別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
信濃(県)-1　　宅地-1

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
信濃(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	4,020,000 円	１㎡当たりの価格	12,000 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 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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	上水内郡信濃町大字柏原字小丸山２４７０番６			②地積(㎡)	335 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居 (60, 200)
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	東4m町道	水道、下水	黒姫 600m	(その他) (60, 160)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　40　m、南　70　m、北　80　m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　15　m、奥行 約　22　m、規模　330　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	国道及び県道背後の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路	４ｍ　町道	交通施設	黒姫駅 北東方600m	法令規制 (都) 1住居 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	小学校の閉校、スーパーや店舗の閉店等に伴う生活利便性の減退、地域の停滞傾向は否定し得ず、地価についても、なお下落傾向が継続する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	12,000 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	同一需給圏は信濃町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は信濃町に地縁的選好性を有するマイホーム保有目的のエンドユーザーが中心となる。信濃町の人口は減少傾向、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、地価も下落にて推移している。信濃町に新築戸建市場はなく、主に土地ないし中古戸建の流通が認められ、土地が４００万円前後、中古戸建は１，０００万円前半までが主流とならざるを得ない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、信濃町役場や黒姫駅にも程近い、古くから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、代表標準地との均衡が保たれている比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 信濃-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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 +2.0、交通 -3.0、環境 -10.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 10,700 円/㎡	[98.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [89.0]	[100.0] / 100	11,900	
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 12,300 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間 -2.4 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[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。 [地域要因] 信濃町の住宅地は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。柏原エリア等かつての中心部ほど停滞傾向にあって、需要は乏しい。 [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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
信濃(県)-2　　宅地-1

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
信濃(県)-2	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　神頭　和志

鑑定評価額	3,610,000 円	１㎡当たりの価格	7,700 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 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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	上水内郡信濃町大字古間字柳原４７２番４			②地積(㎡)	469 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)１中専 (60, 200)
	台形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い集落型の住宅地域	西4m町道	水道、下水	黒姫 2km	(その他) (60, 160)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　50　m、南　50　m、北　100　m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　20　m、奥行 約　23　m、規模　460　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	町立小中学校に程近く、田畑に囲まれた住宅地域	街路	４m　町道	交通施設	黒姫駅 南東方2km
		法令規制	(都)１中専 (60, 160)				
	⑤地域要因の将来予測	信濃町で唯一の小中学校に程近く、国道１８号線沿いの商業施設にも比較的近いことから、生活の利便性は相対的に高く、地域要因に特段の変動は認められないことから、当面、現状のまま推移するものと予測される。					

(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　7,700 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	同一需給圏は信濃町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は信濃町に地縁的選好性を有するマイホーム保有目的のエンドユーザーが中心となる。信濃町の人口は減少傾向、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、地価も下落にて推移している。古間エリアは、信濃小中学校と路線商業施設がその需要を支えているが、土地が３００万円後半まで、中古戸建は１，０００万円前半までが主流とならざるを得ない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、信濃小中学校及び国道１８号線の路線商業施設に程近い住宅地域に所在しており、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、代表標準地との均衡が保たれている比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号　信濃-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	
	公示価格　10,700 円/㎡	[98.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [137.7]	[100.0] / 100	7,670	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 +2.0、交通 0.0、環境 +35.0、行政 0.0、その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	
	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　7,820 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　-1.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[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。 [地域要因] 信濃町の住宅地は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。信濃小中学校と古間エリアの路線商業施設がその需要を支えている。 [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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
信濃(県)5-1　　宅地-1

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
信濃(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	10,100,000 円	１㎡当たりの価格	15,600 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 10日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.0 倍
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	上水内郡信濃町大字柏原字中島２７１１番２３				②地積(㎡)	650 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)商業 (80, 400)
	1:2	店舗兼住宅 S3	旅館、食堂、小売店等が混在する駅前の商業地域	南6.8m県道	水道、下水	黒姫近接		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　50　m、南　40　m、北　30　m		②標準的使用	低層店舗住宅併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　20　m、奥行 約　32　m、規模　640　㎡程度、形状　長方形				
	④地域的特性	特記事項	黒姫駅に近接する県道沿いの商業地域	街路	６．８ｍ　県道	交通施設 黒姫駅近接
		法令規制	(都)商業 (80, 400)			
	⑤地域要因の将来予測	北しなの線・黒姫駅の乗降客数は近時小規模に留まり、一方で商業施設は国道１８号線・古間エリアに集積し、顧客ニーズを満たしていることから、旧来の商業地域は停滞しており、地価も下落傾向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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　15,600 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、信濃町における鉄道駅周辺ないし幹線道路沿いの商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、信濃町に地縁的選好性を有する事業者に概ね限定される。黒姫駅の乗降客数は小規模に留まり、古間エリアの路線商業施設に顧客は流出しており、柏原エリア等かつての中心部ほど停滞傾向が顕著となっている。商業地に係る取引件数は極めて少なく、敷地規模も様々であることから、需要の中心となる価格水準を把握することは困難といわざるを得ない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、黒姫駅に近接し、県道に接面する駅前の商業地域にあって、商業の利便性・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、代表標準地との均衡が保たれている比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号　信濃5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格　14,800 円/㎡	[98.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.9]	[100.0] / 100	15,600	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	街路 +5.0 交通 -3.0 環境 -5.0 行政 -3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　16,200 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　-3.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[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、事業者のマインド等の持ち直しには、なお弱さが認められる。 [地域要因] 信濃町の商業地は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。柏原エリア等かつての中心部ほど停滞傾向が強く、需要は乏しい。 [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。