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
野沢温泉(県)-1　　宅地-1

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)-1	長野県	第１	氏名	不動産鑑定士　内藤　武美

鑑定評価額	4,940,000 円	１㎡当たりの価格	21,400 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 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	1.2 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	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢９６６９番１				②地積(㎡) 231 ( )	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) (70, 300)
	1:1	住宅 W2	一般住宅、民宿が混在する傾斜地の既成住宅地域	北3.5m村道	水道、ガス、下水	戸狩野沢温泉 7.5km	(その他) (土砂災害警戒区域) (70, 240)

(2)近隣地域	①範囲	東　45　m、西　60　m、南　20　m、北　20　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　17.0　m、奥行 約　16.0　m、規模　231　㎡程度、形状　ほぼ整形				
	④地域的特性	特記事項	温泉街中心部周辺の住宅地域。秋葉地区にあり、近くに記念館、スパリーナ等がある。	街路	３．５m村道	交通施設 戸狩野沢温泉駅 東方7.5km
		法令規制	(都) (土砂災害警戒区域) (70, 240)			
	⑤地域要因の将来予測	温泉街やスキー場に近く、一般住宅や民宿が混在する住宅地域。訪日外国人の増加、円安等が追い風となりインバウンド需要は復調し、在住外国人を中心とした不動産需要も旺盛である。今後地価は大幅に上昇と予測。				

(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　21,400 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	同一需給圏は村豊郷地区の住宅地域のほか住商混在地域である。需要者の中心は村内外の個人、法人及び観光施設等の取得を目的とする外国人である。令和４年秋から外国人観光客が多く訪れるようになり、スキー場、温泉街、宿泊施設等に訪日外国人が急増した。さらにコロナ禍前にみられた村内在住外国人による不動産取得が再び活発化しており、高値取引が散見されるなど需要は非常に旺盛である。取引規模がまちまちであり、土地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	賃貸住宅や賃貸民宿・旅館施設などの賃貸市場の熟成度がまだ低いため収益還元法は非適用とした。把握できた取引事例は多くなかったが、十分市場価格を把握できており、実証的で説得力がある。市場では取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的である。したがって実際の取引事例より求めており、市場性を反映する比準価格に基づき、類似の標準地との検討を踏まえ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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 野沢温泉-1	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 23,000 円/㎡	[110.0] / 100	100 / [97.0]	100 / [121.8]	[100.0] / 100	21,400	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	街路 +5.0 交通 0.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 18,500 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 村内で販売された投資用分譲マンションの価格水準が高い。訪日客が急増し外国人向けの宿泊施設等の需要が高まり不動産投資が活発化。
	②変動率　年間　+15.7 %　半年間　%		[地域要因] 当地域は共同浴場、記念館、スキー場、大規模温泉施設等の観光施設が近い立地条件にあり、地元住民、在住外国人の需要は旺盛である。
			[個別的要因] ほぼ整形な画地であり、特に個別的要因はない。土砂災害警戒区域内（土石流型）であるが地域全体の共通要因のため減価要因としない。

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 12日提出
野沢温泉(県)5-1　　宅地-1

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	10,100,000 円	１㎡当たりの価格	32,200 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	1.2 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	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢９５７７番２外			②地積(㎡)	314 ( )	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) (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	①範囲	東　20　m、西　50　m、南　30　m、北　30　m		②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　20 m、奥行 約　15 m、規模　300 ㎡程度、形状　長方形				
	④地域的特性	特記事項	横落交差点から大湯通りの間にある温泉街の一角。令和６年無電柱化工事が開始予定。	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)
	⑤地域要因の将来予測	温泉街の一角に位置し、傾斜地に店舗、旅館、民宿等が建ち並ぶ観光商業地域。新店舗が増え、空き家が活用されている。在日外国人を中心とした観光地、宿泊施設地などへの需給はひっ迫し、地価は大幅に上昇と予測。					

(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	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　32,200 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　24,700 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	同一需給圏は村の観光的色彩のある商業地域又は住商混在地域。需要者の中心は村内外の個人、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多く訪れるようになり、スキー場、温泉街、宿泊施設等に訪日外国人が急増した。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、温泉街近くで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土地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	周辺地域に貸家（店舗や住宅）が散見されるようになったため、賃貸市場の成熟度を考慮して収益還元法を適用した。比準価格は把握できる取引事例が多くなかったものの、市場価値を十分把握できており、実証的で説得力がある。市場では取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を基に鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、収益価格は収集した賃貸事例の個別性が強く、資料の相対的信頼性が劣るため参考にとどめた。			

(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　26,700 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/㎡ ②変動率　年間　+20.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 外国人向けの宿泊施設や飲食店の需要が高まり、在住外国人による不動産投資が活発化している。また地元住民間の取引価格水準も高い。 [地域要因] 温泉街の一角にあり通行量の多い地域。国内外の宿泊者及びスキー場利用者の増加、空き店舗活用、朝市など温泉街が活性化している。 [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（土石流型）であるが地域全体の共通要因のため減価要因としない。