

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	
長和(県)-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		3,750,000 円		1㎡当たりの価格 10,600 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		小県郡長和町古町字塚田314番1			地積(㎡)	354	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 (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西120m、南250m、北140m			標準的使用	戸建住宅地							
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約23m、規模350㎡程度、形状ほぼ長方形			(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設						しなの鉄道大屋駅南方12km	法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測	旧来の農家集落が支配的な地域であり、子育て世代の流出により有効需要は弱い。地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,600 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、旧長門町古町地区の農家集落を中心に町内全域及び旧武石村、旧丸子町南部の農家集落の影響下にある住宅地域。需要者の中心は、古町地区居住者乃至地縁・血縁関係者で、地区外からの転入者は少ない。上田市方面への転出者が見られ、継続的な町内人口の減少が続いている。取引は本地域周辺に新規の分譲地が販売されたものの、農家住宅地域では取引される敷地の規模が多様であり、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	近隣地域は自用目的での土地・戸建住宅所有が支配的である。農家集落が支配的な地域であり賃貸市場は成立していないので、収益還元法は適用しなかった。本件においては他の基準地価格との均衡に留意し、類似不動産の市場の推移・動向も勘案して、市場の実態を反映した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	[ ] 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	[ ] 100	[ ] 100								
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因		<p>[ 一般的 ] 人口は減少傾向、世帯数は微減。土地取引件数は減少、面積は増加。子育て世代の上田市等への流出もあり、土地の有効需要は減退。</p> <p>[ 地域 ] 安定的硬直的な旧来の集落であり、格別の変動はないものの上田市への流出傾向は顕著。</p> <p>[ 個別的 ] 道路・規模等画地は標準的であり、地域内の競争性に変化はない。角地であるが、増減価要因とはならない。</p>								
	継続 新規	前年標準価格										10,700 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	公示価格	円/㎡	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%					

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	
長和(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	3,070,000 円		1㎡当たりの価格	7,920 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]	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	1.1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	小県郡長和町和田宮ノ下1804番4				地積(㎡)	387	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 (その他) (土砂災害警戒区域)					
(2)近隣地域	範囲	東160m、西300m、南480m、北240m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約22m、奥行約18m、規模390㎡程度、形状ほぼ長方形		地域的特性	特記事項	旧和田村の中心部に比較的近い住宅地域。南東垂れ地勢。	街路	3.9m町道	交通施設	しなの鉄道大屋駅南西方21km	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)
	地域要因の将来予測	古くからの山沿い地域であり、今後も長期に渡って安定的硬直的に推移するものと思料される。人口減、高齢化の流れから地価は弱含み傾向が続くと思われる。										
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,920 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	同一需給圏は長和町の全域に及び、旧武石村、旧丸子町の一部を含む。需要者は同一需給圏のうち旧和田村の居住者が大半を占め、外部需要の及びにくい地域柄、同一需給圏外からの転入者はほとんど見られない。高齢化が進み、人口は減り続ける一方、旧丸子町等への転出圧力が強く有効需要は限られる。土地取引自体が極めて少なく需要の中心となるような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	小学校に近接し、旧和田村の中心部に近いが、共同住宅等の賃貸物件は皆無に等しい。価格形成要因としては居住の快適性、利便性、安全性が重視され、収益性は選択の指標に入らない。よって、唯一の試算価格である比準価格を標準と位置づけながらも、人口、世帯数、高齢化率等の推移動向を踏まえて東信地区に散在する類似の地価調査基準地価格及びその推移、並びに本基準地の前年価格との均衡を充分検討し、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	[ ] 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	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		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)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	一般的要因 [ ] 長和町の人口は前年比1.6%減少している。世帯数同-0.5%。旧和田村は市街地から離れており、従来より需給は弱い。								
	-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			地域要因 [ ] 特別な地域要因の変動はない。和田地区の人口は前年比1.9%減少。土砂災害警戒区域内であるが、地価への影響はない。								
	個別的要因 [ ]			個別的要因に変動はない。								
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
前年標準価格		8,150 円/㎡	[ ] 100	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
変動率		年間	-2.8 %	半年間	%							

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	
長和(県)5-1	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士	宮本 吉豊
鑑定評価額	3,250,000 円		1㎡当たりの価格		14,700 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
(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	小県郡長和町長久保字町裏1692番1				地積(㎡)	221	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1:1.5	店舗兼住宅W3	既存住宅、旅館、店舗等が建ち並ぶ古くからの商業地域	東6.7m町道、背面道	水道、下水	大屋15km (その他) (土砂災害警戒区域)						
(2)近隣地域	範囲	東40m、西20m、南100m、北90m 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22m、規模220㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	しなの鉄道大屋駅南西方15km	法令 都計外(土砂災害警戒区域) 規制						
	地域要因の将来予測	在来の店舗兼住宅を中心とする古くからの商業地域であり、近年変化は見られない。商況低迷などから有効需要が細っているため、地価は今後も弱基調にて推移するものと思われる。										
(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	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	14,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	7,130 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	同一需給圏は長和町ほか旧武石村、旧丸子町全域に及ぶ。需給は旧長門町依田川流域の平坦地を中心とし、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個人ないしは法人を主とする。郡部商業地として徐々に活力を失ってきていたが、近くに位置していた町役場の移転後、人通りは一層減少し、繁華性が薄れた経緯がある。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	近隣地域は自用の店舗が中心で、賃貸市場の成熟度は低い。収益価格は標準的な総収益、総費用を計上して試算したものであるが、地域柄地縁の選好性も根強く、賃料のみでは地価を計り切れない面がある。よって、より実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、発展的要因を欠く近隣の商況を踏まえて前年価格との均衡、東北信地区に散在する郡部商業地の地価調査基準地との価格バランスを充分検討し、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
	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	[ ]						
		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100						
(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 15,000 円/㎡			価格変動要因の	[ 一般的 ] 町の人口は前年比1.6%減少している。世帯数同-0.5%。土地取引件数減少傾向。郡部の既存商業地を取り巻く環境は厳しい。							
	-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/㎡				[ 地域 ] 地域要因に特別な変化はない。土砂災害警戒区域内であるが、地価への影響はない。							
	変動率 年間 -2.0% 半年間 %				[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。							