

鑑定評価書 (令和7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, 株式会社西入不動産鑑定事務所. Includes 佐久穂(県)-1, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 西入 将光.

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 dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月14日.

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: 南佐久郡佐久穂町大字高野町字三本木1700番26. (2) 範囲: 東80m, 西100m, 南150m, 北80m. (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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 18,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は佐久穂町、小海町、佐久市南部を含む住宅地域で、需要者は圏内の居住者、佐久市内等への通勤者である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は町内の取引事例、隣接する旧白田町と南牧村の取引事例を基に、価格に影響を与える諸要因を詳細に検討し求めたもので、実証的で説得力を有する価格である。 (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. (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. (10) 対年の標準価格等の前: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 18,300 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 -0.5% | 半年間 %.

鑑定評価書 (令和7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, 株式会社西入不動産鑑定事務所. Includes 佐久穂(県)-2, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 西入 将光.

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7年1月], 円/m². Includes 令和7年7月1日, 令和7年7月14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: 南佐久郡佐久穂町大字畑143番8. (2) 範囲: 東30m, 西40m, 南50m, 北20m. (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 16,200 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は佐久穂町、近隣の旧白田町等を含む住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内の類似地域における取引事例を基にした実証的で説得力を有する価格である. (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正. (10) 対象標準地の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 標準地が共通地点(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, 変動率.

鑑定評価書 (令和7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, 共信不動産鑑定(株). Includes 佐久穂(県)5-1, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 宮本 吉豊.

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 dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月10日.

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: 南佐久郡佐久穂町大字高野町字屋敷田511番1. (2) 範囲: 東35m, 西135m, 南190m, 北80m. (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: 角地 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は佐久穂町全域に及び、佐久市、小海町の幹線沿線を含む。 (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中心をなし、総じて賃貸市場の成熟程度は低い。 (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. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (10) 対年の標準価格の検討: -1 対象基準地の検討 (継続, 新規), 前年標準価格 23,000 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 -0.4%, 半年間 %.