

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, 株式会社長栄. 坂城(県)-1, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 岩瀬 朋久. 鑑定評価額: 5,920,000 円, 1㎡当たりの価格: 19,100 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 円/㎡. Values: 令和4年7月1日, 令和4年7月5日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月12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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 埴科郡坂城町大字上五明字上河原930番11. (2) 範囲: 東60m, 西50m, 南70m, 北60m. (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 +4.0. (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/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は千曲川左岸地域を中心とした坂城町の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域周辺にはアパートが見られるが、土地利用の中心は戸建住宅の敷地であり、事業収支の観点から賃貸住宅経営を想定することに説得力が乏しいため、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 坂城-2, 公示価格 22,700 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) 対年間の標準価格の検討: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 19,300 円/㎡, 変動率 年間 -1.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
坂城(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	4,970,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 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	埴科郡坂城町大字中之条字寺浦1104番8				地積(㎡)	203	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)1住居(60, 200)				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4m町道	水道、下水	テクノさかき1.3km	(その他)(60, 160)				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西50m、南50m、北80m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約16.0m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	千曲川右岸に位置する一般住宅地域。平坦ないし、西向き微傾斜地勢。	街路	標準方位北4m町道	交通施設	テクノさかき駅北東方1.3km	法令(都)1住居(60, 160)規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に特段大きな変動はなく、当面は現状にて推移するものと思料される。当町は人口減、高齢化が続いており、地価は下落傾向が予測される。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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	24,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,300 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	同一需給圏は坂城町全域に及び、千曲川右岸の国道18号東背後の郊外型住宅地域により強い代替競争関係が働く。需要者は町内あるいは上田市、千曲市、長野市の事業所に勤務する地元居住者が大半を占める。生産年齢人口減少、高齢化などから有効需要層が薄く、地価は長年に渡って下げ続けている。なお、中心価格帯は土地のみで総額600~700万円程度、新築戸建て2,500万円前後と把握される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	散見されるアパートの多くは遊休地の有効利用を目的として建築されるため、賃料は建物建築費を中心に決定される傾向が強く、利便性等の優劣が地価水準ほどには反映されないことから、収益性アプローチは相対的に説得力が劣る。近隣地域の土地取引は自用目的が中心であることから、実証的な比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、単価と総額との関連性、前年価格との均衡に充分留意して、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	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		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	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	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[一般的] 新型コロナウイルス感染症や資源価格上昇等の影響から経済活動は一部に弱めの動きも見られるが、基調としては持ち直している。							
	継続 新規			[地域] 特に大きな変動は見られない。高齢化・人口減少が進展している。							
	前年標準価格 24,900 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	-1.6%	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, アルプス不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 5,760,000 円 and 1㎡当たりの価格 20,800 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 令和4年7月1日, 令和4年7月4日, 令和4年7月12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 (1-10) and multiple columns. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 埴科郡坂城町大字南条字中町806番6. (2) 範囲: 東30m, 西100m, 南30m, 北30m. (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 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 20,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は坂城町全域に及び、千曲川右岸の国道18号東背後の郊外型住宅地域により強い代替競争関係が働く。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は周辺近隣の住宅地域における取引事例により算定され、比準過程も適切で現下の不動産市場を反映した規範性の高い価格と見做す。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 21,200 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 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社長栄
坂城(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 岩瀬 朋久
鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 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5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	埴科郡坂城町大字坂城字大反田9343番1外1筆				地積(㎡)	713	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)			
	1:1.5	店舗RC3	国道沿いに店舗、自動車整備工場、住宅等が混在する地域	南西14m国道	水道、下水	坂城1.4km		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西30m、南120m、北80m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約35m、規模700㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路1.4m国道			
	地域的要因の将来予測	中心市街地近郊の幹線道路沿いの商業地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面現状維持と予測する。上田市等への顧客の流出がみられ、地価水準は当面下落傾向と予測する。			交通施設	坂城駅南東方1.4km		法令(都)準工(土砂災害警戒区域)(60,200)			
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	10,500 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	同一需給圏は坂城町並びに上田市・東御市・千曲市の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は事業所等を必要とする近隣地域及びその周辺の地縁等を有する個人・法人事業者。近隣地域は商業施設集積度が低く繁華性が低い郊外路線商業地域である。同地域は、上田市等の大型店舗への顧客流出により、需要は弱い。取引件数は少なく、規模・価格水準もまちまちであるため、取引の中心価格帯の把握は困難。										
(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、代替・競争の関係にある上田市及び千曲市の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格であり、説得力を有する。収益価格は、最有効使用の想定賃貸用建物が将来生み出すであろう純収益の現価の総和を求めた理論的な価格であり、主たる需要者の価値判断において重視されるものの、想定要素が多いことから精度は相対的に劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号	上田5-4		100	100	[100.0]	27,900	標準化補正	交通 0.0	環境	交通 0.0
	公示価格	41,900 円/㎡	[100.0]	[100.0]	[150.0]	100		環境	環境 0.0	行政	環境 +50.0
			100	[100.0]	[150.0]	100		行政	行政 0.0	その他	行政 0.0
								その他	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	街路	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	交通	環境	交通
	円/㎡	[]	[]	[]	[]			環境	環境	行政	環境
		100	[]	[]	100			画地	画地	行政	行政
								その他	その他	その他	その他
(10) 対年間の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	景気は、持ち直しの動きが続いている。坂城町の人口・世帯数はともに減少傾向。					
	前年標準価格	27,700 円/㎡			[地域]	上田市等の大型店舗への顧客の流出がみられる。					
	-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]	個別的的要因に変動はない。					
	標準地番号	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%						