

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	
立科(県)-1	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額	3,800,000 円		1㎡当たりの価格	10,400 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3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2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		北佐久郡立科町大字芦田字下宮地裏1668番24			地積(㎡)	365	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		都計外 (その他)				
	1.2:1	住宅W2	農地の中に中規模一般住宅が建つ分譲住宅地域	北東4m町道	水道、下水	滋野9.5km						
(2)近隣地域	範囲	東120m、西50m、南10m、北30m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約18m、規模360㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	中小中学校等に近く町内では利便性の比較的良好地域	街路	基準方位北4m道路	交通施設	滋野駅南西方9.5km	法令規制	都計外			
地域要因の将来予測	農地の中に開発された小規模な分譲住宅地で中小中学校等に近く町内では利便性の比較的良好地域であるが、立科町自体が都市部からは遠距離の農村地域で元来需要は弱く、地価は緩和しつつ下落傾向で推移と予測する。											
(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	10,400 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	同一需給圏は立科町及び近隣の旧望月町、旧北御牧村等を含む圏域。需要者は町内の居住者が主体で最近では町外からの移住者も見られる。当該地域は集落周辺の農地の中に開発された小規模な分譲住宅地域であり、中小中学校に近く町内では利便性の比較的良好地域ある。コロナ禍においては町外からの移住者も顕在化した。都市部からは遠距離に位置し、総じて利便性等が劣るため需要は弱い。取引が少ないため需要の中心となる価格帯は把握が困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は町内及び近隣の旧北御牧村の類似地域の事例も採用し、要因格差の判定を適切に行って求めた実証的で説得力を有する価格である。又、町内ではアパート等の収益物件は少なく、当該地域も戸建住宅が中心で賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映してい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	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		価格変動要因の	一般的 [要因] 立科町自体が都市部からは遠距離に位置する農山村で元来需要は弱みである。								
	-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			地域 [要因] 地域要因に特別な変化はない。								
	代表標準地 標準地			個別的 [要因] 個別的的要因に変動はない。								
	前年標準価格	10,500 円/㎡										
	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	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	
立科(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	西入 悦雄
鑑定評価額	2,280,000 円		1㎡当たりの価格		11,700 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	北佐久郡立科町大字芦田字上町屋敷2687番1				地積(㎡)	195	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	都計外 (その他)				
(2)近隣地域	範囲	東40m、西100m、南0m、北30m		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12m、奥行約16m、規模190㎡程度、形状ほぼ長方形		地域的特性	特記事項	街路	標準方位北7m市道				
	地域要因の将来予測	町の中心集落である旧芦田宿の古くからの住宅地域であり、町の人口減少、高齢化が進む中で最近では空地等が見受けられる。町全体に需要は弱く取引は低調であり、地価は下落傾向で推移と予測する。									
(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/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	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	同一需給圏は立科町及び近隣の旧望月町、旧北御牧村等を含む圏域。需要者は地元居住者、地縁・血縁関係者等に限定される傾向が強く圏外からの転入者は少ない。当該地域は町の中心集落である旧芦田宿の古くからの住宅地域であり、町の人口減少、高齢化が進む中で最近では空地等が見受けられる状況であり、需要は顕在化し難く取引も低調である。町全体に土地取引が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	近隣地域は旧芦田宿の古くからの住宅地域であり、アパート等の収益物件はなく周辺都市部からは遠距離に位置し賃貸需要も見込めないことから収益還元法は非適用とした。比準価格は町内の事例が少ないため、広域的類似地域の観点から旧望月町、長和町、旧北御牧村における類似地域の事例も採用し、価格に影響を与える諸要因を詳細に検討した結果、実証的で説得力を有する価格が求められた。よって、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	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
(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	[]	[]	100	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
(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	[要因]	立科町自体が都市部からは遠距離に位置する農山村で元来需要は弱みである。					
	-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		[要因]	地域要因に特段の変化はない。町の人口減少、高齢化が進む中で需要は顕在化し難い状況である。					
対年の検討	標準地番号	公示価格	円/㎡	[要因]	[要因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-0.8%	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	
立科(県)5-1	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額	44,000,000 円		1㎡当たりの価格		14,900 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 路線価又は倍率 倍率種別	[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			1.2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	北佐久郡立科町大字芦田字西赤羽根1868番6外				地積(㎡)	2,951	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	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西300m、南0m、北50m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約70m、奥行約40m、規模2,800㎡程度、形状ほぼ台形			地域的特性	特記事項	町の中心部に近く、町内を東西に横断する幹線国道沿いの路線商業地域				
	地域的要因の将来予測	主要幹線国道142号沿いの路線商業地域であり、最近では地域内及び国道至近背後に店舗が進出し商業集積を若干高めているが、町内の商業目的の需要は弱い状況が続いており、今後も地価は下落基調と予測する。									
(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	その他の地域・地区等 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,900 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	同一需給圏は立科町及び近隣市町を含む広域の商業地域。需要者は沿道サービス業等を営む地元の実業者及び広域で沿道型店舗を事業展開する企業である。当該地域は主要幹線である国道142号沿いの路線商業地域であり、最近では地域内及び国道至近背後に店舗が進出し商業集積度を若干高めている。ただし、立科町では佐久市等への顧客の流出傾向が強く、従前より商業目的の需要は顕在化し難しく取引も少ない状況であり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	町では自用の店舗等がほとんどである他、既存の商業地は衰退傾向で事業者向けの賃貸市場は未成熟である。加えて、元々商業需要は弱く賃貸需要も見込めないため収益還元法は非適用とした。比準価格は町内に要因比較可能な適切な事例が皆無で近隣市から類似地域の事例を採用したが、要因格差の判定を適切に行い妥当性を有する価格が求められたと判断する。よって、比準価格を標準として単価と総額の関連にも留意し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					
(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	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)対前年標準価格等の変動率	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因]		立科町では佐久市等への顧客の流出傾向が強く、商業目的の需要は極めて弱い状況で取引はほとんどない。					
	継続 新規			[地域]		地域要因に特別な変化はない。					
	前年標準価格 15,000 円/㎡			[個別]		一部土砂災害警戒区域であるが価格に影響はない。					
	-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	-0.7 %	半年間	%						