

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
池田(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	4,730,000 円		1㎡当たりの価格	13,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月13日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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	北安曇郡池田町大字池田2152番4				地積(㎡)	356	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								
	1:1	住宅W2	県道沿いに一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m県道	水道、下水	信濃松川駅 3.2km	(都)(70,200) (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東40m、西80m、南40m、北10m			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、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m県道	交通施設	信濃松川駅 東方3.2km	法令(都)(70,200) 規制						
	地域要因の将来予測	池田町中心部付近に所在する既成住宅地域であり、当面は現状維持と予測する。町役場等に近く利便性は比較的高いため、宅地供給があれば需要は見込める地域で、地価は下げ止まり傾向と予測される。												
(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	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	13,300 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	同一需給圏の範囲は池田町、松川村及び安曇野市北部郊外の住宅地域である。需要者の中心は池田町及び周辺市町村居住の一次取得者等である。需給動向は、利便性の高い地域を中心に需要は見込まれ、分譲等が少ないことから需給は比較的均衡している。一部には移住目的の需要も見受けられるが、需要の南部地域への流出も見られる。需要の中心となる価格帯は、土地のみで400万円～700万円前後、新築の戸建住宅で2500万円程度が標準的である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅中心の既成住宅地域に存し、民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であり、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、類似の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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	長野池田-1								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	15,400 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [118.3]	[104.0] 100	13,300			環境	0.0		環境	+22.0
										画地	+2.0		行政	0.0
										行政	0.0		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	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通	
		円/㎡								環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(10)対象標準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	13,300 円/㎡		価格変動状況の要因	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
	-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	0.0 %	半年間	%									

[一般的要因] 長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。池田町の人口は減少傾向にあり、高齢化の進展も見られる。

[地域要因] 特段の変動はない。町中心部に近い既成住宅地域で、利便性の高さから需要は見込めるが、需要の南部地域への流出傾向も見られる。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
池田(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	6,720,000 円		1㎡当たりの価格	8,420 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月13日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	北安曇郡池田町大字会染6110番45				地積 (㎡)	798	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) (60, 100) (その他)					
	台形 1:1.2	住宅 W2	農地の間に農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域	東7m町道	水道、下水	安曇追分駅 3.2km					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、7m町道	交通施設	安曇追分駅 北方3.2km 法令 (都) (60, 100) 規制				
	地域要因の将来予測	町南部郊外の住宅地域であり、周辺には農地が多い。当面は現状維持と予測するが、緩やかに開発が進むものと予測する。農家住宅に対する需要は弱い、分譲素地としての需要も見受けられ、需給は比較的均衡している。									
(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 台形 +2.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,420 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	同一需給圏は池田町及び周辺市町村の住宅地域一帯である。需要者は、近隣地域及びその周辺地域に地縁等を有する者が中心であるが、素地取得を目的とする不動産業者等も想定可能である。需給動向は、会染地区では小規模な宅地分譲等も見られ、分譲素地としての需要も見込まれるが、農家住宅に対する需要は弱く、需給はやや弱含み傾向。需要の中心となる価格帯は、画地規模、当事者の事情等を反映し個別性が強い一定の水準は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は農家住宅地域であり、自己利用が中心である。民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であり、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。当該地域は自用目的の取引が多い住宅地域であるため、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映している比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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 -3.9 交通 0.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	7,690 円/㎡	[99.7 / 100]	100 [100.0]	100 [94.2]	100 [102.0]	8,300				
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +0.8 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	10,100 円/㎡	[100.0 / 100]	100 [104.0]	100 [119.8]	100 [102.0]	8,270				
(10) 対象標準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	8,440 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	-0.2 %	半年間	%						
	変動状況要因	<p>[一般的要因] 長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。池田町の人口は減少傾向にあり、高齢化の進展も見られる。</p> <p>[地域要因] 特段の変動はない。町南部郊外の農家集落地域で、一般住宅も混在する。周辺には、住宅地分譲も見受けられる。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>									