

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
小海(県)-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	7,450,000 円		1㎡当たりの価格	20,700 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10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1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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1筆				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						
	台形 1.2:1	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い中に店舗等が見られる既存住宅地域	北東4.2m町道	水道、下水	小海 660m	(都) (70, 200) (その他) (土砂災害警戒区域) (80, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 230 m、北 160 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模		360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	町中心部に位置する旧来からの既存住宅地域。	街路	基準方位北 4.2m町道	交通施設	小海駅 北方660m 法令 (都) (土砂災害警戒区域) (80, 200) 規制					
	地域要因の将来予測	旧来からの既存住宅地域であり、当分の間現状維持と予測する。中部横断自動車道が町北境まで延伸した効果はいまのところみられない。										
(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	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	20,700 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、町内中心部住宅地域を中心に、町内全域及び佐久穂町・佐久市南部（旧臼田町等）に所在する住宅地域。主たる需要者は、熟成した旧来からの住宅地域であることから、域内居住者が中心で域外からの転入者は少ない。当該地域は佐久市商圏に属するが、商圏中心寄りの住宅地との比較において競争性が劣り、需給は弱含みである。取引される敷地の規模が多様であり且つ取引事例が乏し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	自己使用の戸建住宅が中心で、アパート等の収益物件はないため収益価格は求めなかった。一方、同一需給圏内の類似地域において数は限られているが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。よって、市場の実態及び対象不動産の個性をよりの確に反映している比準価格を採用し、類似の基準地との検討を踏まえて、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	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	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	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 21,100 円/㎡		価格変動状況 要因の	[一般的要因] 小海町令和3年4月1日 令和4年4月1日人口変動 生産年齢人口 - 0.60%、老年人口 - 2.27%、人口総数 - 0.87%	[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。土砂災害警戒区域に指定されているが減価要因とはならない。建蔽率割増適用だが価格に影響はない。				
	-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	-1.9%	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
小海(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	5,340,000 円		1㎡当たりの価格	23,300 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10日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	南佐久郡小海町大字小海字清水平上ミ4277番1外2筆内				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) (その他)				
	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						
(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(都)(70,200)規制				
	地域要因の将来予測	佐久市圏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するものと予測する。中部横断自動車道が町北境まで延伸した効果はいまのところみられない。										
(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	23,300 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及び佐久市と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、特に小海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、小海町内における商業の賃貸市場は低迷しており賃貸事例を収集できなかったため収益価格は求めなかった。よって本件においては比準価格を採用し、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)対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	一般的要因 小海町令和3年4月1日 令和4年4月1日人口変動 生産年齢人口 - 0.60%、老年人口 - 2.27%、人口総数 - 0.87%								
	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 23,700 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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.7%	半年間								