

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
小川(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	1,750,000 円	1㎡当たりの価格	7,410 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 1.1倍	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		
(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	上水内郡小川村大字高府字下市場9791番7外				地積 (㎡)	236 ( )	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	都計外 (その他)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い県道沿いの住宅地域	北東7.5m県道	水道、下水	長野 22km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 16 m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	小川村の中心部に程近い既成住宅地域	街路	7.5m 県道	交通施設	長野駅 西方22km	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	本地域は、小川村の中心部に程近い既成住宅地域であるが、人口及び世帯数は減少傾向にある。その地域要因に特段の変動は認められないことから、地価もまた低調に推移すると予測せざるを得ない。						
(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	7,410 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、小川村を中心とする山間の住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、小川村に地縁的嗜好性を有する者その他、田舎暮らしを志向するマイホーム保有目的のエンドユーザーも見逃すことはできない。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、山間への移住の誘因は乏しいことから、地価も低調に推移している。山間の住宅地は、田畑山林を伴って敷地規模が様々であることから、価格水準の中心を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、小川村役場や商店等、村中心部へのアクセスに優れた県道沿いの住宅地域にあって、生活の利便性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。							
(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	
	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	
	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		価格変動要因の形成要因	[ 一般的 ] 物価上昇・円安等が継続し個人消費に足踏みも見られるが、雇用情勢・所得環境の改善等に伴って、景気は緩やかに回復している。				
	前年標準価格	7,550 円/㎡		[ 地域 ] 特段の変動は認められない。当面、老朽化した建物の建替・解体等の可能性はあるものの、住宅地としての利用が継続すると見られる。				
	-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			[ 個別的 ] 特段の変動は認められない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡						
	変動率	年間 -1.9 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
小川(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	4,950,000 円		1㎡当たりの価格	8,920 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 1.1倍	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	
(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	上水内郡小川村大字高府字町8498番2外				地積 (㎡)	555 ( )	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	都計外 (その他)					
	1:3.5	店舗兼倉庫 S2	小売店舗、旅館、一般住宅等が建ち並び、県道沿いの既成商業地域	南6m県道、背面道	水道、下水	長野23km						
(2) 近隣地域	範囲	東270m、西70m、南40m、北45m				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12m、奥行約45m、規模540㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	小川村中心部の商業地域	街路	6m 県道	交通施設	長野駅 西方23km	法令 都計外 規制				
	地域要因の将来予測	本地域は、小川村中心部の商業地域ではあるが、地元顧客の流出が進み、商況は厳しい。事業用地としての需要は限定的に留まり、住宅地としての需要も想定せざるを得ない。										
(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	8,920 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、小川村を中心とする山間部集落の商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、小川村に地縁的嗜好性を有する事業者が概ね限定される。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、地元商圏からの顧客流出によって商況も停滞していることから、地価も低調に推移している。山間における商業地の取引件数は極めて少なく、また、敷地規模も様々であることから、その価格水準の中心を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、小売店舗等が建ち並び、県道信濃新線沿いの既成商業地域にあって、商業の利便性や視認性を有することから、事業用地としての需要が、なお高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。											
(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	[ ] 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	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	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的 ]	物価上昇・円安等が継続し個人消費に足踏みも見られるが、堅調な企業収益や設備投資の持ち直しに伴い、景気は緩やかに回復している。					
	前年標準価格		9,180 円/㎡				[ 地域 ]	特段の変動は認められない。老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、なお商業地としての利用が継続すると史料される。				
	-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 ]	特段の変動は認められない。			
標準地番号		標準地										
公示価格		円/㎡										
変動率		年間	-2.8 %	半年間	%							