

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
小川(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	1,810,000 円	1㎡当たりの価格	7,690 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 1.1倍	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		
(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	上水内郡小川村大字高府字下市場9791番7外1筆				地積 (㎡)	236 ()	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)		
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い県道沿いの住宅地域	北東7.5m県道	水道、下水	長野 22km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 16 m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	小川村の中心部に程近い既存住宅地域	街路	7.5m 県道	交通施設	長野駅 西方22km	法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は認められず、当面、現状のまま推移し、地価も低調に推移するものと予測せざるを得ない。							
(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	7,690 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	同一需給圏は小川村を中心とする山間の住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は小川村に地縁的選好性を有する者の他、田舎暮らしを志向するマイホーム保有目的のエンドユーザーも見逃すことはできない。小川村の人口は減少傾向、世帯数もなだらかな減少から横這傾向で、移住への誘因はなお乏しいことから、地価も下落傾向で推移している。山間の住宅地は、田畑山林を伴って敷地規模が様々であることから、価格水準の中心を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、小川村役場や商店等、村中心部へのアクセスに優れた県道沿いの住宅地域にあって、生活の利便性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。								
(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	[] / 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	[] / 100	[] / 100	[] / 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	7,840 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	-1.9 %	半年間	%				
	変動状況	<p>[一般的要因] コロナ禍の収束傾向も、原材料価格等の高騰によって、消費者マインド等の持ち直しには、なお弱さが認められる。</p> <p>[地域要因] 小川村の住宅地は需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。山間への移住の誘因はなお乏しいことから、停滞傾向は否定し得ない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因について、特段、変動は認められない。</p>							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
小川(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	5,240,000 円		1㎡当たりの価格	9,440 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
(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	上水内郡小川村大字高府字町8498番2外2筆				地積(㎡)	555	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				
	1:3.5	店舗兼倉庫 S2	小売店舗、旅館、一般住宅等が建ち並び、国道沿いの既成商業地域	南6m県道、背面道	水道、下水	長野23km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東270m、西70m、南40m、北45m			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12m、奥行約45m、規模540㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	6m県道	交通施設	長野駅西方23km	法令規制				
	地域要因の将来予測	小川村中心部の商業地域であるが、地域要因に特段の変動要因は認められず、当面、現状を維持しつつ、地価も低調に推移するものと予測せざるを得ない。									
(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	9,440 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、小川村を中心に山間部集落の商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、小川村に地縁の選好性を有する事業者に限られる。小川村の人口は減少、世帯数もなだかな減少から横這傾向で、また、地元商圏からの顧客流出も伴っていることから、既存の商業地は停滞、地価も下落傾向にて推移している。山間における商業地の取引件数は極めて少なく、また、敷地規模も様々であることから、その価格水準の中心を把握することは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、小川村中心部の商業地域にあって、幅員6mの県道に面し、商業の利便性や視認性にも優れることから、事業用地としての需要が、なお高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。										
(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	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	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[一般的要因]		コロナ禍の収束傾向も、原材料価格の高騰等に伴って、事業者のマイナスイメージ等の持ち直しには、なお弱さが認められる。				
	前年標準価格	9,710 円/㎡		[地域要因]		小川村の商業地は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。人口の減少・地元商圏からの流出によって、停滞している。					
	-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]		個別的要因について、特段、変動は認められない。				
	標準地番号	標準地	公示価格 円/㎡								
	変動率	年間	-2.8%	半年間	%						