

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	6,980,000 円		1㎡当たりの価格	15,400 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	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	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						
	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						
					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 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	街路	交通施設	法令規制						
		農地利用が多い国道南側背後の住宅地	基準方位北5.2m村道	上田駅南西方11km	都計外						
	地域要因の将来予測	令和5年9月に株式会社竹内製作所の青木工場が稼働開始し、国道143号沿いにアパート(社宅)が建築され、令和6年3月より入居が開始された。今後、近隣地域へも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	15,400 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。令和5年9月に株式会社竹内製作所の青木工場が稼働開始し、国道143号沿いにアパート(社宅)が建築され、令和6年3月より入居が開始された。今後、近隣地域へも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。青木村の他、上田市の千曲川左岸地区の類似地域における実際の取引事例を基に試算し、市場の実態を反映した説得力を有する価格であ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	[ ]	100	100	[ ]						
	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	[ ]	100	100	[ ]						
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[ 要因 ]		人口減少は県平均を上回っており、高齢化率も県平均よりかなり高い割合で推移している。					
	前年標準価格	15,500 円/㎡		[ 地域 ]		株式会社竹内製作所の青木工場が稼働開始し、周辺に社宅が建築され入居が始まる等、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 ]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%						