

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
小布施(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	43,200 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4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	上高井郡小布施町大字中松字西畑30番10				地積 (㎡)	321 ( )	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低専 (50, 80) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西30m、南100m、北150m 標準の使用 戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状長方形										
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	小布施駅 南東方1.3km	法令規制	1低専 (50, 80)					
	地域要因の将来予測	住宅地域としてほぼ熟成しており、当面現状のまま推移するものと予測する。付近に大型スーパーもあり、生活利便性は良好。住宅地としての当町の人気もあって、地価は上昇傾向にある。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,200 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	同一需給圏は町内の市街化区域内住宅地域である。需要者は町内居住者の外、周辺市町村からの転入者も多い。当町は長野市以北の市町村の中で住宅地としての人気が高く、市街化区域内の開発余地が少ないことも相まって地価は上昇傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地のみで100万円～120万円程度、新築戸建住宅で350万円前後が標準的である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性の高い町内住宅地の取引事例に基づき試算しており、市場性を反映した説得力の高い価格である。一方、収益価格は近隣地域が第1種低層住居専用地域であり、基準地の画地規模では事業収支の観点からアパートを想定することが困難なため試算しなかった。因って、実証的な比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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	[ ]	100	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	
	須坂(県)-3 前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[102.0]	42,200						
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討						果樹栽培を中心とする農業と観光の町。住宅地として人気が高く転入者が多いため、人口は微減傾向ながら社会動態では増加基調にある。					
	継続 新規	前年標準価格 43,000 円/㎡					[ ]					
(10) 対年標準価格等の前	-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					[ ]					
(10) 対年標準価格等の前	標準地番号	公示価格					[ ]					
	公示価格	円/㎡					[ ]					
(10) 対年標準価格等の前	変動率	年間	+0.5 %	半年間	%	[ ]						
	変動率	年間	+0.5 %	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, 合同会社齋藤不動産鑑定. Values include 小布施(県)-2, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,600 円/㎡. Section 1 基本的事項 includes (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件.

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) 所在地, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格の検討.

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社齋藤不動産鑑定
小布施(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	4,320,000 円		1㎡当たりの価格	13,500 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12日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3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	上高井郡小布施町大字中松字大道上709番2外				地積(㎡)	320	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	「調区」(60, 100)						
	2:1	住宅W2	農家住宅等の中に畑地が多く見られる県道に近い住宅地域	北東2.7m町道	水道、ガス、下水	小布施1.4km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西10m、南15m、北15m			標準的使用	農家住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約13m、規模330㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	「調区」(60, 100)							
		市街化区域内に近い調整区域内の住宅地域	2.7m町道	小布施駅東方1.4km									
	地域要因の将来予測	調整区域内の既成集落であるが、西側至近を南北に通る県道沿いには徒歩圏内に大型商業施設、コンビニが立地し生活利便性が高く、周辺では一般住宅も増えつつあり、地価は横ばい傾向で推移している。											
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	13,500 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	同一需給圏は町内及び隣接市の市街化調整区域等の住宅地域である。調整区域内住宅地域は生活利便性や環境面の整備が不足している場合が多く需要者は周辺地域に地縁・血縁を有する者に限定される傾向にあるが、本近隣地域のように相応の利便性を有する市街地周辺の調整区域にあっては一般の需要者も想定される。調整区域内住宅地の取引は少なくとも中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は調整区域内の取引が少ないため時点のやや古い事例、隣接須坂市の事例も含め広域的な取引事例より求めたものであり、市場性を反映した説得力のある価格である。一方、市街化調整区域は公法上の規制から賃貸用建物の建築が困難であり、賃貸需要も見込めないため収益価格は試算しなかった。因って、実証的な比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意し、公示標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	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	地域要因	街路	+8.0
	標準地番号	小布施-3						標準化補正	交通	0.0		交通	-5.0
	公示価格	12,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.3]	[100.0] 100	13,300	環境	0.0		環境	-10.0	
								画地	0.0		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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		交通			環境		
								環境			行政		
								画地			その他		
								その他					
(10) 対象標準地の前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規					価格変動要因の 変動状況	[ 要因 ]	一般的 果樹栽培を中心とする農業と観光の町。住宅地として人気が高く人口は社会動態の増加基調を反映して近年は横ばい乃至微増傾向にある。			
	前年標準価格	13,500 円/㎡							[ 地域 ]	町内調整区域では8地区が都市計画法第34条第11号に基づく区域に指定され開発要件等が緩和されている(対象基準地は非該当)。			
	-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 ]	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	0.0 %	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, 合同会社齋藤不動産鑑定. Includes values like 小布施(県)5-1, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 隆.

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5年7月1日 and values like 27,300,000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: 上高井郡小布施町大字小布施字伊勢裏1444番1. (2) 範囲: 東50m, 西30m, 南30m, 北20m. (3) 最有効使用の判定: 中低層店舗事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路. (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: 同一需給圏は町内及び隣接する須坂市等の商業地域及び商住混在地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格については町内商業地の取引が少ないため隣接須坂市の取引事例も広域的に採用し. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 50,300円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 44,300円/m², 変動率 年間 +0.2%, 半年間 %.