

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
小川(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	1,780,000 円	1㎡当たりの価格	7,550 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6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	上水内郡小川村大字高府字下市場9791番7外				地積 (㎡)	236	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				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い県道沿いの住宅地域	北東7.5m県道	水道、下水	長野22km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西150m、南20m、北30m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約16m、規模240㎡程度、形状ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	小川村の中心部に程近い既存住宅地域	街路	7.5m 県道	交通施設	長野駅西方22km	法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	近年、小川村の人口及び世帯数は減少傾向にある他、地域要因に特段の変動は認められず、当面、現状のまま推移し、地価も低調に推移するものと予測せざるを得ない。									
(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	7,550 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、小川村を中心とする山間の住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、小川村に地縁的選好性を有する者他、田舎暮らしを志向するマイホーム保有目的のエンドユーザーも見逃すことはできない。小川村の人口及び世帯数は減少傾向にあって、移住への誘因はなお乏しいことから、地価も下落傾向にて推移している。山間の住宅地は、田畑山林を伴って敷地規模が様々であることから、価格水準の中心を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、小川村役場や商店等、村中心部へのアクセスに優れた県道沿いの住宅地域にあって、生活の利便性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。										
(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 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(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	7,690 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	-1.8 %	半年間	%						
	変動状況	<p>[一般的要因] 物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、個人消費の持ち直しや雇用情勢の改善等に伴って、景気は緩やかに回復している。</p> <p>[地域要因] 小川村の住宅地は需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。山間への移住を誘引する要因は、なお乏しい。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因について、特段、変動は認められない。</p>									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
小川(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	5,090,000 円		1㎡当たりの価格	9,180 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6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	上水内郡小川村大字高府字町8498番2外				地積(㎡)	555	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				
	1:3.5	店舗兼倉庫 S2	小売店舗、旅館、一般住宅等が建ち並び、県道沿いの既成商業地域	南6m県道、背面道	水道、下水	長野23km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東270m、西70m、南40m、北45m				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12m、奥行約45m、規模540㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	小川村中心部の商業地域	街路	6m 県道	交通施設	長野駅西方23km	法令規制			
	地域要因の将来予測	小川村中心部の商業地域ではあるが、地域要因に特段の変動は認められず、当面、現状のまま推移し、地価も低調に推移するものと予測せざるを得ない。									
(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	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	9,180 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、小川村を中心とする山間部集落の商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、小川村に地縁の嗜好性を有する事業者が概ね限定される。小川村の人口及び世帯数は減少傾向にあって、また、地元商圏からの顧客流出も伴っていることから、既成の商業地は停滞、地価も下落傾向にて推移している。山間における商業地の取引件数は極めて少なく、また、敷地規模も様々であることから、その価格水準の中心を把握することは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、小売店舗等が建ち並び、県道信濃新線沿いの既成商業地域にあって、商業の利便性や視認性を有することから、事業用地としての需要が、なお高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。										
(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	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	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		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		価格変動要因の形成要因	[一般的] 物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、設備投資の増加や企業収益の増益等に伴って、景気は緩やかに回復している。							
	継続 新規			[地域] 小川村の商業地は需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。人口・世帯数の減少、地元商圏からの顧客流出によって停滞している。							
	前年標準価格 9,440 円/㎡			[個別的] 個別的要因について、特段、変動は認められない。							
	-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	-2.8%	半年間	%						