

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, 株式会社信濃不動産鑑定事務所. Includes rows for 大町(県)-1 and 鑑定評価額 (3,810,000 円, 17,900 円/m²).

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 values like 令和4年7月1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 table with 10 rows (1) to (10). (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed analysis of market conditions and price determination.

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	
大町(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額		3,760,000 円		1㎡当たりの価格 10,100 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		大町市常盤字中部3606番47			地積(㎡)	372	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)					
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m			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17.5m、奥行約20m、規模350㎡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	標準方位北6m市道	交通	信濃常盤駅南西方600m	法令	(都)(60,200)
	地域要因の将来予測	常盤地区は既存の農家住宅のほか小規模分譲等がみられる地域であり、地域要因に特段の変動はみられず、当面は現状維持と予測する。												
	(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	10,100 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	同一需給圏の範囲は、大町市内の住宅地域である。需要者の中心は、大町市又は近隣市町村居住の一次取得者が多いが二次取得者も見られる。大町市の人口は減少傾向で、開発も少なく、不動産市場は停滞している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額200～300万円程度、土地は総額300～400万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅中心の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、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	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	0.0
	標準地番号	大町-3	[100.0]	100	100	[104.0]	10,100		環境	0.0	交通	+1.0	環境	+38.0
	公示価格	13,800 円/㎡	100	[102.0]	[139.4]	100		画地	+2.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通		環境		行政		
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		画地		行政		その他			
								その他						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[ 一般的 ] 景気は、持ち直しの動きがみられる。大町市の人口は減少傾向で、不動産需給は停滞している。										
	継続	新規		[ 地域 ] 中規模一般住宅が建ち並び、周辺には農家住宅も見られる住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。										
	前年標準価格	10,100 円/㎡		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。										
	-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												
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	0.0 %	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, 株式会社信濃不動産鑑定事務所. Includes 大町(県)-3, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 宮坂 祐里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,410,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,500 円/㎡), 令和4年7月1日, 令和4年7月11日, (6)路線価 (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) 所在地, (2) 範囲, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes details on location, area, usage, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
大町(県)-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	703,000 円		1㎡当たりの価格		2,240 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		大町市八坂字梨平1029番2			地積(㎡)	314	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				
	1.5:1	住宅W2	高台にあって農家住宅が多い県道背後の住宅地域	東4m市道	水道	信濃大町駅 7.6km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2)近隣地域	範囲	東30m、西20m、南30m、北100m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	信濃大町駅 東方7.6km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	山間に存する既成集落地域であり、地域要因に変動はなく今後も現状を維持するものと予測。高齢化、人口減少傾向が続いており、外部からの転入は少なく、引き続き地価は下落傾向と予測する。										
(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	土砂災害警戒区域 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			2,240 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、大町市及び周辺市町村の山間、山麓に存する集落地域一帯である。需要者の中心は、地縁性を有する者であるが、都市部からの移住目的の需要も考えられる。人口の減少、高齢化の進展から潜在的な供給圧力は高まりつつある一方、土地需要は低調であり、需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心的な価格帯は、取引自体が少ない上、個別の取引事情が様々であるので、一定の水準は見出し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間の高台に存する、戸建住宅を中心とした集落地域で、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内において現実発生した取引事例に基づいて求めており、比準の過程も適切で、市場の実態を反映した実証的な価格である。以上より、規範性の高い比準価格を採用し、当該基準地に係る前年価格とその後の変動要因とを検討した上で、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	対象基準地の標準価格(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 [ ]	[ ] 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	[ 一般的要因 ] 景気は、新型コロナの影響から持ち直しつつある。大町市は人口減少傾向が続いており、高齢化の進展も見られる。						
	前年標準価格		2,270 円/㎡			[ 地域要因 ] 特段の変動要因はないが、八坂地区は人口減少傾向、高齢化が進んでおり、土地取引は少なく、需給は弱含み傾向が続いている。						
	-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	円/㎡									
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%							

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	
大町(県)-5	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	1,300,000 円		1㎡当たりの価格	2,370 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	大町市美麻字池畑口17245番3外2筆				地積(㎡)	550	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60m、南80m、北130m 標準的使用 農家住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模500㎡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	11m県道	交通施設	神城駅南東方8km	法令規制				
(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	不整形 0.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,370 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	同一需給圏の範囲は、大町市郊外に所在する住宅地域である。需要者の中心は、地元へ地縁性を有する居住者がほとんどである。人口の減少、高齢化が見られ、また外部からの不動産需要も非常に少ない現状で、民間の成約件数は極端に少なく、今後も需給は緩慢に推移すると思料する。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	近隣地域及びその周辺は農家住宅地域であり、自己利用が中心である。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、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							
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規			[ 一般的 ] 景気は、持ち直しの動きがみられる。大町市の人口は減少傾向で、不動産需給は停滞している。						
	前年標準価格	2,400 円/㎡				[ 地域 ] 農家住宅が点在する古くからの住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	-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 ] 個別的な要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%							

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	
大町(県)-6	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	3,310,000 円		1㎡当たりの価格	14,900 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13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4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	大町市大町1060番3				地積(㎡)	222	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)準工(60, 200)					
	台形1:1	住宅W3	市道沿いに店舗、一般住宅、工場が混在する地域	東8.1m市道	水道、下水	信濃大町駅1km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西30m、南100m、北100m			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17m、規模250㎡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8.1m市道	交通施設	信濃大町駅北方1km 法令(都)準工(60, 200)規制					
	地域要因の将来予測	JR大糸線東側の店舗、住宅、工場等が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられず、当面は現状維持と予測する。										
(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	14,900 円/㎡			台形	0.0					
	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	同一需給圏の範囲は、大町市内の住宅地域及び混在地域である。需要者の中心は、大町市又は近隣市町村居住の一次取得者が多いが二次取得者も見られる。大町市の人口は減少傾向で、開発も少なく、不動産市場は停滞している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額200～300万円程度、土地は総額300～400万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅中心の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、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	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	地域要因	街路	
	標準地番号	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通	環境	交通	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	大町(県)-3	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	街路	0.0	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	14,800 円/㎡	[ 98.0 ]	100	100	[ 102.0 ]	15,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通
			100	[ 104.0 ]	[ 95.0 ]	100		内訳	環境	0.0	画地	環境
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	15,100 円/㎡				行政	0.0	行政	0.0
	-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/㎡			その他	0.0	その他	0.0
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%							
	変動状況	[ 一般的 ] 景気は、持ち直しの動きがみられる。大町市の人口は減少傾向で、不動産需給は停滞している。 [ 地域 ] 店舗、一般住宅、工場が混在する地域で、地域要因に特段の変動はない。 [ 個別的 ] 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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
大町(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	6,040,000 円		1㎡当たりの価格	20,600 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	大町市大町2227番1				地積(㎡)	293	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)準防 (その他)(90,200)							
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西30m、南100m、北100m			標準的使用	低層店舗住宅併用地								
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約31.5m、規模300㎡程度、形状長方形		地域的特性	特記事項	特にない	街路1.6m県道							
	地域的要因の将来予測	信濃大町駅より北方に延びる県道沿いの既存商業地域で、郊外型店舗への顧客流出等から繁華性は衰退傾向で、閉店した店舗も見られる。宅地需要も弱含みであり、今後も地価は下落傾向と予測する。												
	(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	20,600 円/㎡		収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	原価法	積算価格	/ 円/㎡		開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
	同一需給圏は、大町市、池田町、松川村の混在地域を含む商業地域であるが、代替性が高いのは、大町市中心市街地内及びその周辺の既存商業地域。需要者の中心は、大町市及びその周辺で商業等を営む地元の事業者が主体。中心市街地及びその周辺の既存商業地は、郊外型店舗への顧客流出等から収益性は低迷し、商業用地としての需要は低調である。取引自体が少なく、また、商業地の取引事例は極めて個別性が強いので、需要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	近隣地域は、自用の小規模店舗、店舗併用住宅等が中心の既存商業地域である。賃貸物件は少なく、稀に空き店舗を貸す例が見られる程度で、総じて賃貸市場の成熟の程度は低いことから、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、同一需給圏内において現実発生した取引事例に基づいて求めており、市場の実態を反映した実証的な価格である。以上より、規範性の高い比準価格を採用し、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	0.0
	公示価格	大町5-1	[99.1] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	[103.7] 100	20,400	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
(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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
(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		価格変動状況の要因	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	
	-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	-2.4%	半年間	%		
<p>一般的要因] 景気は、新型コロナの影響から持ち直しつつある。大町市は人口減少傾向が続いており、高齢化の進展も見られる。</p> <p>地域要因] 中心市街地内にある既存商業地域は、郊外型店舗への顧客流出に加え、銀行の移転計画等もあり、需給は弱含み傾向。</p> <p>個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>														