用する。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 一円に散見されるアパートの多くは遊休地利用の一方途として建築されるため、賃料は建物建築費を中心に決定される傾向が強く、利便性等の優劣が地価水準ほどには反映されない。 (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/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 21,300 円/m², -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/m²), 変動率 (年間 +1.9%, 半年間 %), 変動状況 (一般的, 地域, 個別的) 要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建	
御代田(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	4,770,000 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]	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		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		北佐久郡御代田町大字御代田字一里塚2484番3			地積(㎡)	220	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)	(その他)	
	1.5:1	店舗兼住宅S2	店舗併用住宅が多い旧道沿いの商業地域	南東6.3m町道	水道、ガス、下水	御代田320m				
(2)近隣地域	範囲	東60m、西80m、南130m、北20m			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18m、奥行約12m、規模220㎡程度、形状ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	御代田駅に近い旧街道沿いの既成商業地域。	街路	6.3m町道	交通施設	しなの鉄道御代田駅南東方320m	法令規制	(都)近商(80,200)	
地域要因の将来予測	周辺幹線道路及び佐久市への顧客の流出等により商況は低迷し、衰退傾向のまま推移しているが、価格が下がり住宅地としての需要も見込めるため、大きな下落にはいたらず現状が継続するものと予測する。									
(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	21,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	15,900 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	同一需給圏は御代田町及びその隣接市町内に所在する商業地域、主たる需要者は店舗を建築し自ら営業することを目的とする法人または個人が想定される。需給動向については、商業地の取引は圏域全体でも少ないが、特に御代田町内の商業地域は低迷が続き取引はほとんどない。潜在的な供給力はあるものと推測するが、需要が弱く顕在化する可能性は低い。需要の中心となる価格帯については、商業地の取引は数が少なく、個別性が強いため把握できない。									
(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正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適切に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	街路	街路
	標準地番号								交通	交通
(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	環境	環境
	前年指定基準地の価格								画地	画地
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規					標準化補正	行政	行政
	前年標準価格	21,700 円/㎡							その他	その他
	-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	0.0%	半年間	%						
変動状況	[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。									
変動要因	[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。									
変動要因	[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	有限会社 大建
御代田(県)9-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 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	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	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	北佐久郡御代田町大字御代田字ノ沢4106番49外				地積(㎡)	929	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	作業所 S2	工場、一般住宅等が混在する工業地域	南西5.5m町道	水道、下水	御代田 1.9km (都)準工 (60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 300 m、南 130 m、北 280 m			標準的使用	低層作業所地					
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 30 m、規模 900㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	街路	5.5m町道	交通施設	しなの鉄道御代田駅 南東方1.9km	法令 (都)準工 (60, 200) 規制				
	地域要因の将来予測	工業地の地価は横ばいから上昇に転じつつあるが、対象地は規模が小さく周辺には住宅もみられ利用が限定的であるため、地価は当面横ばいが継続するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層作業所地				(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	13,800 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	同一需給圏は東信地方全域で市街地周辺から郊外への広範囲に点在する工業地域、需要者は県内外で事業を展開する製造業を中心とした企業と判定した。新型コロナウイルスからの回復基調を受け製造業、非製造業ともに設備投資の計画額は前年を上回ったが、エネルギー・原材料価格の高騰等の影響により、回復に向けた動きに一服感がみられる。需要の中心となる価格帯については規模・業種等によりばらつきが大きく、かつ取引が少なく把握し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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正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適切に反映し規範性は高い。一方工場の取引は自己使用目的が支配的で、賃貸工場はほとんどなく賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。したがって、本件においては比準価格を中心とし、他の工業地との検討を踏まえ、市場の推移・動向にも留意のうえ、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	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) 指定基準地	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) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 13,800 円/㎡		[ 一般的 ] 全国的及び全的に工業地の需要は堅調に推移し、価格は回復傾向にある。						
	-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 ] 特別な地域要因の変動はない。						
	標準地番号		標準地		[ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。						
	公示価格		円/㎡								
	変動率	年間	0.0 %	半年間							