

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 野沢温泉(県)-1, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士, 内藤 武美.

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, 円/m², 1.1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: 下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢9669番1. (2) 範囲: 東45m, 西60m, 南20m, 北20m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 18,500 円/m². (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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 野沢温泉-1, 公示価格 20,000 円/m². (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) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格, 標準地が共通地点(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, 変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
野沢温泉(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	8,380,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 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	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	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢9577番2外				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			標準の使用	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	戸狩野沢温泉駅東方7.6km 法令規制 (都)(土砂災害警戒区域)(70,300)					
	地域要因の将来予測	温泉街の中心部周辺に位置し、傾斜地に店舗、旅館、民宿が建ち並び観光商業地域。温泉街の商況は改善し、スキー場、商業施設の利用者が急増しており、観光地、宿泊施設地などへの需要は強く地価は上昇傾向と予測。										
(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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,700 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商業地域及び住商混在地域。需要者は村内外の個人、法人及び観光施設等の取得を目的とする在住外国人である。令和4年秋から外国人観光客が非常に多く訪れるようになり、スキー場利用者数が大幅に増加した。また、コロナ禍前にみられた在住外国人による不動産取得が再び活発化し、高値取引が散見されるなど需要は旺盛である。取引される画地規模はまちまちであり、土地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取引時点の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。なお、土砂災害リスクは標準価格に反映している。											
(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
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	100					
		円/㎡	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	[]	100	100	[]	100						
	円/㎡	100	[]	[]	[]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		24,600 円/㎡		[一般的要因] 当村は令和4年秋から外国人観光客が急増し、スキー場利用者数は大幅増加。令和5年ゴールデンウィークの延べ利用者は約32%増加。			
	-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		円/㎡		[地域要因] 温泉街に近接し通行量の多い地域。国内外の宿泊者数及びスキー場利用者数の増加、空き店舗活用など温泉街が活性化しつつある。			
	変動率		年間	+8.5 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。土砂災害警戒区域内であるが地域全体の共通要因のため減価要因としない。					