

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
青木(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	7,020,000 円		1㎡当たりの価格	15,500 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		地積 (㎡)	453	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
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域	西5.2m村道	水道、下水	上田11km
						都計外 (その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 230 m、南 150 m、北 0 m		標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	農地利用が多い国道南側背後の住宅地	街路	基準方位 北5.2m村道	交通
						法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	青木村自体が硬直的な地域特性を有している。なお、当郷岡石地区で建築中であった株式会社竹内製作所の新工場が竣工し本年9月の稼働を予定しており、今後近隣地域への当該事業の影響が予測される。				
(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 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 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	同一需給圏は青木村を中心に隣接する上田市の千曲川左岸地区を含む住宅地域である。需要者は地元の居住者、地元生活基盤を有する者が主体で、一部上田市への通勤者も考えられる。青木村自体が硬直的な地域特性を有しているものの、当郷岡石地区で建築中であった株式会社竹内製作所の新工場が竣工し本年9月の稼働を予定している。今後、近隣地域への当該事業の影響が予測される。なお、取引は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	当該地域は戸建住宅中心の地域で、付近一円にはアパート等の賃貸物件はほとんどなく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法を非適用とした。比準価格は青木村の他、上田市の千曲川左岸地区における住宅地の取引事例を採用し、各補修性、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。よって本件では、実証的で市場の実態を反映す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/㎡)
	公示価格	[]	100	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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	一般的	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	15,600 円/㎡		地域	当郷岡石地区で株式会社竹内製作所の新工場が竣工し本年9月の稼働を予定しており、今後近隣地域への当該事業の影響が予測される。	
	-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。	
	標準地番号	標準地	標準地			
	公示価格	円/㎡				
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	