別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月　12日提出
長和(県)-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定　株式会社
長和(県)-1	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　　金子　和寛

鑑定評価額	3,650,000 円	１㎡当たりの価格	10,300 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　10日	(6)路線価	[令和　6 年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　6年　7月　2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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	小県郡長和町古町字塚田３１４番１			②地積(㎡)	354 (　　)	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
	台形 1:2	住宅 W2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	東4.3m町道、北側道	水道、下水	大屋 12km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　120　m、南　250　m、北　140　m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　15.0　m、奥行 約　23.0　m、規模　350　㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	国道１５２号東側背後の農家集落	街路	４．３m町道	交通施設	大屋駅 南方12km	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの集落地域で、一層の過疎化の進行が懸念される。						

(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	角地　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　10,300 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	同一需給圏域は当町内又は隣接市町部に存する農家集落地域が圏域である。需要者の中心は当該集落内居住者又はその血縁者である。当該地域は在来家屋を主とする農家集落であり、需要者が限定されるうえ、高齢化の進行や若年層の転出により、需要は減少が続いてる。農家集落という特性から取引件数が少なく、また、近親者間の取引が多いため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	比準価格は複数の農家集落における取引事例より算定されたもので、比準過程も適切に行われ不動産市場を反映した規範性の高い価格と思料する。一方、収益価格は理論的な価格であるが、当該地域は農家集落で賃貸住宅が無く、賃貸市場が極めて未成熟であるため、試算は行えなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、市場の推移、動向等を斟酌のうえ、鑑定評価額（格）を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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	標準化補正	地域要因
	公示価格　円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　10,500 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　-1.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当町の人口は５，２４１人（Ｒ６．４）で前年比△３．０％。過疎化が進行している。 [地域要因] 農家集落であり、地域自体に目立った変化はない。 [個別的要因] 角地であるほかは標準的画地であり、個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 16日提出
長和(県)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定（株）
長和(県)-2	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　宮本　吉豊

鑑定評価額	2,900,000 円	１㎡当たりの価格	7,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　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	1.0 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	小県郡長和町和田字宮ノ下１８０４番４			②地積(㎡)	387 ( )	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
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、教員住宅等が散在する住宅地域	北西3.9m町道	水道、下水	大屋 21km	(その他) (土砂災害警戒区域)

(2)近隣地域	①範囲	東 160 m、西 300 m、南 480 m、北 240 m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 390 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	旧和田村の中心部に比較的近い住宅地域。南東垂れ地勢。	街路	３．９m町道	交通施設	しなの鉄道大屋駅南西方21km
		法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)				
	⑤地域要因の将来予測	古くからの山沿い地域であり、長期に渡って安定的硬直的に推移している。人口減、高齢化の流れから地価は今後も下落基調をたどると思われる。					

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 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	同一需給圏は長和町の全域に及び、旧武石村、旧丸子町の一部を含む。需要者は同一需給圏のうち旧和田村の居住者が大半を占め、外部需要の及びにくい地域柄、同一需給圏外からの転入者はほとんど見られない。少子高齢化が進み、人口は減り続ける一方、旧丸子町等利便性の高い地域への転出圧力もあって有効需要は限られる。土地取引自体が極めて少なく需要の中心となるような価格帯は把握できない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小学校に近接し旧和田村の中心部に近いが、賃貸共同住宅等の収益物件は皆無に等しい。また、価格形成要因としては居住の快適性、利便性、安全性が重視され、収益性は選択の指標に入らないため、収益価格は求めなかった。よって、唯一の試算価格である比準価格を標準と位置づけながらも、人口、世帯数等の推移動向を踏まえて東信地区に散在する類似の地価調査基準地価格、並びに本基準地の前年価格との均衡を充分検討し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 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	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 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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 7,700 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長和町の人口は前年比３％減少。生産年齢人口大幅減少、老年人口微増。旧和田村は町中から離れており、従来より需給が細い。 [地域要因] 周囲一円で空き家が増えつつある。土砂災害警戒区域内であるが、地価への影響はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間 -2.6 %　半年間 %		

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 16日提出
長和(県)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定（株）
長和(県)5-1	長野県	長野第１	氏名	不動産鑑定士　　宮本　吉豊

鑑定評価額	3,120,000 円	１㎡当たりの価格	14,100 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	小県郡長和町長久保字町裏１６９２番１			②地積(㎡)	221 ( )	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
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 W3	既存住宅、旅館、店舗等が建ち並ぶ古くからの商業地域	東6.7m町道、背面道	水道、下水	大屋 15km	(その他)(土砂災害警戒区域)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　20　m、南　100　m、北　90　m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　10 m、奥行 約　22 m、規模　220 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	旧街道沿いに形成された古くからの商業地域。	街路	６．７m町道	交通施設	しなの鉄道大屋駅南西方15km
		法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)				
	⑤地域要因の将来予測	在来の店舗兼住宅を中心とする古くからの商業地域であり、このところ変化は見られない。商況低迷などから有効需要が細っているため、地価は弱基調が継続すると思われる。					

(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	二方路　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　14,100 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　5,080 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	同一需給圏は長和町ほか旧武石村、旧丸子町全域に及ぶ。需給は旧長門町依田川流域の平坦地を中心とし、需要者は飲食業、理容美容等個人向けサービス業、小売販売業等を行う地元の個人ないしは法人を主とする。郡部商業地として徐々に活力を失ってきていたが、近くに位置していた町役場の移転後、人通りは一層減少し、繁華性が薄れた経緯がある。偶発的散発的に見られる取引事例の価格は様々であり、需要の中心となる価格帯は把握できない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が中心で、賃貸市場の成熟程度は低い。収益価格は標準的な総収益、総費用を計上して試算したものであるが、地域柄地縁的選好性も根強く、賃料のみでは地価を計り切れない面がある。よって、より実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、発展的要因を欠く近隣の商況を踏まえて前年価格との均衡、東北信地区に散在する郡部商業地の地価調査基準地との価格バランスを検討し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 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 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	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 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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　14,400 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　-2.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長和町の人口は前年比３％減少。生産年齢人口大幅減少、老年人口微増。郡部の既存商業地を取り巻く環境は厳しい。 [地域要因] 地域要因に特別な変化はない。土砂災害警戒区域内であるが、地価への影響はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。