

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
東御(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	6,810,000 円		1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	1.1 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	東御市滋野字乙女平736番92				地積(㎡)	344	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低専(50,80)				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西6.1m市道	水道、ガス、下水	滋野2.3km	(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西80m、南150m、北100m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約20m、規模		340㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	国道背後の熟成した既成住宅団地	街路	基準方位北6.1m市道	交通施設	しなの鉄道滋野駅北西方2.3km	法令規制	(都)1低専(土砂災害警戒区域)(50,80)		
	地域要因の将来予測	熟成した既成住宅団地であり、地域要因の大きな変動は特段把握されず、今後も現状のまま推移するものと予測する。周辺に取引は少なく需給は停滞傾向にあり地価は引き続き下落基調と予測する。									
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,800 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	同一需給圏は東御市を中心として上田市東部から小諸市西部までの住宅地域の圏域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者であり、圏域外からの転入は少ないものとみられる。住宅地供給は郊外等の各所に小規模な分譲地開発が見られ、需要については、中心市街地周辺の地域と比較して居住利便性が劣る本地域は弱く、団地の老朽化もあり、総じて需給は停滞傾向にある。市場の中心価格帯は700万円～1千万円程度、新築戸建住宅で2千5百万円前後程度とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己所有の戸建住宅が建ち並び既成住宅団地地域であり、民間アパートの想定が一般的ではなく、賃貸住宅市場が未成熟であることから、標準的な総収益の査定が困難で説得力をもちえないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は東御市内の住宅地の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用し、類似する標準地との検討も踏まえ、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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号	東御-2						標準化補正	交通 0.0		交通 0.0
	公示価格	27,400 円/㎡	[100.0]	100	100	[101.0]	19,700		環境 0.0		環境 +38.0
			100	[103.0]	[136.6]	100			画地 +3.0		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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	交通		交通
	円/㎡	100	[]	[]	100			環境	環境		環境
								画地	画地		行政
								行政	行政		その他
								その他	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		価格変動状況の要因	[要因]	東御市の人口は微減、世帯数は微増傾向で推移。市の中心部周辺の住宅地には相応の需要がみられるが、郊外の住宅地の需要は弱い。					
	前年標準価格	20,200 円/㎡			[地域]	既成住宅団地として格別の変動はないが、中心市街地から距離があり、需要は弱めの状況が続いている。					
	-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]	個別的的要因に変動はない。土砂災害防止法による警戒区域に指定されているが、価格への影響はない。					
	標準地番号	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和4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 東御(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. Includes 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月11日, 正常価格, 令和4年1月, 路線価又は倍率 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: 東御市本海野字太平寺1496番92. (2) 範囲: 東200m, 西80m, 南130m, 北120m. (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 28,400 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は旧東部町の田中市街地近郊から郊外にかけての住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は戸建住宅が支配的な地域であり、賃貸市場が未成熟. (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定基準地からの検討: 東御(県)-1, 前年指定基準地の価格 20,200 円/m². (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 28,700 円/m², 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	株式会社西入不動産鑑定事務所	
東御(県)-3	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額		6,310,000 円		1㎡当たりの価格	
				7,950 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価 倍率種別	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			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		東御市下之城字下宮前239番3			地積(㎡)	794	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)(60,200)	(その他)(土砂災害警戒区域)			
	台形1:1.5	住宅LS2	農家住宅等が散在する市道沿いの農家集落地域	東7m市道	水道、下水	滋野5.7km						
(2)近隣地域	範囲	東40m、西30m、南200m、北250m			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32m、規模800㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	市中心部と旧望月町を結ぶ県道バイパス背後の旧来からの農家集落地域	街路	7m市道	交通施設	滋野駅南西方5.7km	法令規制	(都)(土砂災害警戒区域)(60,200)			
地域要因の将来予測	東御市の中心部から遠距離に位置する旧北御牧村の古くからの農家集落地域であり、硬直的な地域特性を有し、今後も現況を推移すると思料される。											
(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	7,950 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	同一需給圏は東御市南部の旧北御牧村を中心に、市内全域の農家集落地域である。需要者は圏内の居住者、及び地縁・血縁関係者が主体である。旧北御牧村を北流する鹿曲川沿いの低地で、市の中心部から離れた旧来からの農家集落地域であり、純農村的色彩が強く、農村特有の硬直的な地域特性を有する。よって、地元での需給が主体で外部からの新規需要は顕在化し難いことから、需要の中心となる価格帯は把握し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は旧北御牧村の古くからの農家集落地域であり、市の中心部からは遠距離で利便性が劣る他、農村特有の地域特性から賃貸市場は形成されておらず、収益概念に馴染まないと判断し収益還元法を非適用とした。比準価格は旧北御牧村の他、市内広域から採用した農家集落、既存集落の実際の取引事例を基にして、要因格差の比較検討を適切に行い、実証的で説得力を有する価格が求められたので、本件は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	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	街路		
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]			交通	交通		
(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	環境	環境			
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			画地	画地			
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的							東御市内の不動産市況は、住環境、及び利便性の良好な一部のエリアを除き総体的に低調である。	
	継続 新規			地域								旧北御牧村の古くからの農家集落地域で需給は元来より弱い。又、硬直的な地域特性を有し今後も現況を推移すると思料される。
	前年標準価格 8,100 円/㎡			個別的要因								
	-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	-1.9%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定株式会社	
東御(県)5-1	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士	宮本 吉豊
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格		34,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月1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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		東御市田中五里田5番1			地積(㎡)	499	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) (その他)(90,390)				
(2)近隣地域	範囲	東25m、西30m、南120m、北110m			標準的使用	低層店舗地						
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口約27.0m、奥行約18.0m、規模500㎡程度、形状ほぼ整形			(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
	地域的特性	特記事項	田中駅を核とした中心市街の一角。飲食店を主とした商業地域。	街路	6.5m県道		交通施設	しなの鉄道田中駅北東方260m	法令規制	(都)商業(80,390)		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	19,600 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	同一需給圏は東御市一円に及び、上田市、小諸市の一部を含む。田中、県、常田、本海野の商業地域により強い代替競争関係が働き、需要者は飲食業を中心に小売販売業、理容美容等個人向けサービス業等を行う地元の法人ないしは個人を主とする。顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は弱く、地価は長年調整を続けている。偶発的散発的に見られる取引事例の価格は区々であり、需要の中心となる価格帯は把握出来ない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が中心をなしており、賃貸市場の成熟程度は低い。収益価格は想定される標準的な総収益、総費用を計上して試算したものであるが、地縁的選好性が色濃く、賃料からの収益性では地価を計り切れない面がある。よって、より実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、発展的要因が乏しく、衰退感を伴って推移する近隣の商況を踏まえて前年価格との均衡を検討し、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					
(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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[一般的] 市の人口は微減、世帯数は微増傾向。生産年齢人口は微減を続ける一方、老年人口は増加の一途にある。土地取引の件数、面積減少傾向。								
	-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			[地域] 特に地域要因の変動はない。長期的衰退傾向にあり、需要は弱い。								
	代表標準地	標準地	[個別的] 個別的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	-2.0 %	半年間	%							

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	
東御(県)9-1	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	340,000,000 円		1㎡当たりの価格	12,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月1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	東御市加沢字原畑1333番3外4筆				地積(㎡)	27,675	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)工専(60,200)				
	不整形1:4	工場	大規模工場、倉庫等が建ち並び街区整然とした工業団地	南東8m市道、背面道	水道、下水	滋野1.3km	(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2)近隣地域	範囲	東300m、西100m、南400m、北100m			標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等	間口約70m、奥行約280m、規模28,000㎡程度、形状不整形									
	地域的特性	特記事項	東御市工業地の中核をなす羽毛田工業団地。南西向緩傾斜地勢。	街路	8m市道	交通施設	滋野駅北西方1.3km	法令(都)工専(土砂災害警戒区域)(60,200)規制			
	地域要因の将来予測	幹線道路とのアクセスは良好であり、今後も概ね堅調な展開が見込まれる。内外の情勢は安定してきており、地価は微騰傾向が予測される。									
(3)最有効使用の判定	工場地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 高圧線下地	0.0 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,300 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	同一需給圏は当市を中心に東信一円の市町を含む。需要者は製造業を営む東信地区の法人を中心としながらも北信あるいは県外の法人も見られる。半導体、自動車、流通関連、産業機械などに業績を回復させる企業が増加してきているものの、半導体等の部品不足もあり足踏み状態にあるが、コロナ後を見込み、工場用地の需要は堅調である。工業地の取引は件数が少なく、中心価格帯は見出せない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工業団地といった地域柄、最近における類似の取引事例は数少ないものの、各方面から比較検討を試みた比準価格は周辺地域の地価水準とも整合性を保つものと思料する。東信地区の工業地域では自用の工場が圧倒的中心をなしているため適正な賃料水準が把握し難く、収益価格は求めなかった。よって、唯一の試算価格である比準価格を標準とし、全般的な経済情勢を勘案するとともに、単価と総額との関連性にも留意の上、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
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
(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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100			標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別]	[要因]	市の人口総数は減少、世帯数は微増。東信地域の工場用地需要は旺盛である一方、供給は少なく、近隣市町の工場団地の造成が活発化。		
	前年標準価格	12,200 円/㎡							特に地域要因の変動はない。近隣地域を含む周囲は土砂災害警戒区域(土石流)に入るが、減価要因とはなっていない。		
	-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						特に個別的要因はない。		
	標準地番号	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	+0.8 %	半年間	%						