

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, 林不動産鑑定事務所. Includes details for 中野(県)-1, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 林 克彦.

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10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (中野市大字小田中字屋敷添276番2), area (330 m²), and various valuation methods and market characteristics.

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, 合同会社齋藤不動産鑑定. Values include 中野(県)-2, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 隆.

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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月12日, 正常価格, 32,000 円/m², 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: 中野市中央2丁目44番8「中央2-10-6」. (2) 範囲: 東30m, 西40m, 南70m, 北200m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (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 40,300 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は中野市の市街地及び近郊の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は居住の快適性を重視する市街地内の住宅地域である. (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: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討: 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格 40,300 円/m².

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
中野(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	6,710,000 円		1㎡当たりの価格	26,000 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7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6月15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		中野市大字草間字林畔1814番59			地積(㎡)	258	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)				
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び丘陵地の既成住宅地域	南5.6m市道	水道、ガス、下水	信州中野4.8km						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西70m、南60m、北50m			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16.0m、規模260㎡程度、形状正方形										
	地域的特性	特記事項	昭和50年頃に開発された丘陵地の住宅団地	街路	基準方位北5.6m市道	交通施設	信州中野駅南西方4.8km	法令	(都)(60,200) 規制			
地域要因の将来予測	中規模の戸建住宅が建ち並び丘陵地の傾斜地の住宅団地で、分譲されて相当の期間を経過することから熟成した住宅地域を形成している。地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。											
(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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,000 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、中野市郊外及び隣接する長野市豊野地区等の住宅地域で、需要者の中心は市内及び隣接市町居住のサラリーマンや自営業者等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な宅地開発も行われており、供給は概ね安定している。生活上の便はやや劣るが、総額面で値頃感があることから、一定の需要がある。土地は500~800万円、新築戸建は3,500万円以内が必要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。											
(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、同一団地内や周辺の既成の小規模な分譲地等の取引事例より試算しており、補修正も適正で市場性を反映した価格が求められた。当該地域は古い開発に係る住宅団地で、原価法及び収益還元法は適用できず、比準価格のみ試算したが、上記のとおり適切な取引事例より求めており、規範性は高い。よって、比準価格を妥当と認め、指定基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	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	[]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	中野(県)-2	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	40,300 円/㎡	[100.0]	100	100	[104.0]	26,100					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	26,000 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	0.0 %	半年間	%								
					価格変動状況の要因	<p>[一般的] 景気は持ち直しの動きが続いている。設備投資は増加、住宅投資は弱含み、個人消費はコロナ禍の影響が和らぐもとで、持ち直している。</p> <p>[地域] 地域要因に格別の変動はない。郊外の古い開発に係る住宅団地で、利便性が劣ることから、郊外の住宅地としての競争力はやや低い。</p> <p>[個別的] 個別的的要因に変動はない。</p>						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
中野(県)-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	6,270,000 円		1㎡当たりの価格	32,500 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7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	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	中野市大字江部字田中1242番10				地積(㎡)	193	法令上の規制等	(都) (60, 200)		
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西100m、南70m、北30m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約13m、規模190㎡程度、形状ほぼ長方形				
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	交通施設	信州中野駅 西方1.8km	法令	(都) (60, 200)			
	地域要因の将来予測	比較的小規模な戸建住宅が建ち並ぶ古い開発に係る市街地近郊の住宅地域で、周辺では農地を転用した小規模な宅地開発も行われている。地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,500 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
	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、中野市内の中心市街地に近い既成の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマンや自営業者等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な宅地開発も行われており、供給は概ね安定している。需要は中心市街地に比較的近い利便性等を反映し、概ね安定している。土地は600~900万円、新築戸建は3,500万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。										
(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、周辺の既成の住宅地や小規模な分譲地内の取引事例より試算しており、補修正も適正で市場性を反映した価格が求められた。当該地域は古い開発に係る既成住宅地域で、原価法及び収益還元法は適用できず、比準価格のみ試算したが、上記のとおり適切な取引事例より求めており、規範性は高い。よって、比準価格を妥当と認め、指定基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	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	中野(県)-2	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	40,300 円/㎡	[100.0]	100	100	[101.0]	32,300	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	前年標準価格	32,500 円/㎡	価格変動要因	[要因]	景気は持ち直しの動きが続いている。設備投資は増加、住宅投資は弱含み、個人消費はコロナ禍の影響が和らぐもとで、持ち直している。				
	-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	標準地番号	公示価格		円/㎡	[要因]	地域要因に格別の変動はない。利便性が良好なことから、郊外の住宅地として相応の競争力を有しており、需給は概ね安定している。			
変動率		年間	0.0 %	半年間	%	[要因]	個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ながの鑑定
中野（県） -5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	5,990,000円		1㎡当たりの価格	12,000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10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中野市大字上今井字山根2638番イ			②地積 (㎡)	499	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲		東 60m、西 50m、南 30m、北 50m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模			500㎡程度、形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	J R 駅至近であるが利用客は少なく店舗立地等の商業移行性は低い	街路	6.5m市道	交通施設	上今井駅西方 80m	法令 規制	都計外
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		12,000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	同一需給圏は中野市郊外の既成住宅地域。需要者は中野市内のうち千曲川西岸の旧豊田村住民が中心で、同一需給圏外からの転入は考え難い。元々住宅地需要は限定的で、地縁的嗜好性に基づく取引、地元住民間での取引が中心である。地価が安い分、面積も大きく、結果的に中野市内全般の傾向に準じて、土地価額は600万円程度、新築の戸建物件は2000万円程度までが需要の中心と推測する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から収益価格は求めることができなかった。基準価格は中野市ほか郊外の集落的性格をもつ地域内の事例を採用し比較検討した。旧豊田村の事例は採用できなかったが、概ね市内集落地域の最近の取引の実勢を把握できたものと思われる。個々の取引の分析自体は妥当と考えられ、1手法のみであるが、一定の精度は確保できたと思われる。よって、基準価格を標準とし、地積と単価、総額との関連にも留意して本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正 画地 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正 画地 行政 その他	
(10) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 12,200円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 市内景気は依然厳しい状況にあり、人口は減少、世帯数は微増傾向。商業の業況はコロナ禍から徐々に回復傾向にある。					
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 市中心部より遠方の集落で元来取引は少ない。鉄道駅至近ながら無人駅で利用客も少ない。人口減少傾向、高齢化、建物老朽化が顕著。					
	②変動率 年間 -1.6% 半年間 %			[個別的] 個別的的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ながの鑑定
中野（県） -6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	3,670,000円		1㎡当たりの価格	7,500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10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中野市大字永江字竜原15番1			②地積 (㎡)	489	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲		東 40m、西 40m、南 60m、北 60m		②標準的使用	農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模			500㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	小学校、記念館、農協等に近くスーパー等も混在する地域	街路	4.2m市道	交通施設	替佐駅北西方 4km	法令規制	都計外
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		7,500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	同一需給圏は中野市郊外、飯山市、飯綱町の農家住宅地域。需要者は中野市内のうち旧豊田村住民が中心で、同一需給圏外からの転入は考え難い。元々住宅地需要は限定的で、地縁の選好性に基づく地元民間での取引が中心である。地価が安い分、面積も大きく、取引ごとに総額がまちまちと予想され、需要の中心となる価格帯の把握が困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から収益価格は求めることができなかった。基準価格は中野市・飯綱町・飯山市の郊外の集落的地域内の事例を採用し比較検討した。採用事例は旧豊田村の事例は含まないが、農家住宅地の最近の取引の実勢を把握できたものと思われる。個々の取引の分析自体は妥当と考えられ、1手法のみであるが、一定の精度は確保できたと思われる。よって、基準価格を標準とし、地積と単価、総額との関連にも留意して本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因
	公示価格 円/㎡		[]	100	100	[]	100	標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因
	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	街路交通環境行政その他
(10) 対年からの標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	一般的 市内景気は依然厳しい状況にあり、人口は減少、世帯数は微増傾向。商業の業況はコロナ禍から徐々に回復傾向にある。					
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,660円/㎡			地域 市中心部からは遠く、集落の様相を呈し元来取引は少ない。旧豊田村地区の人口減少、高齢化、建物の老朽化等は顕著。					
	①-2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			個別的 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	-2.1%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ながの鑑定
中野（県） -7	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	5,300,000円		1㎡当たりの価格	16,000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10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	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中野市大字若宮字宮浦232番18			②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	(その他) (60,200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 50m、南 90m、北 30m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0m、奥行 約 20.0m、規模		320㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.2m市道	交通施設	信州中野駅北方 2.9km	法令規制 (都) (60,200)	
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		16,000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	同一需給圏は中野市郊外の既成住宅地域。需要者は中野市内のうち北寄りの郊外住宅地域に特に地縁的選好性を持ち、同一需給圏外からの転入は少ないと思われる。元々住宅地需要は限定的で地元住民間での取引が中心である。地価が安い分、面積にもバラツキが見られるが、中野市郊外全般の傾向に準じて、土地価額は5000～6000万円程度、新築の戸建物件は2000万円程度までが需要の中心と推測する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から収益価格は求めることができなかった。比準価格は中野市郊外の集落的性格をもつ地域内の事例を採用し比較検討した。概ね市郊外の住宅地の最近の取引の実勢を把握できたものと思われる。個々の取引の分析自体は妥当と考えられ、1手法のみであるが、一定の精度は確保できたと思われる。よって、比準価格を標準とし、地積と単価、総額との関連にも留意して本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[]	100	100	[]	100	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	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) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	一般的 市内景気は依然厳しい状況にあり、人口は減少、世帯数は微増傾向。商業の業況はコロナ禍から徐々に回復傾向にある。					
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			地域 市中心部より遠方の集落的様相を呈する地域で農地も多く介在し元来取引は少ない。近年周辺の新規分譲地開発が盛んだが影響及ばない。					
	前年標準価格 16,100円/㎡			個別的 個別的要因に変動はない。					
①-2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		②変動率							
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間	-0.6%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
中野(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	7,750,000 円	1㎡当たりの価格	41,200 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10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			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	中野市西1丁目559番5 「西1-4-31」				地積 (㎡)	188	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)				
	1:2	店舗兼住宅 W2F1B	主に低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	南西10.2m市道	水道、ガス、下水	信州中野 180m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 60 m、北 40 m 標準の使用 低層店舗事務所併用地									
	標準的画地の形状等	間口約 10.0 m、奥行約 20.0 m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	駅に近い既成商業地	街路 10.2m市道	交通施設	信州中野駅 東方180m	法令規制 (都)商業 (80,400)				
	地域要因の将来予測	駅に近い、店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域。郊外型店舗、スーパー等への顧客移転により商況は低迷しているが、付近では本年6月にホテルが開業したことで、今後人通りや商況変化の可能性はある。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地						(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	43,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,600 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	同一需給圏は中野市内の商業地域、住商混在地域である。需要者は市内外の小売、サービス業等の事業者が想定される。信州中野駅前の商店街は、郊外型大型店舗への顧客流出により商況は低迷しており、中小店舗地の需要は弱い。一方、経営者の高齢化や経営環境の悪化で潜在的な供給圧力は強い。取引価格は、当事者の個別事情に左右される場合が多く、価格水準のバラツキも大きく、需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中野市内の類似する商業地域、住商混在地域の事例を採用しており、市場性を反映し、説得力のある価格である。近隣地域は低層利用が中心の中小店舗地で、効率的賃貸想定が困難なため、収益価格は低位にならざるを得ない。したがって複数の取引事例より求められた市場性を反映する比準価格を標準として、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 信州中野5-1							交通 0.0	環境 +14.0		
	公示価格	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [109.4]	[100.0] / 100	40,800		画地 0.0	行政 -3.0		
	44,800 円/㎡							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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 交通 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	円/㎡										
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因] 中野市の人口は減少傾向が続いている。新型コロナウイルス感染症の影響は和らぎつつあり、経済の回復が期待される。						
	前年標準価格	41,400 円/㎡			[地域要因] 本年6月に付近でホテルが開業したことにより、観光客の入込みが期待される。						
	-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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	円/㎡									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%						

