別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-1	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　西入　悦雄

鑑定評価額	8,560,000 円	１㎡当たりの価格	29,400 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]	23,000 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	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市中込字東大堰手前３１７８番４				②地積(㎡)	291 ( )	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)２住居 (60, 200) 準防
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北4m市道	水道、下水	北中込 400m		(その他) (70, 160)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　60　m、南　50　m、北　40　m				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　15　m、奥行 約　20　m、規模　300　㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	市役所等の公共施設や中込原の商業地等に近い利便性の良好な住宅地域	街路	基準方位北 ４m市道	交通施設	北中込駅 南東方400m	法令規制 (都)２住居 (70, 160) 準防
	⑤地域要因の将来予測	市役所や佐久医療センター、店舗等への接近性が良く生活利便性の良好な住宅地域であり、今後も熟成を高めて行くものと思料される。当該地域を含む周辺一帯の需給は堅調であり地価は安定して推移すると予測する。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　29,400 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　16,800 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	同一需給圏は旧佐久市内で中込地区一帯及びその周辺の住宅地域。需要者は佐久市内の居住者及び市内への通勤者等である。当該地域は市役所及び中込原の商業地や旧国道沿いの店舗等に近く生活利便性の良好な地域であり、更に地域西方に佐久医療センターが開設され、その周辺街路等の整備が行われた事から当該地域を含む地域一帯の需給は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地で８００万円前後、新築戸建住宅で２５００万円以下である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅の他にアパート等も見られる住宅地域であるが、周辺は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないために収益価格は低位に試算された。又、自用目的の取引が中心であり収益性よりも居住の快適性、利便性が重視され価格が決定する傾向にある住宅地域であるので、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし収益価格を参酌して公示価格を規準とした価格との均衡にも留意しながら鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 佐久-3	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 標準化補正	地域要因
	公示価格 31,700 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [104.0]	100 / [104.8]	[100.0] / 100	29,100	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -2.9 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　29,300 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　+0.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 佐久市の住宅地需要は佐久平駅周辺を中心に展開され長土呂地区や都市基盤整備等が行われ利便性の良い地域に拡大している。 [地域要因] 地域要因に特別な変化はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 14日提出
佐久(県)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
佐久(県)-2	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士　久保田　修二

鑑定評価額	7,830,000 円	１㎡当たりの価格	24,700 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 11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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市根々井字辰ノ口３２０番２４外１筆				②地積(㎡)	317 ( )	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) (60, 200)
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	北中込 2km		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　120　m、西　100　m、南　50　m、北　70　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　16　m、奥行 約　20　m、規模　320　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	三河田工業団地の西側に位置する住宅団地	街路	基準方位　北 ４．５m市道	交通施設	北中込駅 西方2km
		法令規制	(都) (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	佐久平駅南土地区画整理事業が施行中であり、その周辺の塚原、平塚等で宅地開発が活発化している状況等から、当該地域もその波及的影響を受けて地価は横這いで推移。					

(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　24,700 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	同一需給圏は岩村田、中込、野沢市街地周辺から郊外の住宅地域である。需要者は佐久市内の居住者及び市内への通勤者が主体である。当該地域は三河田工業団地の西側に近接した既成の住宅団地であり、ＴＤＫ跡地へのシチズンの工場移転等に伴って、その周辺の根々井、塚原、平塚等では小規模の宅地分譲が活発化し、医療機関、大型スーパーへのアクセスも良好なことから需要も堅調となっている。需要の中心となる価格帯は土地で８百万円～１千万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅団地であり、収益目的の取引はなくアパート等の収益物件を想定することは現実的ではないので収益還元法の採用は断念した。比準価格は同一需給圏内の信頼性の高い事例を基に試算したものであり、不動産市場の実態を反映した実証的な価格である。よって、本件は比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 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	①指定基準地番号 佐久(県)-1	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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 / 地域要因 街路 -1.0 交通 0.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 29,300 円/㎡	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [123.8]	[104.0] / 100	24,700		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　24,700 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 佐久市の住宅地需要は佐久平駅周辺の人気が根強いが、長土呂地区や佐久平駅南土地区画整理事業が施行中でその周辺部に拡大している。
	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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-3	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　　西入　悦雄

鑑定評価額	17,000,000 円	１㎡当たりの価格	44,100 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]	35,000 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	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市岩村田字下塚本１３４６番２５外１筆			②地積(㎡)	386 ( )	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)１住居 (60, 200)
	1:1	住宅 ＬＳ2	中規模一般住宅の中に医療施設等が見られる利便性のよい住宅地域	東5m市道	水道、下水	佐久平 1.2km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　30　m、南　40　m、北　60　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　20.0　m、奥行 約　18　m、規模　360　㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	佐久平駅周辺商業地に近く、国道１４１号背後の新興住宅地域	街路	基準方位北 ５m市道	交通施設	佐久平駅1.2km
		法令規制	(都)１住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	佐久平駅周辺商業地に近い生活利便性の良好な住宅地域で今後も熟成を高めて行くものと思料する。地域西方で佐久平駅南地区土地区画整理事業が推進中であり周辺地域の発展が期待され地価は強含みと予測する。					

(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　44,100 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	同一需給圏は旧佐久市北部の佐久平駅周辺一帯に分布する住宅地域。需要者は市内の居住者及び市内への通勤者等である。当該地域は佐久平駅周辺商業地に近い利便性の良好な住宅地域であり選好度合は高く周辺でも宅地開発が活発で需要は堅調である。加えて、当該地域の西方において佐久平駅南土地区画整理事業が施工中であり、更なる佐久平駅周辺の発展性が期待されている。需要の中心となる価格帯は土地で１３００万～１８００万円程度である。			
(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、佐久平駅周辺一帯の住宅地域の事例を中心に試算したもので実証的で規範性の高い価格である。一方、収益価格は戸建住宅が中心の地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないために低位に求められた。当該地域は自用目的の取引が中心であり居住の快適性、利便性を重視して価格形成がなされる傾向にあるので、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 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	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 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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　43,900 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 佐久市の住宅地需要は佐久平駅周辺を中心に長土呂地区や現在事業推進中の佐久平駅南土地区画事業区域の周辺に拡大している。
	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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡		[地域要因] 従前と比して特別な地域要因はない。
	②変動率　年間　+0.5 %　半年間　%		[個別的要因] 標準画地に比して方位のプラス以外、特段の変動要因は無い

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-4	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　西入　悦雄

鑑定評価額	7,880,000 円	１㎡当たりの価格	22,200 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 12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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市下平尾字下大久保６０４番５外２筆			②地積(㎡)	355 ( )	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) (60, 100)
	1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅の他に農地等が見られる住宅地域	西7m市道	水道、下水	岩村田 2.5km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　60　m、南　40　m、北　170　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　16　m、奥行 約　22　m、規模　350　㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	紅雲台住宅団地に近接した岩村田市街地近郊の住宅地域	街路	基準方位北 7m市道	交通施設	岩村田駅 東方2.5km
		法令規制	(都) (60, 100)				
	⑤地域要因の将来予測	岩村田近郊の住宅地で生活利便性は比較的良く今後も熟成を高めて行くものと思われる。周辺では、小規模分譲地が比較的多く見受けられ需給は比較的堅調であり地価は安定的に推移すると予測する。					

(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　22,200 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　11,500 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、岩村田市街地周辺から郊外の住宅地域である。需要者は、佐久市内の居住者及び市内への通勤者が主体である。当該地域は岩村田市街地の東方に所在する近郊の住宅地域であり岩村田市街地に比較的近い他に近時、スーパーが進出するなど生活利便性が向上している住宅地域であり周辺の下平尾、安原等でも小規模分譲地が増加しており需給は比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で７００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心として周辺にアパートも見られる住宅地域である。比準価格は代替競争関係の強い対象地周辺の実際の取引事例を基に試算したもので市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は当該地域が賃貸市場の熟成度が低く土地価格に見合う賃料を得られないため低位に求められた。よって比準価格を重視し収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ単価と総額との関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格　円/㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		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	①指定基準地番号 佐久(県)-1	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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 29,300 円/㎡	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [135.9]	[102.0] / 100	22,100	地域要因	街路 -4.0 交通 +5.7 環境 +30.0 行政 +3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　22,200 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 佐久市の住宅地需要は佐久平駅周辺を中心に、長土呂地区や都市基盤整備等が行われ利便性の良い地域に拡大し、その余波を受けている。 [地域要因] 地域要因に特別な変化はない。 [個別的要因] 方位のプラス要因以外に特段の変動はない。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-5	長野県	第１	氏名	不動産鑑定士　　西入　将光

鑑定評価額	6,650,000 円	１㎡当たりの価格	24,900 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 11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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市三塚字泉野１９９番１９			②地積(㎡)	267 ( )	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) (60, 200)
	1.2:1	住宅 ＬＳ2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東10m市道	水道、ガス、下水	中込 3.2km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　0　m、南　170　m、北　100　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　18.0　m、奥行 約　15.0　m、規模　270　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	国道１４２号背後の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位　北１０m市道	交通施設	中込駅 西方3.2km
		法令規制	(都) (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	中込・野沢エリアでも利便性の良い地域では需要、地価ともに改善傾向にある。但し、新型コロナウイルスの終息が見通せず、国外情勢や物価高騰等の懸念材料も有し景気の先行きが不透明である。					

(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　24,900 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	同一需給圏は中込・野沢市街地周辺の住宅地域であり、需要者は佐久市内の居住者及び周辺市町村から市内への通勤者等である。中込・野沢エリアでも利便性の良い地域では需要、地価ともに改善傾向にある。しかし、市街地からやや離れ、周囲には農地が広がる当該地域の需要は依然弱含みで、更には新型コロナウイルスの終息が見通せず、国外情勢や物価高騰等の懸念材料も有し先行きが不透明である。なお、需要の中心となる価格帯は土地で７００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が中心で周囲には農地も多く、賃貸市場の形成は認められないため価格に収益反映され難いと判断し収益還元法を非適用とした。比準価格は、同一需給圏内の類似地域における規範性の高い取引事例を収集・選択し、要因格差の判定を適切に行い実証的で市場の実態を反映した説得力を有する価格を求めた。よって本件では比準価格を中心に、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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 標準化補正	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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 佐久(県)-1	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 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 29,300 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [124.4]	[103.0] / 100	24,400	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 交通 +8.1 環境 +19.0 行政 +4.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 25,100 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの終息が見通せず、国外情勢や物価高騰等の懸念材料も有し景気の先行きが不透明である。
	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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 当該地域は市街地からやや離れ、周囲には農地が広がる住宅地域であり、需要・地価ともに依然弱含みで推移している。
	②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%		[個別的要因] 方位による変動の他は、個別的要因による変動要因は無い。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-6	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　　西入　悦雄

鑑定評価額	6,090,000 円	１㎡当たりの価格	19,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　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　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市田口字羽毛田端５００２番８				②地積(㎡) 317 ( )	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) (60, 100)
	1:1.5	住宅 ＬＳ2	中規模一般住宅が建ち並ぶ駅に近い住宅地域	西5.4m市道	水道、下水	龍岡城 370m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　90　m、西　40　m、南　75　m、北　60　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　14　m、奥行 約　22　m、規模　310　㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	龍岡城駅に近接した小規模の分譲住宅地	街路	基準方位北 ５．４m市道	交通施設	龍岡城駅370m
		法令規制	(都) (60, 100)				
	⑤地域要因の将来予測	旧臼田町は佐久平駅を核とした佐久市の中心地域からは遠距離に位置し接近性、利便性が劣るため需要は全体的に弱含みで推移しており、当該地域での地価は下落傾向が続くと予測する。					

(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　+2.0
(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	同一需給圏は旧臼田町及び旧佐久市南部の住宅地域である。需要者は臼田地区を中心とする佐久市の居住者、市内への通勤者で南佐久地方の町村からの転入者もある。需給動向は、臼田地区が佐久市の中心地域である佐久平駅周辺からは遠距離に位置するため接近性、利便性等が劣ることから需要の低迷が続いている。最近での取引が少ないため需要の中心となる価格帯は把握し難く、土地で４００万円～６００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域でアパート等の収益物件はほとんど見られず自用目的の取引が主体である。更に、佐久市中心部から離れており賃貸需要も弱いことから収益還元法は非適用とした。比準価格は臼田地区及び旧佐久市南部の類似地域の実際の取引事例を基に試算した実証的で説得力を有する価格である。よって、市場性を反映した比準価格を標準として公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 佐久-4	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 標準化補正	地域要因
	公示価格 23,600 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [122.0]	[102.0] / 100	18,900	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 -3.3 環境 +25.0 行政 +3.0 その他 0.0
(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 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　19,400 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　-1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 臼田地区は元来南佐久圏域だが合併により市に編入し佐久平駅から遠距離に位置し接近性、利便性等が劣り需要は弱含みで推移している。 [地域要因] 地域要因に特別な変化はない。 [個別的要因] 方位のプラス要因以外特段の変動要因は認められない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-7　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　大建
佐久(県)-7	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　　大井　邦弘

鑑定評価額	10,300,000 円	１㎡当たりの価格	23,600 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市臼田字反田２２２０番			②地積(㎡)	437 ( )	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)１住居 (60, 200)
	1:1.2	住宅 ＬＳ2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西4.2m市道	水道、ガス、下水	臼田 1.3km	(その他) (60, 168)

(2)近隣地域	①範囲	東　70　m、西　80　m、南　130　m、北　150　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　18　m、奥行 約　25　m、規模　450　㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	旧臼田町の中心部で公共公益施設、商店街に近く生活利便性の良い住宅地域	街路	基準方位　北４．２m市道	交通施設	臼田駅 北西方1.3km
		法令規制	(都)１住居 (60, 168)				
	⑤地域要因の将来予測	新型コロナ感染症の住宅地への影響はほとんど見られないが、臼田地区の需要は弱く地価は下落が継続と予測する。臼田地区新小学校の開校（令和５年４月を予定）に伴い現臼田小学校は閉鎖される計画である。					

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　23,600 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　14,400 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	同一需給圏は佐久市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者が中心である。需給動向については、佐久平周辺を中心に供給されてきた利便性の高い分譲住宅地の価格が強いため、需要は南部への広がりを見せているものの佐久市最南部の臼田地区までは至っていない。当地域は比較的利便性が良好ではあるが需要は弱含みで価格は引き続き下落傾向である。需要の中心となっている価格帯は、土地１㎡あたりの単価で２万円台前半となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において多数の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。一方、地域要因に基づき市場参加者の意思決定過程を考察すると、収益力が価格に与える影響は小さく、収益性は反映され難いと思料する。よって、市場の実態及び対象不動産の個別性をより的確に反映している比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、指定基準地との検討を踏まえた上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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	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	①指定基準地番号 佐久(県)-6	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	標準化補正：街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因：街路 +3.0 交通 +0.7 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　19,400 円/㎡	[99.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [78.8]	[101.0] / 100	24,100		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　24,000 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　-1.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 令和３年４月１日→令和４年４月１日人口変動　長野県－０．１０%、佐久市－０．２５%、臼田地区＋０．４０% [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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-8	長野県	第１	氏名	不動産鑑定士　　西入　将光

鑑定評価額	6,200,000 円	１㎡当たりの価格	19,500 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 11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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市北川字勝間４４０番１１			②地積(㎡)	318 ( )	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)１住居 (60, 200)
	台形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地	東5.8m市道	水道、下水	臼田 2.4km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　60　m、南　150　m、北　120　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　18　m、奥行 約　17　m、規模　310　㎡程度、形状　ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	国道１４１号西側背後の北川工業団地に隣接する住宅団地。	街路	基準方位　北５．８m市道	交通施設	臼田駅 南西方2.4km
		法令規制	(都)１住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	佐久市との合併以降、旧臼田町の衰退傾向は顕著であり、佐久総合病院の主要機能の中込地区への移転が拍車をかけている。なお、当エリアでは新小学校建築工事が進行中である。					

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　19,500 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　8,080 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	同一需給圏は旧臼田町一帯から周辺の住宅地域である。需要者は地元の居住者、及び佐久市南部に生活基盤を有する者が主体で、一部南佐久地域から佐久市等への通勤者も考えられる。佐久市との合併以降、旧臼田町の衰退傾向は顕著であり、佐久総合病院の主要機能の中込地区への移転が拍車をかけている。このような状況下、臼田地区郊外の住宅団地である当該地域でも厳しい状況が続いている。なお、需要の中心となる価格帯は土地で６００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が主体で自用目的での需要が中心の地域であり、収益価格はアパートを想定して求めた理論的な価格であるが想定要素を含むため精度はやや劣る。比準価格は周辺類似地域における信頼性の高い事例を採用し、要因格差の判定を適切に行い実証的で市場の実態を反映した価格である。よって本件は信頼性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌して指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格　円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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	①指定基準地番号 佐久(県)-6	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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 19,400 円/㎡	[99.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [103.4]	[102.0] / 100	18,600	地域要因	街路 0.0 交通 +6.6 環境 0.0 行政 -3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　19,700 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの終息が見通せず、国外情勢や物価高騰等の懸念材料も有し景気の先行きが不透明である。 [地域要因] 当該地域は旧臼田町郊外の住宅団地であり、総体的に衰退傾向が顕著で改善の兆しが見られない。 [個別的要因] 方位による変動の他は、個別的要因による変動要因は無い。
	②変動率　年間　-1.0 %　半年間　%		

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-9　　宅地-1

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
佐久(県)-9	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士　宮本　吉豊

鑑定評価額	7,460,000 円	１㎡当たりの価格	18,100 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]	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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市望月字金井原１２６番３			②地積(㎡)	412 ( )	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) (60, 200)
	台形 1:1	共同住宅 W2	中規模一般住宅の多くある中に店舗兼住宅が混在する住宅地域	北4m市道、西側道	水道、下水	佐久平 10km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　65　m、南　90　m、北　50　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　22　m、奥行 約　18　m、規模　400　㎡程度、形状　ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	旧望月町の中心部。公共施設、商店街に近接した既成の住宅地域。	街路	基準方位　北 ４m市道	交通施設	佐久平駅 西方10km
		法令規制	(都) (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域として安定的に推移している。生産年齢人口の減少が続く中、一円の住宅地供給に余剰感があり、地価は今後も弱い動きが続くと思われる。					

(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 0.0 角地 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,100 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 4,570 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	同一需給圏は佐久市全域に及び東御市、北佐久郡立科町を含む。旧望月町により強い代替競争関係が作用し、需要者は佐久市ほか東御市、上田市内の事業所に勤務する３０～４０代の地元居住者を中心とする。少子高齢化などから有効需要が限られており、地価は長期に渡って下げ続けている。土地は５００～８００万円、新築の戸建物件は２０００万円台前半が需要の中心と把握される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸共同住宅は各所に見受けられるものの、遊休地利用の一方途として建築されることが多いため、賃料は建物建築費を中心に決定される傾向が強い。近年、供給過剰から立地に見合う賃料が次第に得難くなってきている面もある。一円の土地取引は自用目的が圧倒的中心をなしているので、比準価格を中心に収益価格を参酌し、単価と総額との関連性、前年価格との均衡に充分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 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	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 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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 18,600 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率　年間 -2.7 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市の人口総数、生産年齢人口は微減を続ける一方、老年人口は増加の一途にある。土地取引の件数ほぼ横ばい、面積増加傾向。 [地域要因] 特に地域要因の変動はない。望月地区の人口は年間２．５％減少。世帯数微減。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-10	長野県	第１	氏名	不動産鑑定士　　西入　将光

鑑定評価額	7,400,000 円	１㎡当たりの価格	27,200 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 11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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市取出町字東田７８７番４			②地積(㎡)	272 ( )	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)１低専 (50, 80) 準防
	台形 1.5:1	住宅 S2F1B	中規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	中込 2.1km	(その他) (60, 80)

(2)近隣地域	①範囲	東　45　m、西　30　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　18 m、奥行 約　15 m、規模　270 ㎡程度、形状　台形					
	④地域的特性	特記事項	周囲に農地が残る区画整理済みの住宅地域	街路	基準方位北 ５m市道	交通施設	中込駅 南西方2.1km
		法令規制	(都)１低専 (60, 80) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	中込・野沢エリアでも利便性の良い地域では需要、地価ともに改善傾向にある。但し、新型コロナウイルスの終息が見通せず、国外情勢や物価高騰等の懸念材料も有し景気の先行きが不透明である。					

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　27,200 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	同一需給圏は中込・野沢市街地周辺の住宅地域で、需要者は佐久市内の居住者及び周辺市町村から市内への通勤者等である。中込・野沢地区でも利便性の良い地域では需要、地価ともに改善傾向にある。このような状況下、野沢市街地近郊の住宅地域である当地域の需要は緩やかな改善傾向にある。但し、新型コロナウイルスの終息が見通せず、国外情勢や物価高騰等の懸念材料を有し先行きは不透明である。又、需要の中心となる価格帯は土地で７００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	開発されてから長期間経過したやや郊外の住宅団地内で、周囲に空地が多くアパート等は少ない。小学校等は近く居住環境に優れるが、市場参加者は意思決定の際に収益性を考慮するとは考え難く、自己使用目的の要因により価格が決定されるものと判断し、収益還元法を非適用とした。本件は居住の快適性等が価格決定の際の重要な要因となる住宅地域であるので、市場性を反映した比準価格を中心に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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 標準化補正	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		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 佐久(県)-1	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 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 29,300 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [111.1]	[101.0] / 100	26,700	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 +5.8 環境 +4.0 行政 +3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 27,300 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの終息が見通せず、国外情勢や物価高騰等の懸念材料も有し景気の先行きが不透明である。
	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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 野沢市街地近郊の住宅地域で、需要は緩やかな改善傾向にある。但し、新型コロナウイルスや国外情勢、物価高騰等の懸念材料を有する。
	②変動率　年間　-0.4 %　半年間　%		[個別的要因] 方位による変動の他は、個別的要因による変動要因は無い。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　大建
佐久(県)-11	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　　大井　邦弘

鑑定評価額	4,000,000 円	１㎡当たりの価格	7,790 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市布施字道陸神坂１１９０番１				②地積 (㎡)	513 ( )	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) (60, 100)
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	東7.8m県道、南側道	水道、下水	佐久平 10km	(その他) (70, 100)

(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　30　m、南　90　m、北　110　m			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　m、奥行 約　25　m、規模　500　㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	国道１４２号南背後の農家集落	街路	７．８m県道	交通施設	佐久平駅 南西方10km	法令規制	(都) (70, 100)
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの集落地域で発展性がなく、一層の過疎化の進行が懸念される。					

(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	角地　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,790 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	同一需給圏は佐久市布施地区を中心とする佐久市内及び隣接市町内に存する農家集落と判定した。需要者の中心及び需給動向については、転入者は少なく、地縁的選好性が強いことから、地元居住者がほとんどであると思料するが、需要は弱く、宅地の取引は少ない。需要の中心となる価格帯については、取引件数が少なく、規模及び地理的なばらつきが大き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	農家住宅の事例は少ないため同一需給圏内の類似地域において広域的に事例を収集し選択した。比準にあたっては各事例の信頼性を比較考量し、補修正の過程も適切であるため比準価格の規範性は高い。一方、アパート等の収益物件は無く、賃貸市場は未成熟のため、収益価格は試算しなかった。よって、市場の実態及び対象不動産の個別性をより的確に反映している比準価格を重視し、各種指標等を考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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	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	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	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　7,940 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 令和３年４月１日→令和４年４月１日人口変動　長野県－０．１０%、佐久市－０．２５%、布施地区－０．４８%
	②変動率　年間　-1.9 %　半年間　%		[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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)-12　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)-12	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　　西入　悦雄

鑑定評価額	5,860,000 円	１㎡当たりの価格	17,300 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　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市御馬寄字庄ノ上９２５番４６			②地積(㎡)	339 ( )	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) (60, 100)
	1:1.2	住宅 ＬＳ2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした新興住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	佐久平 5.6km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 140 m、西 100 m、南 150 m、北 120 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 17 m、奥行 約 20 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	旧浅科村土地開発公社による分譲住宅団地	街路	基準方位北 ５m市道	交通施設	佐久平駅5.6km	法令規制 (都) (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測	旧浅科村の住宅団地で佐久平駅周辺からはやや遠距離に位置し接近性、利便性等が劣るため近年は需要の低迷が続いている。競争力に劣る当該地域は地価の下落傾向が続くと予測する。						

(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 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 17,300 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、旧浅科村を中心として合併した旧町村部や旧佐久市の周辺部を含む住宅地域。需要者は旧浅科村等の市周辺部の居住者及び市内への通勤者である。当該地域は、旧浅科村で開発した分譲住宅団地で価格水準は低廉であるが佐久平駅周辺からやや遠距離に位置し接近性、利便性等が劣る。旧佐久市内において立地に優る宅地供給が増加している状況の中で需要の低迷が続いている。最近での取引が少ないため需要の中心となる価格帯は把握が困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、旧浅科村において開発された分譲住宅団地で戸建住宅が支配的な地域でアパート等の収益物件は皆無である。佐久市中心部からはやや離れ接近性、利便性等が劣るため賃貸需要も見込めないことから収益還元法の適用を断念した。比準価格は旧浅科村の事例を中心に決定した実証的で説得力を有する価格であるので、比準価格を標準とし単価と総額の関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 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	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 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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 17,600 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 佐久市の住宅地需要は佐久平駅周辺の人気が根強く、周辺に拡大しているが、旧町村部は接近性、利便性等が劣り需要は弱含みで推移。
	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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特別な変化はない。
	②変動率 年間 -1.7 % 半年間 %		[個別的要因] 方位によるプラス要因以外特段の変動要因は認められない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 14日提出
佐久(県)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
佐久(県)5-1	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士　久保田　修二

鑑定評価額	4,350,000 円	１㎡当たりの価格	34,800 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 11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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市中込２丁目１４番９外２筆			②地積(㎡)	125 ( )	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)商業 (80, 400) 準防
	1.2:1	店舗兼事務所 S3	各種店舗が建ち並ぶ街区整然とした商業地域	北東16m県道	水道、ガス、下水	中込 300m	(その他) (90, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　25　m、南　75　m、北　40　m			②標準的使用	低層店舗・事務所併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　12.0　m、奥行 約　10.5　m、規模　125　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	中込駅前に近接する県道沿いの商業地域	街路	１６m県道	交通施設	中込駅 南西方300m
		法令規制	(都)商業 (90, 400) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	佐久平駅周辺の大型店舗への顧客の集中が進み、他の既成商店街の商況は厳しく、地価は引き続き下落傾向。飲食店舗が多く、新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される。					

(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所併用地		(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　36,700 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　21,000 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	同一需給圏は当市及び周辺市町村の既成商業地域で、需要者は店舗または事業所経営を行う市内の個人または法人が中心であり、全国的なチェーン店等は見られない。当該地域は旧来からの商店街で地元個人経営の店舗が殆どであり、新規参入は少なく、空店舗が多い。佐久平駅周辺の大型商業施設への顧客の流出が続いており、今後はさらに加速されると思料される。取引価格は当事者の業種、個別事情に左右され、需要者の中心となる価格帯は見出し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗等が中心で、賃貸市場の成熟度は総じて低い。収益価格は直接法により求めたが、賃貸市場の未成熟、賃料が持つ諸特性に加え、試算過程に多くの想定要素が介入することから低く求められ、試算価格としての規範性は低い。よって、当市及び隣接市部の商業地域及び住・商混在地域の複数事例を採用し試算した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格との均衡、単価と総額との関連性にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 佐久5-1	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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 37,600 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [108.6]	[100.0] / 100	34,600	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 標準化補正	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		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　35,300 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　-1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスにより観光、飲食等の業況悪化も現時点では地価への影響は限定的。佐久平周辺の大型施設への顧客の流出。 [地域要因] 地域自体に目立った変化はない。飲食店等は新型コロナウイルス感染症の影響を受け商況悪化。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)5-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　大建
佐久(県)5-2	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　　大井　邦弘

鑑定評価額	6,720,000 円	１㎡当たりの価格	23,900 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市下越字上川原１９４番１外１筆				②地積 (㎡)	281 ( )	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)近商 (80, 200)
	不整形 1:3.5	空地	小売店舗等が建ち並ぶ駅前商店街の商業地域	北東12m県道、背面道	水道、ガス、下水	臼田 130m		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 120 m、西 180 m、南 0 m、北 90 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 不整形					
	④地域的特性	特記事項	臼田駅前通りに形成された古くからの商店街。	街路	１２m県道	交通施設	臼田駅 北西方130m
		法令規制	(都)近商 (80, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	国道１４１号沿線地域等に顧客を奪われ、衰退化傾向。平成２６年の佐久医療センター中込地区開院（本院は機能縮小）の影響は近隣にも色濃いが、周辺住宅地との関係で地価は比較的なだらかな下落が予測される。					

(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	形状 -2.0 二方路 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 24,700 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 11,600 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	同一需給圏は佐久市及び隣接市町内の商業地域。旧臼田町の商業地域により強い代替競争関係が認められ、需要者は小売販売業、理容美容等個人向けサービス業、飲食業等を行う地元の法人ないしは個人を中心とする。顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は細く、地価は長年下げ続けている。偶発的散発的に見られる取引事例の価格は区々であり、需要の中心となる価格帯は把握できない。			
(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別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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 □ 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	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	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	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 24,100 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率　年間 -0.8 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 佐久市令和３年４月１日→令和４年４月１日人口変動　生産年齢人口－１．３２%、老年人口－０．１８%、人口総数－０．４２% [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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)5-3　　宅地-1

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
佐久(県)5-3	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士　　宮本　吉豊

鑑定評価額	39,300,000 円	１㎡当たりの価格	25,000 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　1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市協和字上沖１１８番５			②地積(㎡)	1,570 ( )	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) (60, 200)
	台形 2:1	店舗 W1	中規模店舗等が多い国道沿いの路線商業地域	北東16.5m国道、北西側道	水道、下水	佐久平 11km	(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東 180 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m	②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 30 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項：沿道型店舗等が建つ国道沿いの商業地域。	街路：１６．５m国道	交通施設：佐久平駅 西方11km	法令規制：(都) (70, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	交通量は多いが佐久平駅周辺商業地への顧客流出の影響があり、商況はやや低迷。発展的要因を欠き、地価は今後も弱含み傾向が続くと思われる。				

(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	角地 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 13,200 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	同一需給圏は佐久市ほか立科町、長和町、東御市、小諸市など周辺市町に及ぶ。需給は当市内の幹線ないしは準幹線沿線地域を中心とし、需要者は飲食業、理容美容等個人向けサービス業、小売販売業等を行う地元の法人ないしは個人を主とする。顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は細く、地価は長期に渡って調整を続けている。偶発的散発的に見られる取引事例の価格は区々であり、需要の中心となるような価格帯は把握出来ない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	定期借地の店舗は見られても建物自体の賃貸借は数少なく賃貸市場の成熟程度は高くないことから、収益価格の信頼性はやや劣る。比準価格は類似地域内の事例を採用し、各方面から比較検討を加えたもので、商況停滞等から地価の弱含み傾向が続く近隣の市場実態を映した実証的な価格と位置づけられる。よって比準価格を中心に収益価格を比較検討し、前年価格との均衡、単価と総額との関連性に充分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 標準化補正	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100		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 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100		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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 25,400 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率　年間 -1.6 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市の人口総数、生産年齢人口は微減を続ける一方、老年人口は増加の一途にある。土地取引の件数ほぼ横ばい、面積増加傾向。 [地域要因] 特別な地域要因の変動はない。旧郡部商業地を取り巻く環境は厳しい。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)5-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)5-4	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　西入　悦雄

鑑定評価額	26,000,000 円	１㎡当たりの価格	52,500 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]	42,000 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	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市岩村田字塚本１３０７番１４			②地積(㎡)	495 ( )	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)１住居 (60, 200)
	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 Ｓ2	県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北17m県道	水道、ガス、下水	佐久平 850m	(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　70　m、西　200　m、南　0　m、北　30　m			②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　20　m、奥行 約　25　m、規模　500　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	佐久平駅周辺商業地に近接した県道沿いの商業地域	街路	１７m県道	交通施設	佐久平駅850m
		法令規制	(都)１住居 (70, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	佐久平駅周辺商業地に近接した県道沿いの商業地域で顧客の流動性は高い。地価は比較的安定しているが当該地域西方の同一県道沿いで佐久平駅南土地区画整理事業が施工中であり将来的な変動要因を包含している。					

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　52,900 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　35,000 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、佐久平駅を核とした商業地域一帯及び市内の幹線、準幹線沿いの路線商業地域である。需要者は沿道サービス業等を展開する市内外の企業等である。当該地域は佐久平駅周辺商業地に近接する幹線県道沿いの商業地域であり顧客の流動性は高く潜在的な需要者は認められる。又、地域西方の同一県道沿いで佐久平駅南土は地区画整理事業が施工中で将来的な変動要因も包含している。又、商業地の取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は最近の市内商業地の取引が少ない中から佐久平駅周辺の類似性の高い事例を採用し、これらを中心に決定したもので市場性を反映した説得力の高い価格である。収益価格は地域で標準的な建物を想定して試算したものであるが、賃貸市場の成熟度が低く土地価格に見合う賃料水準か形成されていなことから低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を関連づけて単価と総額の関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 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	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 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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　52,500 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの影響が徐々に緩和され、利便性の高い佐久平駅周辺、佐久インター周辺等の需要は底堅い。 [地域要因] 地域要因に特別な変化はないが、当該地域西側の同一県道沿いで佐久平駅南土地区画整理事業が施工中である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
佐久(県)5-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
佐久(県)5-5	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　西入　悦雄

鑑定評価額	58,000,000 円	１㎡当たりの価格	33,900 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]	26,000 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	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市岩村田北１丁目１３番５				②地積(㎡) 1,710 ( )	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)準工 (60, 200)
	2.5:1	店舗 S1	低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ郊外の路線商業地域	南東16m県道、北東側道	水道、ガス、下水	岩村田 1.7km	(その他) (80, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　0　m、南　90　m、北　120　m			②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　63　m、奥行 約　27　m、規模　1,700　㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	上信越自動車道佐久インターチェンジに近接する路線商業地域	街路	１６m県道	交通施設	岩村田駅1.7km
		法令規制	(都)準工 (80, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	佐久インターに近接する幹線沿いで車輌の通行量は多く店舗等の集積度も高い路線商業地域である。佐久平駅周辺や国道１４１号沿線等との競合もあるが、需要は底堅く推移と予測する。					

(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	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　34,200 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　18,600 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	同一需給圏は佐久市全域の幹線、準幹線沿いの商業地域である。需要者は沿道型の店舗、飲食店、営業所等を広域で事業展開する県内外の企業が中心である。当該地域は佐久インターを核として商業集積の比較的高い地域であり、車輌の通行量は多く潜在的な需要者は認められる。近年は佐久平駅周辺や国道１４１号沿線の商業地との競合関係が厳しいが需要は底堅いと判断される。最近は商業地の取引が少な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	比準価格は市内幹線沿いの類似地域の実際の取引事例を基に試算した実証的で説得力を有する価格である。一方、収益価格は低層店舗の一括賃貸を想定して試算したが、事業者向けの賃貸市場は未成熟であり収益性が価格に反映され難いことから低位に求められた。よって、市場性を反映した比準価格を重視し収益価格を比較考量して、単価と総額の関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 標準化補正	地域要因
	公示価格　円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100		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 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100		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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　33,900 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの影響が徐々に緩和され社会活動が正常化する中で利便性の高い佐久平駅周辺、佐久インター周辺等の需要は底堅い。 [地域要因] 特別な地域要因はない。 [個別的要因] 角地でのプラス要因以外特段の変動要因はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 14日提出
佐久(県)5-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
佐久(県)5-6	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士　久保田　修二

鑑定評価額	25,800,000 円	１㎡当たりの価格	30,000 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 11日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	25,000 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	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市中込字西妻神３２２０番６				②地積(㎡) 861 ( )	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)準工 (60, 200) 準防
	台形 1:1.5	店舗 S2	低層店舗、事務所、工場等が建ち並ぶ系統性の良い市道沿いの商業地域	東9.6m市道	水道、下水	北中込 400m	(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　85　m、西　30　m、南　200　m、北　120　m			②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　23　m、奥行 約　38　m、規模　870　㎡程度、形状　台形					
	④地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに低層店舗や事業所が連たんする地域	街路	９．６m市道	交通施設	北中込駅 北東方400m
		法令規制	(都)準工 (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	佐久医療センターの開設に伴い周辺で行なわれていた道路の整備、拡幅工事はほぼ完了したが、近隣地域への影響は限定的であり、取引は少ない模様であり、当面は現状維持と予測する。					

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　31,400 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　21,200 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	同一需給圏は佐久市及び周辺市町内に位置する路線商業地域、主たる需要者は量販店あるいは沿道サービス施設を経営する法人が想定される。需給動向については近年路線商業地を中心に事業用借地権等による賃貸借が増加し、売買は減少する傾向となっている。本地域については、大型スーパーの近距離への移転はあったものの、跡地もスーパーが出店し、熟成度は高まった。需要の中心となる価格帯については、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うえ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別性を適切に反映し信頼性は高い。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、基準地は商業地で市場参加者は通常意思決定に際し収益力に着目するが、本件で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、類似の標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 佐久5-3	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 標準化補正	地域要因
	公示価格 37,400 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [125.3]	[100.0] / 100	29,800	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 交通 0.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 30,000 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地価は全般に下げ止りの傾向にあり、感染症の影響が限定的なことから、地方小都市の商業地は集積が比較的高い地域は横這い傾向。 [地域要因] 対象地隣のスーパーツルヤの移転後に出店したザ・ビッグの集客は順調。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。接面道路は都市計画街路予定地を含むが価格への影響はない。