

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, 株式会社広部不動産鑑定. Includes 白馬(県)-1, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士, 広部 紘行. Also includes 鑑定評価額: 4,470,000 円, 1㎡当たりの価格: 5,970 円/㎡.

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10日, and values like 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 北安曇郡白馬村大字神城字天神25256番1. (2) 近隣地域: 東100m, 西100m, 南0m, 北100m. (3) 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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は村内の住宅地域... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は一部民宿も存する農家住宅地域... (8) 公示価格: 代表標準地 白馬-2, 公示価格 7,080 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 5,970 円/㎡.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
白馬(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	5,310,000 円		1㎡当たりの価格		11,200 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13日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月4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		北安曇郡白馬村大字北城字大道上5921番				地積(㎡)	474 ()		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) (60, 200)		(その他) 白馬村条例					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南50m、北50m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等		間口約15m、奥行約22m、規模330㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北7.8m村道	交通施設	白馬駅北西方550m	法令(都) 白馬村条例 (60, 200) 規制					
(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	11,200 円/㎡			対象基準地の個別的要因								
	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	同一需給圏は白馬村の住宅地域で、需要者は近隣地域及びその周辺地域に地縁等を有する者が中心である。近年、白馬村では外国人観光客が増加し、不動産需要が喚起されていたが、新型コロナウイルスの影響によりインバウンドは大幅に減少した。需要の中心となる土地価格は、契約当事者の事情、取引規模、個別事情に左右される傾向が強いため把握が困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅や別荘等が取引の中心となる既存住宅地域に存し、民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であり、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用して、代表標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	0.0	地域要因	街路	-7.0
	白馬-2	公示価格	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [65.4]	[103.0] 100	11,200		環境	交通	0.0	環境	-1.0	
(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	0.0	地域要因	街路	-7.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		環境	交通	0.0	環境	-1.0		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況	[要因] 景気は、持ち直しの動きがみられる。新型コロナウイルスによってインバウンドは減少した。										
	-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] 白馬駅、村役場等に近い住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。										
前	代表標準地	標準地	変動状況	[個別的] 個別的的要因に変動はない。										
	標準地番号	標準地												
の	公示価格	円/㎡												
前	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
白馬(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	2,750,000 円	1㎡当たりの価格	4,880 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 倍率種別	円/㎡ 1.2倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		
(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	北安曇郡白馬村大字北城12319番1				地積 (㎡)	564	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) (60, 200)				
	1:1	店舗兼住宅 S3	旅館、一般住宅も混在する古くからの農家住宅地域	北西4.5m村道	水道、下水	信濃森上駅 2.2km		(その他) 白馬村条例				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m村道	交通施設	信濃森上駅 北西方2.2km	法令規制	(都) 白馬村条例 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	宿泊施設も混在する住宅地域。コロナ禍で村内の飲食・宿泊業を中心とした観光産業の収益性は低下しているが中長期的な視点に立った不動産投資も見受けられる。今後当該地域地価は上昇基調と予測。										
(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	4,880 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	同一需給圏は村内及び隣接村を含む住宅地域のほか、民宿等が混在する別荘地域。需要者の中心は居住の一次取得者及びスキー場麓に存する地域性から宿泊業等の経営を意図する事業者も含む。需給動向は既存集落内特有の強い地縁性により外部転入者は少なかったが、昨今、移住者の増加が認められ、コロナ禍においても宅地需要は引き締まりつつある。需給の中心となる土地価格は500㎡の画地で200~400万円程度、新築戸建物件は総額3,000万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅を主体とした住宅地域であり、主に快適性・利便性等が選別基準となる自用を目的とする取引が中心である。また一般的な賃貸市場は未成熟であり、収益用途も少ないことから収益価格には相対的な限界があり、その適用を断念した。したがって本件では、比準価格を標準とし、指定基準地の価格との均衡に留意して、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	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) 指定からの検討	指定基準地番号	白馬(県)-1	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	5,970 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	4,980		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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	4,780 円/㎡		[要因] 村の人口・世帯数の動向は下落に転じ、既存集落でも住宅需要は緩慢。但しスキー場麓では別荘需要・移住目的での不動産需要は底堅い。						
	-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] スキー場からの徒歩圏内の既存集落にあり、不動産需要は堅調である。周辺では白馬インターナショナルスクールが開校予定。						
									[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	+2.1 %	半年間	%							

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, 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所. Includes 白馬(県)5-1, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 郷間 智史.

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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 円/m². Includes 令和4年7月1日, 令和4年7月4日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月13日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 北安曇郡白馬村大字北城字平河6366番2外2筆. (2) 範囲: 東0m, 西20m, 南50m, 北30m. (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: 台形 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 19,100 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は白馬村及び小谷村の商業地域である. (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、自己利用の店舗等が建ち並ぶ商業地域に所在しており、賃貸を想定した市場参加者は認められず、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 白馬5-1, 公示価格 16,200 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号 大町(県)5-1, 前年指定基準地の価格 21,100 円/m². (10) 対年間の標準価格の検討: 対年間の標準価格の検討, 前年標準価格 19,000 円/m², 変動率 年間 +0.5%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
白馬(県)5-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 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10日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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		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	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外1筆				地積 (㎡)	738	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) (60, 200) (その他) 白馬村条例 (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 10 m、南 120 m、北 10 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模			600㎡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	特にない	街路	6.5m村道	交通施設	白馬駅 南西方2.2km	法令 (都) 白馬村条例 (60, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	コロナ禍で村内の飲食・宿泊業を中心とした観光産業の収益性は低下しているが、コロナ禍終息を見据えた不動産需要は堅調で、今後も地価は引き続き上昇基調で推移するものと予測。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,500 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因	角地	+2.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				形状	-2.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				高压電線直下	0.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は村内商業地域。特にリゾート色の強い商業地域により強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は自己利用を目的に購入する事業者。需給動向はコロナ終息を越えた貸別荘・店舗等の事業経営目的とした需要が存し、取引件数は減少傾向が継続するものの、不動産需給は引き締まって推移している。需給の中心となる価格水準は立地等によってばらつきがあり、中心となる価格帯の把握は困難であるがコロナ禍においても高値の取引事例が散見される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼し得る取引事例を収集し得た。補修正及び要因比較も適切に行われており比準価格の規範性は高い。一方収益価格については当該地域は自用業務用の店舗が中心であり賃貸市場が十分に成熟していないことから、その適用を断念した。よって本件では取引事例に基づく実証的かつ市場実態を反映した比準価格を標準に、類似標準地の価格に留意して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 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 -0.5 交通 0.0 環境 -45.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [55.3]	[100.0] 100	30,100					
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 形成要因	[一般的要因]	コロナ禍で村内観光業は依然回復していないが、コロナ禍終息を見据えた不動産投資行動が見受けられる。					
	前年標準価格	27,800 円/㎡				[地域要因]	コロナ禍によって地域での取引件数は一旦減少に転じたものの、地域内での別荘用地及び飲食店用地等での不動産需要は旺盛である。				
-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											
変動率	年間	+13.3 %	半年間	%							