

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
佐久穂(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	18,400 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11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3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	南佐久郡佐久穂町大字高野町字三本木1700番26				地積(㎡)	405	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)(70,200)					
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域	南東4.7m町道	水道、下水	羽黒下1.8km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東80m、西100m、南150m、北80m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約25.0m、規模400㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	町西側の高台に開発された三本木団地内	街路	基準方位北町道4.7m	交通施設	羽黒下駅南西方1.8km	法令(都)(70,200)規制				
	地域要因の将来予測	高台の区画整然とした住宅地域で特段大きな変化は無く、依然として需要は弱含みである。今後も改善の兆しは見られず、暫くは現状のまま推移すると思われる。										
(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 +3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 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	同一需給圏は佐久穂町、小海町、佐久市南部を含む住宅地域で、需要者は圏内の居住者、佐久市内等への通勤者である。高台の区画整然とした住宅地域で特段大きな変化は無く、依然として需要は弱含みである。今後も改善の兆しは見られず、暫くは現状のまま推移すると思われる。なお、需要の中心となる価格帯は土地で500～600万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	開発されてから長期間経過した当町郊外の住宅団地内で、周囲にアパート等は少ないことから、市場参加者が意思決定にあたり収益性を考慮するとは考え難く、自己使用目的の要因により価格が決定されるものと判断し、収益還元法は非適用とした。同一需給圏内の類似地域における実際の取引事例を基に試算し、市場の実態を反映した説得力を有する価格である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	代表標準地標準地番号	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)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[ 要因 ]	ここ数年県内景気は緩やかな回復傾向で推移し都市部を中心に需要は上向いているが、町村部への波及は鈍く需要は弱含みである。						
	前年標準価格	18,500 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	-0.5 %	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, 株式会社西入不動産鑑定事務所. Includes 佐久穂(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 dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地, (2) 近隣地域, (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) 対象基準地の検討. Includes details on land area, location, and price analysis.

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	
佐久穂(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	西入 将光
鑑定評価額	20,100,000 円		1㎡当たりの価格		23,100 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11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		南佐久郡佐久穂町大字高野町字敷田511番1				地積(㎡)	870	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)	(70, 200)			
	台形1:1.2	店舗W1	中小規模の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	北西11m国道、南西側道	水道、下水	海瀬800m	(その他)	(80, 200)				
(2)近隣地域	範囲	東35m、西135m、南190m、北80m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約29m、奥行約30m、規模870㎡程度、形状ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項	役場に近い国道沿いの路線商業地域	街路	11m国道	交通施設	海瀬駅北西方800m	法令	(都)	(70, 200)		
	地域要因の将来予測	佐久穂町役場に近い国道沿いの路線商業地域であるが、地域経済の停滞、佐久市等の大型店舗への顧客の流出により衰退傾向が顕著で回復の兆しが見られない。										
(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	角地 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	10,900 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	同一需給圏は佐久穂町及び近隣の佐久市等の商業地域、住・商混在地域である。需要者は小売店舗、飲食店等を営む地元の事業者が主体である。佐久穂町役場に近い国道沿いの路線商業地域であるが、地域経済の停滞、佐久市等の大型店舗への顧客の流出により衰退傾向が顕著で回復の兆しが見られない。よって、取引も少なく需要の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	比準価格は佐久穂町では商業地域の取引事例が極めて少ないため、同一需給圏を広域的に捉え、佐久市の商業地域における取引事例を基に試算しており実証的で市場の実態を反映した説得力を有する価格である。収益価格は平家建の店舗を想定して求めた理論的な価格であるが、試算の過程において想定要素を含むため精度はやや劣る。よって実証的で市場の実態を反映する比準価格を中心に、収益価格を比較考量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	[ ]	[ ]		100				
(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	一般的 [ 要因 ] ここ数年県内景気は緩やかな回復傾向で推移し都市部を中心に需要は上向いているが、町村部への波及は鈍く需要は弱含みである。							
	継続 新規				地域 [ 要因 ] 地域要因に特別な変化はない。							
	前年標準価格 23,300 円/㎡				個別 [ 要因 ] 側道があるが、当該近隣地域としては概ね標準的で個別的要因の変動はない。							
	-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											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%							