

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, 共信不動産鑑定株式会社. Includes details for 御代田(県)-1, 長野県, 長野第一, 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4年7月1日 and 令和4年7月5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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 北佐久郡御代田町大字御代田字大林4108番1226. (2) 範囲: 東120m, 西100m, 南65m, 北85m. (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 18,800 円/m². (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。 (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は遊休地利用の一方途として建築される傾向が強い。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定基準地からの検討: 御代田(県)-2, 前年指定標準地の価格 20,900 円/m². (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 18,500 円/m², 変動率 年間 +1.6%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定株式会社
御代田(県)-2	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	7,560,000 円		1㎡当たりの価格	21,300 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]	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	路線価又は倍率	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休ヶ原2714番38				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中専(60,200) (その他)(60,188)				
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西90m、南160m、北80m 標準的使用 低層住宅地				主要な交通施設との接近の状況	御代田1.4km	法令(都)1中専(60,188)			
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約20m、規模360㎡程度、形状長方形									
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	規方位北4.7m町道	交通施設	しなの鉄道御代田駅南方1.4km	法令	(都)1中専(60,188)			
	地域要因の将来予測	生活利便性に優れた街区整然とした住宅団地(平和台)で、今後も安定的推移が見込まれる。有効需要層が厚く、地価は上昇傾向を辿ると思われる。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	+2.0				
	収益還元法	収益価格	11,800 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働く。需要者は御代田町居住の一次取得者で、町内あるいは佐久市、小諸市の企業の通勤者を主とする。中小の開発地、売り希望地が一円各所に散在するが、有効需要層が厚く引き合いは強い。土地は700~800万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。また、賃料には持ち家に対する根強い需要が映し出されず、住宅地価を捉え難い面もある。鑑定評価額は、一円の土地取引は自用目的が圧倒的中心をなしているため、比準価格を標準に収益価格を参照し、前年価格との均衡、単価と総額との関連性に充分留意して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	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	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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因	[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。土地の取引件数、面積とも増加傾向。					
	-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/㎡	周辺の一部で小規模の宅地開発が見られるが、近隣に目立った動きはない。		
変動率		年間	+1.9%	半年間	%	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)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4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[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		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)					
(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。				
(3)最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	周辺幹線道路及び佐久市商圏への顧客の流出等により況は低迷し、衰退傾向のまま推移しているが、価格水準から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。				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)	
	(4)対象基準地の個別的要因	低層店舗住宅併用地				ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	9,460 円/㎡									
	原価法	積算価格	円/㎡									
	開発法	開発法による価格	0 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は御代田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	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	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	継続	新規	前年標準価格	21,700 円/㎡	[要因]	一般的	御代田町令和3年4月1日 令和4年4月1日人口変動 生産年齢人口+2.08%、老年人口+1.83%、人口総数+1.87%				
	-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/㎡	[地域]	特別な地域要因の変動はない。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別]	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	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ノ沢4106番49外1筆				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130m、西300m、南130m、北280m		標準的使用	低層作業所地							
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約30m、規模		900㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	南向き傾斜地に作業所、工場、住宅等がみられる工業地域	街路	5.5m町道	交通施設	しなの鉄道御代田駅 南東方1.9km					
	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用途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	0 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帯一円である。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である。一昨年から昨年にかけて新型コロナの影響により先行きの不透明感が増大したが、流通業は一貫して好調、また製造業も回復傾向が鮮明となった業種もあり、工業地の需要は堅調となっている。需要の中心となる価格帯については規模・業種等により区々であり、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	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
	標準地番号		[]	100	100	[]						
	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	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	[]						
	前年指定基準地の価格	円/㎡	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		価格形成要因の	変動状況	一般的要因 [] 御代田町令和3年4月1日 令和4年4月1日人口変動 生産年齢人口+2.08%、老年人口+1.83%、人口総数+1.87%					
	前年標準価格		13,800 円/㎡				地域要因 [] 特別な地域要因の変動はない。					
	-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				個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号		公示価格				円/㎡					
	変動率	年間	0.0%	半年間	%							