

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
小諸(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	3,740,000 円		1㎡当たりの価格	15,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10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	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	小諸市大字加増字濁沢1060番61				地積 (㎡)	241 ()	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)					
	1.2:1	住宅LS2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並び区画整然とした分譲住宅地域	南東6.1m市道	水道、ガス、下水	小諸3.3km							
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西80m、南50m、北140m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約14m、規模240㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	郊外の熟成した住宅団地	街路	基準方位北6.1m市道	交通施設	小諸駅東方3.3km	法令規制	(都) (60, 200)
	地域要因の将来予測	南大井地区等の佐久平に近いエリアへの住宅地需要の集中に加え、小諸駅を中心とした市街地及びその近郊の需要も堅調に推移し、郊外についても比較的利便性の良い地域は下げ止まった模様。											
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(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	7,050 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	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者を中心とする。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引量も増えている。また郊外に開発された分譲地では移住目的の取引量もみられる。当地域は郊外に位置し、需要の中心となっている価格帯は土地1㎡あたりの単価で1万5千円～2万円程度。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において多数の規範性の高い事例を収集でき、比準の過程も適切であるため、比準価格の信頼性は高い。一方、地域要因に基づき市場参加者の意思決定過程を考察すると、収益力が価格に与える影響は小さく、収益性は反映され難いと思料する。よって、市場の実態及び対象不動産の個性性をより的確に反映している比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、類似の基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(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	
	標準地番号		[]	100	100	[]							
	公示価格	円/㎡	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	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	[]							
	前年指定基準地の価格	円/㎡	100	[]	[]	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		価格変動状況の要因	一般的要因 [] 令和5年4月1日 令和6年4月1日人口変動 長野県 - 0.78%、小諸市 - 0.42%、加増区 - 0.15%							
	前年標準価格		15,500 円/㎡			地域要因 [] 特別な地域要因の変動はない。							
	-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			個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号		公示価格			円/㎡							
	変動率	年間	0.0%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
小諸(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	6,280,000 円		1㎡当たりの価格	21,800 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10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	小諸市田町1丁目288番21 「田町1-9-10」				地積 (㎡)	288 ()	法令上の規制等	(都)1中専 (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)			
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び緩傾斜の住宅地域	東4.4m市道	水道、ガス、下水	小諸700m					
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西40m、南100m、北15m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約16m、規模280㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	中心市街地内に位置する利便性の良い既存住宅地域	街路	基準方位北4.4m市道	交通施設	小諸駅北東方700m	法令 規制 (都)1中専 (60,176)			
	地域要因の将来予測	南大井地区等の佐久平に近いエリアの住宅地需要は相変わらず強いが、小諸駅を中心とした市街地及びその近郊の需要も堅調に推移し、地価は横ばいから上昇傾向。									
(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	21,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,300 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	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者が中心である。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引も増えている。当地域は中心市街地内に位置し、比較的利便性は良好で需要は回復傾向にある。需要の中心となっている価格帯は、土地1㎡あたりの単価で2万円を挟んでの展開であり立地により異なる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において多数の規範性の高い事例を収集でき、比準の過程も適切であるため、比準価格の信頼性は高い。一方、地域要因に基づき市場参加者の意思決定過程を考察すると、収益力が価格に与える影響は小さく、収益性は反映され難いと思料する。よって、市場の実態及び対象不動産の個性をよりの確に反映している比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、指定基準地との検討を踏まえた上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地番号	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 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	小諸(県)-1	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	15,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [70.1]	[102.0] 100	21,900		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 -6.4 -25.0 -3.0 0.0	+3.0 -6.4 -25.0 -3.0 0.0
(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 21,700 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/㎡		変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 令和5年4月1日 令和6年4月1日人口変動 長野県 - 0.78%、小諸市 - 0.42%、田町区 - 2.77%				
	変動率		年間 +0.5%	半年間	%		[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。				
							[個別的要因] 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 大建
小諸(県)-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	7,160,000 円		1㎡当たりの価格	21,000 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10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	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	小諸市大字御影新田字池ノ上2121番19				地積 (㎡)	341	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)			
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域	南4.6m市道	水道、ガス、下水	三岡 1.8km					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 90 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模 320 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	市南東部で佐久平に近い分譲住宅団地	街路	基準方位北 4.6 m市道	交通施設	三岡駅 東方1.8km	法令 (都) (60, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	小諸市の住宅地需要は南大井地区等の佐久平に近いエリアが中心であり、市内住宅地の中では高価格帯の取引が多い。佐久平駅周辺の開発の影響を受け、今後も堅調に推移するものと予測する。									
(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	21,000 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	同一需給圏は小諸市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者を中心とする。佐久平に近いエリアを中心に供給されている利便性の高い分譲住宅地の需要は相変わらず強いが、最近では小諸駅を中心とする市街地及びその隣接エリアの取引も増えている。当地域は佐久平に近い南大井地区に位置し、需要は旺盛で価格は堅調である。需要の中心となっている価格帯は、土地1㎡あたりの単価で2万円～2万5千円程度となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は市郊外に開発分譲された住宅団地であり、自己使用の戸建住宅が中心でアパート等の収益物件は少なく、賃貸市場は未成熟なため収益価格は求めなかった。一方、同一需給圏内の類似地域において多数の規範性の高い事例を収集でき、比準の過程も適切であるため、比準価格の信頼性は高い。よって、市場の実態及び対象不動産の個別性をよりの確に反映している比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 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			
(9) 指定基準地からの検討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	小諸(県)-1	[100.0]	100	100	[104.0]	20,700					
	前年指定基準地の価格	15,500 円/㎡	100	[103.0]	[75.5]	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	20,800 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	+1.0 %	半年間	%						
	変動状況	[一般的要因] 令和5年4月1日 令和6年4月1日人口変動 長野県 - 0.78%、小諸市 - 0.42%、御影区 - 0.33%									
		[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。									
		[個別的要因] 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	株式会社西入不動産鑑定事務所	
小諸(県)5-2	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額	13,600,000 円		1㎡当たりの価格	23,500 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		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	小諸市丙字青木442番15				地積(㎡)	577	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)準工(60,200)			
	台形2:1	事務所兼作業所S2	低層の営業所、店舗等が混在する国道沿いの路線商業地域	北18m国道	水道、下水	小諸2.2km	(その他)(70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東75m、西50m、南10m、北60m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約15m、規模600㎡程度、形状ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	街路	18m国道	交通施設	小諸駅北西方2.2km	法令(都)準工(70,200)規制			
	地域要因の将来予測	コンパクトシティ構想を掲げ中心部の活性化に傾注し、総合病院の中心部移転や複合センターの開設等を経て、現在は飲食店等の店舗の開店が相次いでいる。但し、郊外では特段大きな変化はなく下落が続くと思料される。								
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	11,800 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	同一需給圏は小諸市の幹線沿いの商業地域を中心に東御市、御代田町等の近隣市町の路線商業地域も含む。需要者は沿道サービス業を営む市内の事業者、広域で店舗、営業所を展開する県内外の企業である。小諸市の中心市街地内では、飲食店等の店舗の進出が相次いでいるが、郊外の路線商業地域には開店した店舗が散見される。又、当該地域至近の交差点以東では新規出店も見られるものの、特段大きな変動要因はなく需要は弱含みで地価の下落傾向が続いている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地域のため本来は収益価格を重視すべきであるが、収益価格の試算に際し適切な賃貸事例が少なく想定要素を含むため精度は劣る。比準価格は小諸市内の幹線沿いにおける商業地の取引事例、御代田町の路線商業地の取引事例を採用し、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。よって実証的で市場の実態を反映する比準価格を中心に、収益価格を比較考量し単価と総額との関連にも留意の上、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	[]	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/㎡)	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	[]	100	100	[]					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的]	需給動向は景気に照応しながら推移すると思われるが、円安の進行、物価高騰による個人消費の低迷等から不透明である。				
	前年標準価格	23,600 円/㎡			[地域]	中心部では飲食店等の店舗の進出が相次いでいるが、郊外では特段大きな変化はなく、需要は弱含みで地価の下落が続いている。				
	-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		[個別的]	個別的的要因に変動はない。				
	標準地番号									
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
小諸(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 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10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		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	小諸市南町2丁目2432番1「南町2-1-2」				地積(㎡)	394	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)準防 (その他)(90,400)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南50m、北50m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約22m、奥行約16m、規模350㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	国道141号沿いに低層の店舗等が立ち並び一部空地もみられる地域					
	地域的要因の将来予測	佐久地域の商業中心は佐久平に移行し、小諸市中心部の商業地は長らく低迷していたが、最近中心部への出店が増加し、空き店舗が減少しつつある。急激な変化のため今後の予測は困難である。										
(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	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	10,200 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	同一需給圏は佐久地域内に位置する商業地域と判定した。需要者の中心は小売業等を目的とする小規模な法人等であるが、旧来からの商店街においては地元個人経営の店舗がほとんどであり、長らく店舗の閉鎖、住宅への用途転換も増えていた。しかし、昨年頃より中心部への出店が相次ぎ、空き店舗は減少傾向にあるが、不動産を購入しての出店は少ない。需要の中心となる価格帯については、地理的位置及び繁華性により大きく異なり把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算の過程において採用した事例の信頼性は高く、各事例の特徴を把握の上適切に補修正が行われたため、市場の実態及び対象地の個性を反映し規範性は高い。一方収益価格は多くの想定事項を条件として試算している。よって対象地は商業地であり市場参加者は通常意思決定に際し収益力に着目するが、本件においては資料の相対的な信頼性に鑑み、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、類似の基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。											
(8)公示価格とした	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)指定基準地からの検討	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	[]	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 26,600 円/㎡				価格変動状況の要因	[一般的要因] 市内中心部では飲食業を中心とした小規模な店舗の出店が急増している。						
	-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/㎡					[地域要因] 特記すべき地域要因の変動はない。						
変動率				年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				