

| | | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|----------------|------------|
| 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 | |
| 青木(県)-1 | 長野県 | 第1 | 氏名 | 西入 将光 | |
| 鑑定評価額 | 7,070,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 15,600 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 |
| (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 | | 地積 (㎡) | 453 | 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 | | | | | | |
| | 1.5:1 | 住宅W2 | 中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域 | 西5.2m村道 | 水道、下水 | 上田11km | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 230 m、南 150 m、北 0 m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約 25 m、奥行約 18 m、規模 | | 450㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 農地利用が多い国道南側背後の住宅地 | 街路 | 基準方位北5.2m村道 | 交通 | | | | | | |
| | | | | | 上田駅南西方11km | 法令 | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 青木村自体が硬直的な地域特性を有し、当該地域の需要も弱含みで推移している。なお、株式会社竹内製作所が当郷地区にて新たな工場を建設中であり、今後は周辺エリアにおける需要・地価への影響が予測される。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 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 | 15,600 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 | 同一需給圏は青木村を中心に隣接する上田市の千曲川左岸地区を含む住宅地域である。需要者は地元の居住者、地元生活基盤を有する者が主体で、一部上田市への通勤者も考えられる。青木村自体が硬直的な地域特性を有し、当該地域の需要も弱含みで推移している。現在、株式会社竹内製作所が当郷地区にて新たな工場を建設中であり、今後は周辺エリアにおける需要・地価への影響が予測される。なお、取引は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 | 当該地域は戸建住宅中心の地域で、付近一円にはアパート等の賃貸物件はほとんどなく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を非適用とした。比準価格は青木村内では取引事例が極めて少ないため、同一需給圏を広域的に捉え上田市の千曲川左岸地区における住宅地の取引事例も採用し、各補修性、要因格差の判定を適切に行い妥当性を有する価格が求められた。よって本件では、実証的で市場の実態を反映する比準価格をもって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 | | | | | |
| (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 | [] | [] | | | | | | |
| (10) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | | 価格変動要因 | [一般的] 青木村においては、景気回復の影響は皆無に等しく、二極化がより顕著となっている。 | | | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | [地域] 青木村自体が硬直的な地域特性を有し、当該地域の需要も弱含みで推移している。なお、当郷地区では新たな工場が建築中である。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 15,800 円/㎡ | | | [個別的] 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 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 | -1.3 % | 半年間 | % | | | | | | | |