

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
中野(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	31,100 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8日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	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	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	中野市大字小田中字屋敷添276番2				地積 (㎡)	330 ( )	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	信州中野 1.2km	(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西30m、南100m、北100m			標準的使用	低層住宅地					
	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	中心市街地に比較的近い既存住宅地域	街路	基準方位北3.5m市道	交通施設	信州中野駅南東方1.2km	法令規制	(都)1中専 (60, 160)		
(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	31,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,300 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、中野市の中心市街地に近い既存の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマンや自営業者等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な宅地開発も行われており、供給は概ね安定している。需要は中心市街地に比較的近い利便性等を反映し、概ね安定している。土地は800~1,200万円、新築戸建は3,500万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地に比較的近い古くからの住宅地域で、周辺にはアパート等の共同住宅もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。よって、信頼性の高い取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、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	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	中野(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	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	40,300 円/㎡	[ 100.0 ]	100	[ 102.0 ]	[ 129.0 ]	100	31,200			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	31,300 円/㎡			[ 要 因 ]	[ 要 因 ]	[ 要 因 ]	[ 要 因 ]	[ 要 因 ]
	-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	-0.6 %	半年間	%		一般的な要因 コロナ禍による影響が和らぐ中で、景気は持ち直しつつある。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい、個人消費・雇用は持ち直している。 地域要因 地域要因に格別の変動はない。中心市街地に比較的近い住宅地域であることから、相応の競争力を有しており、需給は概ね安定している。 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	西澤不動産鑑定事務所
中野(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 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] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年7月5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	中野市中央2丁目44番8 「中央2-10-6」				地積 (㎡)	264 ( )	法令上の規制等	(都)1住居 (60,200)  (その他)	
	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				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び既成市街地内住宅地域	西10.6m市道	水道、ガス、下水	信州中野800m				
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西40m、南50m、北200m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約18m、規模270㎡程度、形状長方形								
	地域的特性	特記事項	中心市街地内の既成住宅地域	街路	基準方位北、10.6m市道	交通施設	信州中野駅東方800m	法令 規制	(都)1住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測	中心市街地内に位置する既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はないので、今後も現状のまま推移するものと予測される								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	15,300 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	同一需給圏は中心市街地及びその周辺の住宅地域である。需要者は中野市内の居住者を中心として中野市以北の多雪地域からの転入者も見られる。中野市内では中心市街地の周辺地域で新規住宅地の分譲がみられ、中心市街地では住宅地の需給は相対的に少ない状況にあるが、利便性、住環境の良好な地域では需要は安定している。土地は800~1200万円程度、新築戸建住宅で3000~3500万円程度が取引の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は中心市街地内でアパートも見られる地域であるが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方比準価格は類似性を有する住宅地域の取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、比準価格を採用し収益価格は参考に留め、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		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 40,300 円/㎡		価格変動状況 要因の		[ 一般的 ] 中心市街地周辺の住宅地域では新規の住宅地分譲が安定的に行われているが、中心市街地の住宅地域は需給は少ない状況である。					
	-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 標準地 公示価格 円/㎡				[ 地域 ] 特段地域要因に変動はない。浸水想定区域内に位置している。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[ 個別的 ] 個別的要因に特に変動はない。					

鑑定評価書 (令和4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, ツカダ不動産鑑定事務所. Includes 中野(県)-3, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 塚田 賢治.

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4年7月1日 and values like 6,710,000円.

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 中野市大字草間字林畔1814番59. (2) 近隣地域: 東100m, 西70m, 南60m, 北50m. (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 26,000円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、中野市郊外及び隣接する長野市豊野地区等の住宅地域で、需要者の中心は市内及び隣接市町居住のサラリーマンや自営業者等である。 (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、同一団地内や周辺の既成の小規模な分譲地等の取引事例より試算しており、補修正も適正で市場性を反映した価格が求められた。 (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, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対象基準地等の前年標準価格の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 26,200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, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 -0.8%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和4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, ツカダ不動産鑑定事務所. Includes 中野(県)-4, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 塚田 賢治.

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4年7月1日 and values like 6,270,000円.

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: 中野市大字江部字田中1242番10. (2) 近隣地域: 東30m, 西100m, 南70m, 北30m. (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 32,500円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、中野市内の中心市街地に近い既成の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマンや自営業者等である。 (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、周辺の既成の住宅地や小規模な分譲地内の取引事例より試算しており、補修正も適正で市場性を反映した価格が求められた。 (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, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 中野(県)-2, 前年指定基準地の価格, 40,300円/㎡. (10) 対象標準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 32,500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, 公示価格, 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	有限会社ながの鑑定
中野（県） -5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	6,090,000 円		1㎡当たりの価格	12,200 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中野市大字上今井字山根2638番イ			②地積 (㎡)	499	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模			500㎡程度、形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	J R 駅至近であるが利用客は少なく店舗立地等の商業移行性は低い	街路	6.5 m市道	交通施設	上今井駅西方 80m	法令規制	都計外
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		12,200 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	同一需給圏は中野市郊外の既成住宅地域。需要者は中野市内のうち千曲川西岸の旧豊田村住民が中心で、同一需給圏外からの転入は考え難い。元々住宅地需要は限定的で、地縁的選好性に基づく取引、地元住民間での取引が中心である。地価が安い分、面積も大きく、結果的に中野市内全般の傾向に準じて、土地価額は600万円程度、新築の戸建物件は2000万円程度までが需要の中心と推測する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から収益価格は求めることができなかった。基準価格は中野市郊外の集落的性格をもつ地域内の事例を採用し比較検討した。旧豊田村の事例は採用できなかったが、概ね市内集落地域の最近の取引の実勢を把握できたものと思われる。個々の取引の分析自体は妥当と考えられ、1手法のみであるが、一定の精度は確保できたと思われる。よって、基準価格を標準とし、地積と単価、総額との関連にも留意して本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	[ ]	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
(10) 対象基準地の検討等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 12,500 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 市内景気は依然厳しい状況にあり、人口は微減、世帯数は増加傾向。商業形態は中心市街地活性化策に効果現れず郊外型へ移行。					
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 市中心部より遠方の集落で元来取引は少ない。鉄道駅至近ながら無人駅で利用客も少ない。人口減少傾向、高齢化、建物老朽化が顕著。					
	②変動率 年間 -2.4 % 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	有限会社ながの鑑定
中野（県） -6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	3,750,000円		1㎡当たりの価格	7,660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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月4日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中野市大字永江字竜原15番1			②地積 (㎡)	489	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40m、西 40m、南 60m、北 60m		②標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模			500㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	小学校、記念館、農協等に近くスーパー等も混在する地域	街路	4.2m市道	交通施設	替佐駅北西方 4km	法令規制	都計外
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		7,660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	同一需給圏は中野市郊外、飯山市、飯綱町の農家住宅地域。需要者は中野市内のうち旧豊田村住民が中心で、同一需給圏外からの転入は考え難い。元々住宅地需要は限定的で、地縁の選好性に基づく地元住民間での取引が中心である。地価が安い分、面積も大きく、取引ごとに総額がまちまちと予想され、需要の中心となる価格帯の把握が困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から収益価格は求めることができなかった。基準価格は中野市・飯綱町・飯山市の郊外の集落的地域内の事例を採用し比較検討した。採用事例は旧豊田村の事例は含まないが、農家住宅地の最近の取引の実勢を把握できたものと思われる。個々の取引の分析自体は妥当と考えられ、1手法のみであるが、一定の精度は確保できたと思われる。よって、基準価格を標準とし、地積と単価、総額との関連にも留意して本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因
	公示価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	街路交通環境行政その他
(10) 対年からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,860円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 市内景気は依然厳しい状況にあり、人口は微減、世帯数は増加傾向。商業形態は中心市街地活性化策に効果現れず郊外型へ移行。					
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 市中心部からは遠く、集落の様相を呈し元來取引は少ない。旧豊田村地区の人口減少、高齢化、建物の老朽化等は顕著。					
	②変動率 年間 -2.5% 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	西澤不動産鑑定事務所
中野(県)-7	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	5,330,000 円	1㎡当たりの価格	16,100 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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	中野市大字若宮字宮浦232番18				地積(㎡)	331	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)						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	北3.2m市道	水道、下水	信中野2.9km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西50m、南90m、北30m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約20m、規模320㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.2m市道	交通施設	信中野駅北方2.9km	法令(都) (60, 200) 規制					
	地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域で、周辺では小規模な宅地開発がみられるが、地域要因に特段の変動がないので、今後も現状のまま推移するものと予測される。											
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,100 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	同一需給圏は中野市郊外の住宅地域である。需要者は中野市内の居住者を中心として中野市以北の多雪地域からの転入者も見られる。中野市郊外に位置しているが、南方の国道沿いの商業集積地に近いことから、生活利便性は悪くないが、中野市内において不動産需要は、中心市街地周辺の住宅地域に比べ利便性の劣る郊外の住宅地域は弱い。取引される画地規模はまちまちであり、取引の中心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	周辺地域は既成住宅地であり戸建住宅を中心として共同住宅は少ない地域である。近隣地域は収益目的とした土地取引・アパート物件の取引が少なく、標準的な総収益の把握が困難なため収益価格は試算しなかった。一方比準価格は類似性を有する郊外住宅地の取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。したがって、比準価格に基づき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	[ ] 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) 対前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[ 要因 ]	中心市街地周辺の住宅地域では新規の住宅地分譲が安定的に行われているが、利便性の劣る郊外地域では供給は少ない。							
	前年標準価格	16,200 円/㎡				[ 地域 ]	特段地域要因に変動はない。浸水想定区域内に位置している。						
	-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/㎡	[ 個別 ]	個別的要因に特に変動はない。		
変動率	年間	-0.6 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
中野(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	7,580,000 円		1㎡当たりの価格	41,400 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] 路線価又は倍率	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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	中野市西1丁目559番5「西1-4-31」			地積(㎡)	183	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)  (その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西80m、南60m、北40m			標準的使用	低層店舗事務所併用地									
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形			(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設				法令規制	(都)商業(80,400)						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,300 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	25,500 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	同一需給圏は中野市内の商業地域、住商混在地域である。需要者は市内外の小売、サービス業等の事業者を中心として不動産賃貸事業者も想定される。中心市街地に位置するが、郊外型大型店舗への顧客流出により、小規模な既存店舗を中心とする中心市街地の商店街は停滞状況が続いている。付近ではホテルが建設中であり、今後商況の変化の可能性もある。地域内の不動産取引は少なく、画地規模もまちまちであり、中心価格帯は把握しえない。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中野市内の類似する商業地域、住商混在地域の事例を採用しており、市場性を反映し、説得力のある価格である。近隣地域は商業的用途、住宅的用途の混在する地域であり、想定建物如何により、収益性は変動するため、収益価格は幅を持つ。したがって複数の取引事例より求め市場性を反映する比準価格を標準として収益価格を関連付け、公示価格を規準した価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格とした	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	+2.0	
	公示価格	信州中野5-1	[99.3]	100	100	[100.0]	41,200		交通	0.0	環境	0.0	交通	-3.0	
(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	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			交通	0.0	環境	0.0	交通	-3.0	
(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	41,700 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	-0.7 %	半年間	%											
	変動状況	<p>[要因] 一般的 新型コロナ禍から経済は回復基調であったが、原材料高、円安の加速懸念がある。また新型コロナの感染再拡大の懸念がでてきた。</p> <p>[要因] 地域 今年から付近でホテルが建設中であり、来年オープン予定である。浸水想定区域内に位置している。</p> <p>[要因] 個別的 個別的的要因に特に変動はない。</p>													



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
中野(県)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	48,400,000 円		1㎡当たりの価格	31,200 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8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	中野市大字一本木字大田315番1外1筆				地積(㎡)	1,552	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)							
	1:1.5	店舗 S1	店舗、営業所等の多い郊外の国道沿いの路線商業地域	南25m国道、背面道	水道、下水	信州中野 2.4km	(その他) (70, 200)							
(2)近隣地域	範囲	東150m、西150m、南60m、北50m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約50m、規模1,500㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m国道	交通施設	信州中野駅2.4km	法令(都) (70, 200) 規制						
	地域要因の将来予測	中野市郊外の国道バイパス沿いにショッピングセンターやホームセンター等の各種物販店舗や飲食店等が進出する路線商業地域で、地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。												
(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	二方路 0.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	25,800 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、中野市郊外の幹線道路沿い等の路線商業地域で、需要者は物販や飲食店を全国展開する流通業者や沿道サービス事業等を拡大しようとする地場の法人等が考えられる。大手の店舗需要は、定期借地や建設協力金等を差し入れて借家するケースが多かったが、最近では地価が下落し値頃感がでてきたことから取得するケースもみられる。コロナ禍で、閉鎖する店舗がある一方で、新たな店舗需要もあり、当該感染症の影響は限定的である。													
(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、補修正も適正で市場性を反映した価格が求められた。収益価格は、基準地に郊外型の店舗を建築して賃貸する場合を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、想定建物のボリューム等により収益性に差違が生じるので、やや流動的な側面も有する。以上の各価格の性格及び市場参加者の属性等を勘案し、本件においては比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	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	[ ] / 100	[ ] / 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	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	[ ] / 100								
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[ 一般的 ] 郊外型や路線型の商業地域においては、借地や借家需要が中心で、コロナ禍による影響が和らぐ中で、好調業種の需要は上向いている。	[ 地域 ] 地域要因に格別の変動はない。大型店も多い路線型の商業地域で、路線商業地域としては相応の競争力を有し、需要も安定している。	[ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。	継続 新規		前年標準価格 31,200 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		公示価格 円/㎡			
	変動率	年間					0.0 %	半年間	%					