

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, 神頭不動産鑑定事務所. Includes values for 信濃(県)-1, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 神頭 和志.

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 values for 令和5年7月1日, 令和5年7月6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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 上水内郡信濃町大字柏原字小丸山2470番6. (2) 近隣地域: 東50m, 西40m, 南70m, 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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 11,700 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、信濃町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本基準地は、信濃町役場や黒姫駅にも程近い、古くからの住宅地域にあって、生活の利便性を有することから、住まいとしての需要が高い。... (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/m²) 内訳 標準化補正 街路 0.0 地域要因 街路 +1.0 交通 -1.0 環境 -12.0 画地 0.0 行政 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/m²) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他. (10) 対象標準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,000 円/m². -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/m² 変動率 年間 -2.5% 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
信濃(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	3,560,000 円		1㎡当たりの価格	7,590 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6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7月1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	上水内郡信濃町大字古間字柳原472番4				地積(㎡)	469	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中専(60,200) (その他)(60,160)				
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西50m、南50m、北100m			標準的使用	戸建住宅地					
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約23m、規模460㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	町立小中学校に程近く、田畑に囲まれた住宅地域	街路	4m町道	交通施設	黒姫駅南東方2km 法令(都)1中専(60,160) 規制				
	地域要因の将来予測	本地域は、信濃町で唯一の小中学校や国道18号線沿いの商業施設にも程近いことから、生活の利便性は相対的に高い。その他、地域要因に特段の変動は認められず、当面、現状のまま推移するものと予測される。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,590 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、信濃町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、信濃町に地縁の選好性を有する者、田舎暮らしを志向するマイホーム保有目的のエンドユーザーも見逃すことはできない。信濃町の人口は減少傾向、世帯数もなだらかに減少し、既成住宅地への需要の誘因はなお乏しいことから、地価も下落傾向にて推移している。その価格水準につき、新築戸建の流通は認められず、主に中古戸建について1,000万円前半までが主流となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、信濃小中学校や国道18号線の路線商業施設に程近い住宅地域に所在しており、生活の利便性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。										
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	10,400 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [135.3]	[100.0] 100	7,580	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	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	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	7,700 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	-1.4 %	半年間	%						
	変動状況	[一般的要因] 物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、個人消費の持ち直しや雇用情勢の改善等に伴って、景気は緩やかに回復している。 [地域要因] 信濃町の住宅地は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。信濃小中学校と古間エリアの路線商業施設がその需要を支えている。 [個別的要因] 個別的要因について、特段、変動は認められない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
信濃(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	9,820,000 円		1㎡当たりの価格	15,100 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6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	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	上水内郡信濃町大字柏原字中島2711番23				地積(㎡)	650	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)商業(80,400)						
	1:2	店舗兼住宅S3	旅館、食堂、小売店等が混在する駅前の商業地域	南6.8m県道	水道、下水	黒姫近接	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東80m、西50m、南40m、北30m			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20m、奥行約32m、規模640㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	黒姫駅に近接する県道沿いの商業地域	街路	6.8m 県道	交通施設	黒姫駅近接	法令(都)商業(80,400) 規制					
	地域要因の将来予測	北しなの線・黒姫駅の乗降客数は近時限定的に留まり、また国道18号線沿い・古間エリアの商業施設が顧客ニーズを満たしていることから、旧来の商業地域は停滞傾向にあり、地価もまた下落傾向と予測せざるを得ない。											
(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	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,100 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	同一需給圏は信濃町における鉄道駅周辺ないし幹線道路沿いの商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は信濃町に地縁の嗜好性を有する事業者に限られる。黒姫駅の乗降客数は限定的に留まり、また古間エリアの路線商業施設に顧客が流出していることから、柏原エリア等かつての中心商業地域ほど停滞傾向にある。商業地の取引件数は極めて少なく、敷地規模も様々であることから、需要の中心となる価格水準を把握することは困難といわざるを得ない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、黒姫駅に近接する県道黒姫停車場線沿いの商業地域にあって、商業の利便性や視認性を有することから、事業用地としての需要が、なお高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。												
(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	地域要因	街路	+5.0
	標準地番号	信濃5-1						標準化補正	交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格	14,500 円/㎡	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [94.8]	[100.0] 100	15,100		環境	0.0		環境	-6.0
									画地	0.0		行政	-3.0
									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		標準化補正	交通			交通	
									環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
									その他				
(10)対象年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規										
	前年標準価格	15,600 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	-3.2%	半年間	%								
	変動状況	[一般的要因] 物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、設備投資の増加や企業収益の増益等に伴って、景気は緩やかに回復している。 [地域要因] 信濃町の商業地は需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。柏原等かつての中心部ほど停滞傾向にあって、その需要はなお乏しい。 [個別的要因] 個別的要因について、特段、変動は認められない。											