

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
坂城(県)-1	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士 久保田 修二
鑑定評価額	5,860,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 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10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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	埴科郡坂城町大字上五明字上河原930番11				地積 (㎡)	310 ()	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)2中専 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模分譲住宅地域	南5.1m町道	水道、ガス、下水	坂城 2.1km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 70 m、北 60 m		標準の使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18.5 m、奥行 約 17.0 m、規模		310 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	周辺に農地が広がる区画整理とした住宅地域	街路	標準方位 北 5.1m町道	交通施設	坂城駅 南西方2.1km	法令 規制 (都)2中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	千曲川左岸の住宅地域で、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。商業施設の多い上田市・千曲市の中心市街地への接近性が劣る地域の需要は弱く、地価水準は当面下落傾向と予測する。								
(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		18,900 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	同一需給圏は坂城町の住宅地域の圏域。需要者の中心は坂城町の居住者であるが、他の市町村からの転入も見られる。坂城町における住宅地需給は千曲川右岸が中心であり、坂城駅、テクノさかき駅周辺を中心として住宅の集積が見られるが、個人消費の低迷から新規需要は弱みである。対象近隣地域の所在する千曲川左岸の住宅地需要は少なく、需給は緩慢である。市場の中心価格帯は土地で600万円～700万円程度、新築戸建住宅で2千億円程度とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	分譲住宅地として開発されてきた地域であり、賃貸住宅も多少は見られるが戸建住宅としての自己利用目的の不動産売買が中心の地域であり、地価に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は試算しないものとした。比準価格は市場における複数のデータを基に試算された価格であり、市場の取引実態を反映した価格である。よって、実証的な比準価格を標準とし、類似の標準地からの規準価格との検討を踏まえ、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 +20.0 その他 0.0
	公示価格	[99.4] / 100	100 [105.0]	100 [116.4]	[104.0] / 100	18,900	標準化補正			
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 +20.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正			
(10) 対年の標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[一般的要因] 町内人口は減少傾向を続けており、マイホーム取得世代を含む若年層の減少、流出が顕著であり、地価も下落傾向にある					
	前年標準価格	19,100 円/㎡			[地域要因] 郊外に分譲住宅地域として不動産需給の停滞、特に左岸地区の需要は低迷しており、地価は下落傾向が続いている。					
	-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		[個別的要因] ほぼ標準的な要因の土地であり、個別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	-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	4,890,000 円	1㎡当たりの価格	24,100 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10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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	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) (その他)(60, 160)				
	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					
(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	法令規制 (都)1住居(60, 160)			
	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	24,100 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500~700万円程度、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
	標準地番号	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気は持ち直しの動きが続いている。坂城町の人口・世帯数ともに減少傾向。							
	前年標準価格 24,500 円/㎡			[地域要因] 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。							
	-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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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	%						

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)-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	5,650,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 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10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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	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				地積 (㎡)	277 ()	法令上の規制等	(都)1低専 (50, 80)		
	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			(その他)		
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心に周囲に農地が多く見られる住宅地域	南4m町道	水道、下水	テクノさかき 1.8km					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 12.0 m、奥行約 23 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	国道18号東側背後の旧分譲住宅地域	街路	標準方位北 6 m 町道	交通施設	テクノさかき駅 南東方1.8km	法令	(都)1低専 (50, 80)		
	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。当町の人口は減少傾向であり、また、当該地域は町の中心部からも離れていることから、需要は弱く、地価は下落傾向が続くと予測される。									
(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	20,400 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	同一需給圏は坂城町全域に及び、千曲川右岸の国道18号東側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500～700万円程度、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	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思料する。収益還元法は近隣地域が自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸を前提とすることは経済合理性に合わないため非適用とした。よって、指定基準地等との検討も踏まえ、単価と総額との関連にも留意の上、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	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 []	[]		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	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	0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	坂城(県)-2								0.0		0.0
	前年指定基準地の価格	[98.4]	100 [102.0]	100 [121.5]	[104.0]	100	20,200		0.0		+18.0
	24,500 円/㎡	100							0.0		+3.0
									0.0		0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規				一般的	景気は持ち直しの動きが続いている。坂城町の人口・世帯数ともに減少傾向。				
	前年標準価格	20,800 円/㎡				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。				
	-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				個別的	個別的な要因に変動はない。					
	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	%						

鑑定評価書 (令和5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, 株式会社久保田不動産鑑定所. Includes 坂城(県)5-1, 長野県, 長野第一, 氏名, 不動産鑑定士 久保田 修二. 鑑定評価額: 18,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 26,400 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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: 坂城町大字坂城字大反田9343番1外. (2) 範囲: 東40m, 西30m, 南120m, 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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 27,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね坂城町内... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用地上の自用店舗のほか... (8) 公示価格: 42,000 円/㎡. (9) 指定基準地: 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格等: 前年標準価格 27,000 円/㎡, 変動率 年間 -2.2%, 半年間 %.