

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
小布施(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	43,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2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			
(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	上高井郡小布施町大字中松字西畑30番10				地積 (㎡)	321 ( )	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	1低専 (50, 80) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 150 m 標準の使用 戸建住宅地									
	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									
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	小布施駅 南東方1.3km	法令規制	1低専 (50, 80)				
	地域要因の将来予測	住宅地域としてほぼ熟成しており、当面現状のまま推移するものと予測する。付近に大型スーパーもあり、生活利便性は良好。住宅地としての当町の人気もあって、地価は上昇傾向にある。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 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	同一需給圏は町内の市街化区域内住宅地域である。需要者は町内居住者の外、周辺市町村からの転入者も多い。当町は長野市以北の市町村の中で住宅地としての人気が高く、市街化区域内の開発余地が少ないことも相まって地価は上昇傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地のみで100万円～120万円程度、新築戸建住宅で300万円～350万円程度が標準的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性の高い町内住宅地の取引事例に基づき試算しており、市場性を反映した説得力の高い価格である。一方、収益価格は近隣地域が第1種低層住居専用地域であり、基準地の画地規模では事業収支の観点からアパートを想定することが困難なため試算しなかった。因って、実証的な比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意し、指定基準地との検討も踏まえて、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
	公示価格	[ ]	100	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
	須坂(県)-3 前年指定基準地の価格 40,200 円/㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [93.7]	[102.0] 100	43,100					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討										
	継続 新規 前年標準価格 43,200 円/㎡										
対年標準価格等の前	-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 +0.7 %	半年間 %									
変動状況	[ 一般的要因 ] 果樹栽培を中心とする農業と観光の町。住宅地として人気が高く転入者が多いため、人口は微減傾向ながら社会動態では増加基調にある。 [ 地域要因 ] 地域要因に特段の変動はない。平成24年の大型スーパー出店以降生活利便性が向上し、宅地需要は引き続き堅調である。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社齋藤不動産鑑定. Values include 小布施(県)-2, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月12日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 上高井郡小布施町大字福原字宮裏171番2. (2) 範囲: 東30m, 西20m, 南150m, 北40m. (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 46,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は町内の市街化区域内住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は価格牽連性の強い町内市街化区域内住宅地の取引事例に基づき試算しており. (8) 公示価格: 代表標準地 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, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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. (10) 対象標準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 45,600 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 +1.8% 半年間 %.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 合同会社齋藤不動産鑑定. Values include 小布施(県)-3, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 隆.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月12日, 正常価格, 1.3倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (小布施町大字中松字大道上709番2外), area (330m²), and price (13,600円/m²). Row 10 discusses price fluctuation factors.

