

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 西澤不動産鑑定事務所 |
| 野沢温泉(県)-1 | 長野県 | 長野第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 西澤 俊次 |
| 鑑定評価額 | 13,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 17,100 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] 路線価又は倍率 | 円/㎡ 1.1倍 |
| (2)実地調査日 | 令和4年7月5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 | 下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢9678番1外1筆 | | | | 地積(㎡) | 809 | 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)(70,300) | | | | |
| | 不整形1.5:1 | 空地 | 中規模民宿と一般住宅が混在する傾斜地の既成住宅地域 | 西3m村道、南側道 | 水道、ガス、下水 | 戸狩野沢温泉7.4km | (その他)(土砂災害警戒区域)(70,240) | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東50m、西100m、南50m、北150m | | | | 標準的使用 | 低層民宿兼住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約35m、奥行約23m、規模800㎡程度、形状長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 温泉街中心部に比較的近いが幅員の狭い道路が標準的な地域。 | 街路 | 3m村道 | 交通施設 | 戸狩野沢温泉駅7.4km | 法令(都)(70,240)(土砂災害警戒区域)規制 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 温泉街の中心部やスキー場に比較的近く、民宿が多い地域である。コロナ禍による観光客の激減状態から、国内観光客の回復傾向はみられるが、外国人観光客は依然低迷している。 | | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層民宿兼住宅地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 形状角地 | -2.0 +2.0 | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 17,100 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 | 同一需給圏は野沢温泉村のほか周辺市町村の観光地の住宅地域及び住商混在地域。需要者は村内の居住者及び観光施設等の取得を目的とする外国人である。コロナ禍前にみられた外国人による不動産取得が一時低迷したが、最近では村内在住外国人による不動産取得がみられるようになった。土砂災害警戒区域の指定は村内の広範囲であり、これによる価格への影響は認められない。取引される画地規模はまちまちであり、取引の中心価格帯の把握は難しい。 | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸住宅や賃貸されている民宿等の宿泊施設等がほとんど見られないため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は把握できる取引事例が少なかつたため取引時点が古い事例も採用したが、十分市場価値を把握できており、実証的で説得力がある。したがって類似の地価公示価格との検討を踏まえ、複数の取引事例より求め市場性を反映する比準価格に基づき、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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +9.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 野沢温泉-1 | [99.8] 100 | 100 [97.0] | 100 [116.6] | [100.0] 100 | 16,900 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 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/㎡) | 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 | | | | | |
| (10)対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 17,200 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 -0.6 % | 半年間 % | | | | | | | | |
| | 変動状況 | [要因] コロナ禍により観光客が激減していたが、国内観光客は回復傾向である一方、外国人観光客は依然低迷している。 [地域] 狭隘道路が多く傾斜地勢の地域であるが、温泉街中心部、スキー場へのアクセスが比較的良好な地域である。 [個別] 個別的要因に特に変動はない。 | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|------------|-----|-------------|----------|------------|------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 西澤不動産鑑定事務所 | |
| 野沢温泉(県)5-1 | 長野県 | 長野第1 | 氏名 | 西澤 俊次 | |
| 鑑定評価額 | | 7,720,000 円 | 1㎡当たりの価格 | | 24,600 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5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 | | 下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢9577番2外1筆 | | | | 地積(㎡) | 314 | 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)(70,300) | | | | | |
| | 台形1.5:1 | 民宿W2 | 中小規模の小売店舗、民宿等が多い温泉街に近い商業地域 | 北5.5m村道 | 水道、ガス、下水 | 戸狩野沢温泉7.6km | | (その他)(土砂災害警戒区域) | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東20m、西50m、南30m、北30m | | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 5.5m村道 | 交通施設 | 戸狩野沢温泉駅7.6km | 法令規制 | (都)(70,300)(土砂災害警戒区域) | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 温泉街の中心部に位置する店舗、旅館、民宿が建ち並び観光商業地域である。コロナ禍による観光客の激減状態から、国内観光客の回復傾向はみられるが、外国人観光客は依然低迷している。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 形状 | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 24,600 円/㎡ | | | | 0.0 | | | | | | |
| | 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 | 同一需給圏は野沢温泉村のほか周辺市町村の観光地の商業地域及び住商混在地域。需要者は村内の居住者及び観光施設等の取得を目的とする外国人である。コロナ禍前にみられた外国人による不動産取得は一時低迷したが、最近では村内在住外国人による不動産取得がみられるようになった。土砂災害警戒区域の指定は村内の広範囲であり、これによる価格への影響は認められない。取引される画地規模はまちまちであり、取引の中心価格帯の把握は難しい。 | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 温泉街の中心部の一部では賃貸店舗がみられるが、それ以外のエリアでは賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟のため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は把握できる取引事例が少なかったため広域的事例を採用したが、十分市場価値を把握できず、実証的で説得力がある。したがって複数の取引事例より求め市場性を反映する比準価格に基づき、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 | 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)対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | | 継続 新規 | | 前年標準価格 | | 24,700 円/㎡ | | [要因] 一般的 [] 国内観光客は回復傾向、外国人観光客は依然低迷しているが、村内在住外国人による不動産の取得がみられ始めている。 [要因] 地域 [] コロナ禍以前は外国人観光客の増加により賑わいを見せていたが、現在はまた国内観光客が中心であり、回復途上である。 [要因] 個別的 [] 個別的要因に特に変動はない。 | | | | |
| | -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 | 標準地 | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.4 % | 半年間 | % | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |