

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	
小海(県)-1	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額	7,310,000 円		1㎡当たりの価格	20,300 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] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.0倍
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	南佐久郡小海町大字豊里字ままた273番4外				地積(㎡)	360	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, 200)  (その他) (土砂災害警戒区域) (80, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西60m、南230m、北160m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約18m、規模360㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	町中心部に位置する旧来からの既成住宅地域。	街路	基準方位北4.2m町道	交通施設	小海駅北方660m	法令(都) (土砂災害警戒区域) (80, 200) 規制				
地域要因の将来予測	町全体としての需要が弱い中で、ICに近い町北部では分譲地が増えている。当該地域は町中心部に存する旧来からの住宅地域であり、町内では利便性は良いが、需要は依然弱く地価の下落が続いている。											
(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	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300 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	同一需給圏は小海町を中心に近隣の佐久穂町等を含んだ住宅地域一帯である。需要者は圏内の居住者、圏内に生活基盤を有する者が主体である。町全体としての需要が弱い中で、ICに近い町北部では分譲地が増えている。当該地域は町中心部に存する旧来からの住宅地域であり、町内では利便性は良いが、需要は依然弱く地価の下落が続いている。又、取引も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	近隣地域を含み周辺には店舗等も見られるが、住宅地域への移行が進み現況は戸建住宅が支配的で、採算に見合った賃貸市場は未成熟で、当面は新規需要も見込めないため収益還元法を非適用とした。比準価格は同一需給圏内の類似地域における信頼性の高い取引事例を採用し、要因格差の判定を適切に行い実証的で市場の実態を反映した価格である。よって本件では比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	[ ] 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	円/㎡	[ ] 100	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	20,500 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	標準地										
公示価格	円/㎡											
変動率	年間	-1.0 %	半年間	%								
変動状況の要因	[ 一般的 ]	南佐久郡内のいずれの町村でも人口減少、高齢化が進んでおり、小海町の高齢化率が最も高い。										
	[ 地域 ]	町中心部に存する旧来からの住宅地域で町内では利便性が良好であるが、需要は依然弱く地価の下落が続いている。										
	[ 個別的 ]	個別的な要因に変動はない。又、土砂災害のイエローゾーンに属するが価格に影響はない。										

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	
小海(県)5-1	長野県	第1	氏名	西入 将光	
鑑定評価額		5,150,000 円	1㎡当たりの価格		22,500 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 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	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		南佐久郡小海町大字小海字清水平上ミ4277番1外			地積(㎡)	229	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, 200)				
	1:2.5	店舗兼住宅S3	飲食店舗、小売店舗等が集まる駅前商業地域	南東12m県道	水道、下水	小海70m		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東30m、西20m、南75m、北150m			標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約23m、規模230㎡程度、形状ほぼ整形			地域的特性	特記事項	小海駅前商店街で、休閒店も見られる。	街路	12m県道	交通施設	小海駅北方70m	法令(都)(70, 200)規制
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4)対象基準地の個別的要因	高低差 -3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,500 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	同一需給圏は小海町、近隣の南牧村、佐久穂町、佐久市等の商業地域、住・商混在地域である。需要者は小売店舗、飲食店等を営む地元事業者が主体である。佐久圏の商業は佐久平地区に集積し、小海町ではスーパーマーケットやコンビニエンスストア以外は生活用品を取り扱う小規模店舗が中心で数も少なく取引は殆どない等、改善の兆しが見られない。よって、需要の中心となる価格帯は把握し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は賃貸市場が未成熟であり且つ当面は新規需要も見込めず、また町内及び周辺町村において適切な事例資料が得られないため、収益還元法を非適用とした。比準価格は小海町では商業地の取引事例が皆無のため、同一需給圏を広域的に捉え、佐久穂町、佐久市の取引事例を基に要因格差の判定を適切に行い実証的で市場の実態を反映した説得力を有する価格である。よって本件では、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	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					
(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		価格変動要因	一般的 [ 要因 ] かつては小海町が郡内の中心として栄えたが、佐久平駅の開設や佐久平に向かう交通網の整備により、現在は佐久市の商圏下にある。						
	前年標準価格 22,900 円/㎡					地域 [ 要因 ] 小海駅前の商業地域であるが、佐久市等の大型店舗への顧客の流出により衰退傾向が顕著で改善の兆しが見られない。						
-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		標準地番号		公示価格 円/㎡		個別的 [ 要因 ] 個別的的要因に変動はない。				
変動率		年間	-1.7 %	半年間	%							