

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所	
小海(県)-1	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額	7,240,000 円		1㎡当たりの価格		20,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月14日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0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		南佐久郡小海町大字豊里字ままた273番4外			地積(㎡)	360	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)(70,200) (その他)(土砂災害警戒区域)(80,200)				
	台形1.2:1	住宅W2	中小規模一般住宅が多い中に店舗等が見られる既成住宅地域	北東4.2m町道	水道、下水	小海660m						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西60m、南230m、北160m			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18m、規模360㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	町中心部に位置する旧来からの既成住宅地域。	街路	基準方位北4.2m町道	交通施設	小海駅北方660m	法令規制	(都)(土砂災害警戒区域)(80,200)			
地域要因の将来予測	町の中心部に存する既成住宅地域で役場や病院、国道沿いの店舗等に近く町内では利便性の良い地域であるものの、町で分譲した住宅団地は売れ行きが悪い等、町全体的に需要は低調で地価の下落傾向が続いている。											
(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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,100 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	同一需給圏は小海町を中心に近隣の佐久穂町等を含んだ住宅地域一帯である。需要者は圏内の居住者、圏内に生活基盤を有する者が主体である。当該地域は町の中心部に存する既成住宅地域であり、国道141号至近で役場や総合病院、国道沿いの店舗等に近く町内では利便性の良好な地域である。但し、当町は佐久圏域の中核である佐久市からは遠距離に位置し総じて接近性、利便性が劣るため近年需要は弱く、取引量も低調で地価の下落傾向が続いている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は町内の取引実態が少なく、要因比較可能な適切な取引事例がないため、広域的類似地域の観点から佐久穂町、旧臼田町、南牧村から取引事例を採用し、要因格差の比較検討を適切に行って求めた実証的な価格であり、信頼性は高いと判断される。又、近隣地域は旧来からの集落で店舗等も見られるものの賃貸市場は未成熟であり、新規需要も見込めないことから収益還元法は非適用とした。よって本件は、比準価格をもっ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					
(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	[]	[]						
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	一般的 [要因] 少子高齢化、人口減少、地域経済の停滞という課題を抱え、かつ、佐久圏域の中核である佐久市から遠距離に位置し町全体に需要は弱い。								
	継続 新規			地域 [要因] 町中心部に存する既成住宅地域で、町内では利便性が良いものの、新規参加者はなく需要が低迷している。								
	前年標準価格 20,300 円/㎡			個別的要因 [要因] 個別的要因に変動はない。又、土砂災害のイエローゾーンに属するが価格に影響はない。								
	-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	標準地										
	公示価格	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	株式会社西入不動産鑑定事務所	
小海(県)5-1	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額		5,060,000 円	1㎡当たりの価格		22,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月14日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7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		南佐久郡小海町大字小海字清水平上ミ4277番1外			地積(㎡)	229	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)(70,200)				
	1:2.5	店舗兼住宅S3	飲食店舗、小売店舗等が集まる駅前商業地域	南東12m県道	水道、下水	小海70m		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東30m、西20m、南75m、北150m			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10m、奥行約23m、規模230㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	小海駅前の商店街で休業、閉店も見られる。	街路	12m県道	交通施設	小海駅北方70m	法令規制	(都)(70,200)			
	地域要因の将来予測	小海駅前通りの既存商店街で町の中心的な商業地域である。但し、近年は町外への顧客の流出傾向が強く商勢は衰え空店舗等も見受けられ衰退傾向で推移しており、新規需要は顕在化し難く地価の下落傾向が続いている。										
(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	高低差			-3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			22,100 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	同一需給圏は小海町、近隣の南牧村、佐久穂町、佐久市等の商業地域、住・商混在地域である。需要者は小売店舗、飲食店等を営む地元事業者が主体である。当該地域は小海駅前通りの既存商店街で町の中心的な商業地域であるが、近年は近隣市町の大型店舗等への顧客の流出傾向が強く、商勢は衰え空店舗等も見受けられ新規需要は顕在化し難い状況にある。又、町内において最近の商業地の取引事例はほとんどなく、需要の中心となる価格帯は見出せない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が支配的で賃貸物件は皆無であり、町内で賃貸事例の収集も難しいことから収益還元法は非適用とした。比準価格は町内で商業地の取引事例がほとんどないため、広域的類似地域の観点から佐久市内の商業地の事例を採用し、それぞれの地域の特性に十分留意して要因格差の判定を行っており、市場の実態を反映した信頼性のある価格である。よって本件は、比準価格をもっ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					
(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	[]	[]						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的 [要因] 少子高齢化、人口減少、地域経済の停滞という課題を抱え、かつ、佐久圏域の中核である佐久市から遠距離に位置し町全体に需要は弱い。								
	継続 新規			地域 [要因] 小海駅前通りの既存商店街で町の中心的な商業地域であるが、近年は町外への顧客の流出傾向が強く衰退傾向で推移している。								
	前年標準価格 22,500 円/㎡			個別的 [要因] 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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.8 %	半年間	%							