

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	
佐久(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	西入 将光
鑑定評価額	8,640,000 円		1㎡当たりの価格		29,700 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	23,000 円/㎡ 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		佐久市中込字東大堰手前3178番4			地積 (㎡)	291 ()	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)2住居 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)				
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北4m市道	水道、下水	北中込 400m						
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	市役所等の公共施設や中込原の商業地等に近い利便性の良好な住宅地域	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	北中込駅 南東方400m	法令規制	(都)2住居 (70, 160) 準防			
地域要因の将来予測	佐久平駅周辺の住宅地需要が市全体の地価変動率を押し上げているのが当市の現状である。長土呂地区中心の地価上昇が周辺部に波及する中で、当該地区でも需要が活発化しつつあり、今後も同様の傾向が続くと思われる。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	13,300 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	同一需給圏は旧佐久市内で中込地区一帯からその周辺における住宅地域である。需要者は佐久市内の居住者、周辺市町村から市内への通勤者等である。佐久平駅周辺の住宅地需要が佐久市全体の地価変動率を押し上げているのが当市の現状である。長土呂地区中心の地価上昇が周辺部に波及する中で、当該地区でも需要が活発化しつつあり、地価も緩やかな上昇傾向で推移している。なお、需要の中心となる価格帯は土地で800万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域における実際の取引事例を基に試算し、市場の実態を反映した説得力を有する価格である。近隣地域は戸建住宅の自己利用目的の取引が中心であり、収益価格は地価に見合う賃料が得られないことから低位に求められた。居住環境の快適性を重視した住宅地域のため市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号	佐久-3					29,500		交通 0.0	交通 -3.9		
	公示価格	32,200 円/㎡	[100.5] 100	100 [104.0]	100 [105.6]	[100.0] 100		環境 0.0	環境 +11.0			
								画地 +4.0	行政 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0	
(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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	交通		
								環境	環境		環境	
								画地	画地		行政	
								行政	行政		その他	
								その他	その他			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[要因]		需給動向は景気に照応しながら推移すると思われるが、円安の進行、物価高騰による個人消費の低迷等から不透明である。				
	前年標準価格 29,500 円/㎡					[地域]		長土呂地区中心の地価上昇が周辺部に波及する中で、当該地区でも需要が活発化しつつあり、今後も同様の傾向が続くと思われる。				
	-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]		個別的的要因に変動はない。					
	標準地番号											
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
佐久(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 久保田 修二
鑑定評価額	7,830,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 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3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市根々井字辰ノ口320番24外				②地積 (㎡)	317	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)		
	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	(その他)				
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	北中込 2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 100 m、南 50 m、北 70 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 16 m、奥行約 20 m、規模 320㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	三河田工業団地の西側に位置する住宅団地	街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通施設	北中込駅 西方2km	法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	佐久平駅南土地区画整理事業が施行中であり、その周辺の塚原、平塚等で宅地開発が活発化している状況等から、当該地域もその波及的影響を受けてはいるものの、地価は横ばいで推移。									
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 24,700 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	同一需給圏は岩村田、中込、野沢市街地周辺から郊外の住宅地域である。需要者は佐久市内の居住者及び市内への通勤者が主体である。当該地域は三河田工業団地の西側に近接した既成の住宅団地であり、TDK跡地へのシチズンの工場移転等に伴って、その周辺の根々井、塚原、平塚等では小規模の宅地分譲が活発化し、医療機関、大型スーパーへのアクセスも良好なことから需要も堅調となっている。需要の中心となる価格帯は土地で800万円～1千万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅団地であり、収益目的の取引はなくアパート等の収益物件を想定することは現実的ではないので収益還元法の採用は断念した。比準価格は同一需給圏内の信頼性の高い事例を基に試算したものであり、不動産市場の実態を反映した実証的な価格である。よって、本件は比準価格を標準とし、指定基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。										
(8) 公示価格を基とした	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
	佐久(県)-1	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	24,700					
	前年指定基準地の価格 29,500 円/㎡	[100.7] / 100	100 [100.0]	100 [125.3]	100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		一般的要因 佐久市の住宅地需要は佐久平駅周辺の人気が強いが、長土呂地区や佐久平駅南土地区画整理事業の周辺部に拡大している。						
	■ 継続 □ 新規		価格形成要因の		[地域] 地域要因に特別な変動はない。						
	前年標準価格 24,700 円/㎡				[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	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 0.0 %	半年間 %								

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	
佐久(県)-3	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額		18,500,000 円		1㎡当たりの価格	
				47,900 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12日	(6)路線価	[令和6年1月]	37,000 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	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		佐久市岩村田字下塚本1346番25外			地積	386	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)1住居(60,200)				
	1:1	住宅LS2	中規模一般住宅の中に医療施設等が見られる利便性のよい住宅地域	東5m市道	水道、下水	佐久平1.2km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東40m、西30m、南40m、北60m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、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	佐久平駅周辺商業地に近く、国道141号背後の新興住宅地域	街路	標準方位北5m市道	交通施設	佐久平駅1.2km	法令規制	(都)1住居(60,200)			
	地域要因の将来予測	佐久平駅南土地区画整理事業が施行され店舗等の集積が進み一帯の利便性の向上が窺える。当該地域及び周辺の需給は堅調に推移しており、地価は強含みと予測する。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(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	47,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	27,100 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	同一需給圏は佐久平駅周辺一帯の住宅地域。需要者は市内の居住者及び市内への通勤者等である。当該地域は佐久平駅を核に都市基盤整備が行われ商業集積度の高い駅周辺地域に近接し、利便性が良く市内でも人気の高い住宅地域である。国道141号西側で佐久平駅南土地区画整理事業が施行されたことも相乗し、当該地域を含む周辺は宅地開発が活発に行われ需給は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は土地で1,300万円～1,800万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は戸建住宅の他、アパート等も見られる地域であり、収益価格は共同住宅を想定し直接法により試算したが、当該方式の特性によりやや低位に求められる傾向を有する。又、比準価格は佐久平駅周辺の類似地域の実際の取引事例を基に求めており、実証的で信頼性の高い価格である。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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					
(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	[]	[]						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因]		佐久平駅南土地区画事業が施行され新たな商業集積が進んでおり、一帯の利便性が向上し当該事業区域の周辺に需給が拡大している。						
	継続 新規			[地域]		地域要因に特別な変化はない。						
	前年標準価格 45,900 円/㎡			[個別的]		個別的要因に変動はない。						
	-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/㎡										
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %									

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	
佐久(県)-4	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額		8,090,000 円		1㎡当たりの価格	
				22,800 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12日	(6)路線価	[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		佐久市下平尾字下大久保604番5外			地積 (㎡)	355 ()	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) (60, 100)	(その他)		
	1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅の他に農地等が見られる住宅地域	西7m市道	水道、下水	岩村田 2.5km					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 40 m、北 170 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 16 m、奥行約 22 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	紅雲台住宅団地に近接した岩村田市街地近郊の住宅地域	街路	基準方位北 7 m市道	交通施設	岩村田駅 東方2.5km	法令	(都) (60, 100)		
	地域要因の将来予測	岩村田市街地周辺の需給が比較的堅調に推移し、その動きが近郊の住宅地にも波及しつつある。当該地域及び周辺においても需給は比較的堅調であり地価は安定して推移と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	22,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	11,800 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	同一需給圏は岩村田市街地周辺から近郊の住宅地域である。需要者は佐久市内の居住者及び市内への通勤者が主体である。当該地域は岩村田市街地に比較的近い他、近くにスーパーが進出するなど生活利便性は比較的良好的な住宅地域である。佐久平駅を中心とした需要が岩村田市街地周辺から近郊に波及し、近隣地域及びその周辺では新規の分譲住宅地が増えつつあり需給は比較的堅調に推移している。需要の中心となる価格帯については土地で700万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は岩村田市街地近郊の類似性の高い住宅地の事例を採用して求めており説得力を有する。一方、収益価格は周辺にアパート等の収益物件も見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。本件は居住の快適性、利便性等が重視され価格が決定されることが一般的である住宅地域の評価であるので、収益価格は参考に止め、指定基準地との検討を踏まえ単価と総額との関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	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	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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	佐久(県)-1								0.0		0.0
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[102.0]	100	22,300		0.0		+3.0
	29,500 円/㎡	100	[100.0]	[135.9]	100			その他	0.0		0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的 [要因] 佐久市住宅地の需要は佐久平駅を中心として周辺の岩村田、長土呂地区に拡大しており、更に、近郊住宅地へも波及しつつある。							
	継続 新規			地域 [要因] 地域要因に特別な変化はない。							
	前年標準価格 22,500 円/㎡			個別的 [要因] 個別的的要因に変動はない。							
	-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	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +1.3 %	半年間	%							

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	
佐久(県)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	西入 将光
鑑定評価額	6,620,000 円		1㎡当たりの価格		24,800 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]	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
(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	佐久市三塚字泉野199番19				地積(㎡)	267	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)(60,200)						
	1.2:1	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東10m市道	水道、ガス、下水	中込3.2km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東30m、西0m、南170m、北100m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約18.0m、奥行約15.0m、規模270㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	国道142号背後の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北10m市道	交通	中込西方3.2km	法令
	地域要因の将来予測	佐久平駅周辺の住宅地需要が市全体の地価変動率を押し上げているのが当市の現状である。長土呂地区中心の地価上昇が周辺部に波及する中で、野沢地区でも需要が活発化しつつあり、今後も同様の傾向が続くと思われる。											
(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	方位 +3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,800 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	同一需給圏は中込・野沢市街地周辺の住宅地域で、需要者は佐久市内の居住者及び周辺市町村から市内への通勤者等である。佐久平駅周辺の住宅地需要が佐久市全体の地価変動率を押し上げているのが当市の現状である。長土呂地区中心の地価上昇が周辺部に波及する中で、野沢地区でも需要が活発化しつつあり、地価も横這い若しくは緩やかな上昇傾向に転じている。なお、需要の中心となる価格帯は土地で700万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅が中心で周囲には農地も多く、賃貸市場の形成は認められないため価格に収益反映され難いと判断し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規範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。よって本件は比準価格を中心に指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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						
(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		
	佐久(県)-1	[100.7]	100	100	[103.0]	23,800							
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]								
	29,500 円/㎡	100	[100.0]	[128.3]	100								
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規 前年標準価格 24,800 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 0.0% 半年間 %											
	-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	一般的 [要因] 需給動向は景気に照応しながら推移すると思われるが、円安の進行、物価高騰による個人消費の低迷等から不透明である。 [地域] 長土呂地区中心の地価上昇が周辺部に波及する中で、野沢地区でも需要が活発化しつつあり、今後も同様の傾向が続くと思われる。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。											

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
佐久(県)-6	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 悦雄
鑑定評価額	6,020,000 円		1㎡当たりの価格	19,000 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12日	(6)路線価	[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	佐久市田口字羽毛田端5002番8				地積(㎡)	317	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) (60, 100) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東90m、西40m、南75m、北60m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約22m、規模310㎡程度、形状ほぼ長方形				
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	龍岡城駅370m	法令規制	(都) (60, 100)				
	地域要因の将来予測	旧臼田町は合併以降、佐久平駅を核とした佐久市の中心地域からは遠距離に位置し接近性、利便性等が劣るため需要は弱含みで推移しており、地価は下落傾向が続いている。									
(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	19,000 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	同一需給圏は旧臼田町を中心とし旧佐久市南部を含む住宅地域。需要者は臼田地区を中心とする佐久市の居住者、市内への通勤者で南佐久地方の町村からの転入者もある。旧臼田町は旧佐久市との合併以降は佐久平駅を核とした市の中心地域からは遠距離に位置し、佐久総合病院の再構築(移転)による影響も相乗し地盤沈下が顕著であり、需要は全体的に低迷が続いている。需要の中心となる価格帯については土地で400万~600万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は旧臼田町で生じた実際の取引事例を基に求めており実証的で説得力を有する価格である。又、近隣地域及びその周辺は戸建住宅を中心とした地域でありアパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は非適用とし市場の実態を反映した比準価格を標準として、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -3.3 環境 +25.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [122.0]	[102.0] 100	18,900					
(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	[] 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	[要因]	旧臼田町は合併以降、佐久平駅を核とした市の中心地域からは遠距離に位置し接近性、利便性が劣るため需要は弱含みで推移している。					
	前年標準価格	19,100 円/㎡				[地域] 地域要因に特別な変化はない。					
	-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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
佐久(県)-7	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	10,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	23,000 円/m ²

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 倍率種別	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	佐久市臼田字反田 2 2 2 0 番				地積 (m ²)	437	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) 1 住居 (60, 200) (その他) (60, 168)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 130 m、北 150 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				地域的特性	特記事項	旧臼田町の中心部で公益施設、商店街に近く生活利便性の良い住宅地域			
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	佐久平地区を中心とした住宅地需要は南部にも広がり、価格は下げ止まり傾向だが、当地区は近くの小学校閉校の影響を受け下落継続。				交通施設	白田駅 北西方 1.3km	法令 規制 (都) 1 住居 (60, 168)			
	(4) 対象基準地の個別的要因	低層住宅地	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	23,000 円/m ²		内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
	収益還元法	収益価格	14,400 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は佐久市内の住宅地域、需要者は同一需給圏内の居住者及び通勤者が中心である。需給動向については、佐久平周辺を中心に供給されてきた利便性の良い分譲住宅地の価格が強いため、需要は南部への広がりを見せ、旧臼田町においても小規模の開発が見られる。当地域は比較的利便性が良好ではあるが、近くの小学校閉校の影響を受け価格は引き続き下落傾向である。需要の中心となっている価格帯は、土地 1 m ² あたりの単価で 2 万円台前半となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において多数の規範性の高い事例を収集でき、比準の過程も適切であるため、比準価格の信頼性は高い。一方、地域要因に基づき市場参加者の意思決定過程を考察すると、収益力が価格に与える影響は小さく、収益性は反映され難いと思料する。よって、市場の実態及び対象不動産の個性をよりの確に反映している比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、指定基準地との検討を踏まえた上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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/m ²)	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/m ²)	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
	佐久(県)-6	[99.5]	100	100	[101.0]	23,000					
(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		価格変動状況の要因	[要因]	令和 5年 4月 1日 令和 6年 4月 1日 人口変動 長野県 - 0.78%、佐久市 - 0.51%、臼田地区 - 0.74%					
	前年標準価格	23,200 円/m ²				特別な地域要因の変動はない。					
前年標準価格等の検討	-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		[要因]	[要因]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	公示価格				円/m ²					
変動率		年間	-0.9 %	半年間	%						

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	
佐久(県)-8	長野県	第1	氏名	西入 将光	不動産鑑定士
鑑定評価額	6,140,000 円		1㎡当たりの価格	19,300 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/㎡
(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	佐久市北川字勝間440番11				地積(㎡)	318	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)1住居(60,200) (その他)									
(2) 近隣地域	台形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地	東5.8m市道	水道、下水	臼田2.4km										
	範囲	東30m、西60m、南150m、北120m		標準的使用	戸建住宅地											
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約17m、規模310㎡程度、形状ほぼ正方形														
	地域的特性	特記事項	国道141号西側背後の北川工業団地に隣接する住宅団地。	街路	基準方位北5.8m市道	交通	臼田駅南西方2.4km	法令(都)1住居(60,200) 規制								
	地域要因の将来予測	長土呂地区中心の地価上昇が周辺部に波及しているが、他の地域での動きは弱く、特に合併地区である臼田等の旧町村は改善の見込がない。当該地域は旧臼田町郊外の住宅団地で、需要は依然弱く地価の下落が続いている。														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0									
	収益還元法	収益価格	7,910 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	同一需給圏は旧臼田町一帯から周辺の住宅地域である。需要者は地元の居住者及び佐久市南部に生活基盤を有する者が主体で、一部南佐久郡下から佐久市等への通勤者も考えられる。長土呂地区中心の地価上昇が周辺部に波及しているが、他の地域での動きは弱く、特に合併地区である臼田等の旧町村は改善の見込がない。当該地域は旧臼田町郊外の住宅団地で、需要は依然弱く地価の下落が続いている。なお、需要の中心となる価格帯は土地で600万円前後である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅の自己使用目的の取引が中心の地域であり、収益価格はアパートを想定して求めた理論的な価格であるが、想定要素を含むため精度はやや劣る。比準価格は旧臼田町の住宅地の取引事例を採用し、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が求められた。よって本件は信頼性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌して指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(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									
(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/㎡)	18,400	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				
	佐久(県)-6	[99.5]	100	100	[102.0]	100										
(10) 対象基準地の前	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[102.0]	100	19,100 円/㎡									
	19,100 円/㎡	100	[102.0]	[103.4]	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	19,400 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	-0.5 %	半年間	%
(10) 対象基準地の前	一般的な要因	需給動向は景気に照応しながら推移すると思われるが、円安の進行、物価高騰による個人消費の低迷等から不透明である。														
	地域要因	長土呂地区中心の地価上昇が周辺部に波及しているが、他の地域での動きは弱く、特に合併地区である臼田等の旧町村は改善の見込がない。														
(10) 対象基準地の前	個別的要因	個別的要因に変動はない。														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
佐久(県)-9	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	7,130,000 円		1 m ² 当たりの価格	17,300 円/m ²

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/m ²
(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	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	佐久市望月字金井原 1 2 6 番 3				地積 (m ²)	412	法令上の規制等	(都) (60, 200)			
	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		(その他)				
	台形 1:1	共同住宅 W2	中規模一般住宅の多くある中に店舗兼住宅が混在する住宅地域	北4m市道、西側道	水道、下水	佐久平 10km						
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 65 m、南 90 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 400 m ² 程度、形状 ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項	旧望月町の中心部。公共施設、商店街に近接した既成の住宅地域。	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	佐久平駅 西方10km	法令 (都) (60, 200) 規制				
	地域要因の将来予測	旧来からの住宅地域として安定推移。生産年齢人口の減少が続く中、一円の住宅地供給に余剰感があり、地価は今後も下落基調が続くと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位角地	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,300 円/m ²				0.0					
	収益還元法	収益価格	3,580 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は佐久市全域及び東御市、北佐久郡立科町を含む。旧望月町により強い代替競争関係が働き、需要者は佐久市のほか東御市、上田市内の事業所に勤務する 30～40 代の地元居住者が中心である。少子高齢化などから有効需要が限られており、地価は長期にわたって下落基調にある。取引の中心となっている価格帯は、土地の総額で 5000～8000 万円と推定する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において多数の規範性の高い事例を収集でき、比準の過程も適切であるため、比準価格の信頼性は高い。一方、地域要因に基づき市場参加者の意思決定過程を考察すると、収益力が価格に与える影響は小さく、収益性は反映され難いと思料する。よって、市場の実態及び対象不動産の個性性をより的確に反映している比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、他の基準地との検討を踏まえた上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	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/m ²)	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/m ²	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指定基準地からの検討	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/m ²)	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/m ²	[]	100	100	[]						
			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		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 令和 5 年 4 月 1 日 令和 6 年 4 月 1 日人口変動 長野県 - 0.78%、佐久市 - 0.51%、本牧地区 - 2.01%								
	継続 新規			[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。								
	前年標準価格 17,700 円/m ²			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	-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										
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/m ²										
	変動率	年間	-2.3 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
佐久(県)-10	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 久保田 修二
鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 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6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市取出町字東田787番4			②地積 (㎡)	272	⑨法令上の規制等	(都)1低専(50,80)準防			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用状況	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状況	(その他)(60,80)				
	台形 1.5:1	住宅 S2F1B	中規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	中込 2.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東45m、西30m、南30m、北50m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約15m、規模			270㎡程度、形状 台形						
	④地域的特性	特記事項	周囲に農地が残る区画整理済みの住宅地域	街路	標準方位 北 5m市道	交通施設	中込駅 南西方2.1km	法令規制 (都)1低専(60,80)準防			
	⑤地域要因の将来予測	市街地近郊の住宅地域で、需給は比較的堅調に推移している。今後も物価高騰、欧米各国の金融引き締め等による景気後退が懸念されるものの、当該地域における需給、地価とも横這い乃至微騰で推移すると思料される。									
(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	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		27,400 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	同一需給圏は中込・野沢市街地周辺の住宅地域で、需要者は佐久市内の居住者及び周辺市町村から市内への通勤者等である。近年、佐久平駅を中心にした長土呂、岩村田地区での住宅地需要は堅調で、その波及効果から中込、野沢地区への需要が拡大している。このような状況下、当該地域は野沢市街地近郊の住宅地域で、スーパー、小学校への接近性に優れ需給は比較的堅調で微騰傾向で推移している。又、需要の中心となる価格帯は土地で700万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	開発されてから長期間経過したやや郊外の住宅団地内で、周囲に空地が多くアパート等は少ない。小学校等は近く居住環境に優れるが、市場参加者は意思決定の際に収益性を考慮するとは考え難く、自己使用目的の要因により価格が決定されるものと判断し、収益還元法を非適用とした。周辺類似地域における実際の取引事例を基に試算し市場の実態を反映した説得力を有する価格である比準価格を中心に、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 □ 標準地	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	[] / 100	100	100	[] / 100						
(9) 指定からの検討	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
	佐久(県)-1	[] / 100	100	100	[101.0] / 100	27,300					
	前年指定基準地の価格	[100.7] / 100	[100.0] / 100	[110.0] / 100							
	29,500 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		一般的要因 [] 佐久平駅を中心にした長土呂、岩村田地区の住宅地では需要が堅調であり、その波及効果から中込、野沢地区へ需要が拡大しつつある。						
	■ 継続 □ 新規		変動状況		[] 地域要因 地域要因に特別な変動はない。						
	前年標準価格 27,200 円/㎡				[] 個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	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										
	②変動率	年間 +0.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
佐久(県)-11	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	3,850,000 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	倍率	又は倍率	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	佐久市布施字道陸神坂1190番1				地積 (㎡)	513 ()	法令上の規制等	(都) (60, 100)			
	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		(その他) (70, 100)				
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	東7.8m県道、南側道	水道、下水	佐久平 10km						
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 90 m、北 110 m			標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	国道142号南背後の農家集落	街路	7.8m県道	交通施設	佐久平駅 南西方10km	法令規制 (都) (70, 100)				
	地域要因の将来予測	旧来からの集落地域で地区外からの需要は低調、地区の人口は減少が続いている。地価は当面緩やかな下落が続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	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	同一需給圏は佐久市布施地区を中心とする佐久市内及び隣接市町内に存する農家集落と判定した。需要者の中心及び需給動向については、転入者は少なく、地縁的選好性が強いことから、地元居住者がほとんどであると思料するが、需要は弱く、宅地の取引は少ない。需要の中心となる価格帯については、取引件数が少なく、規模及び地理的なばらつきが大きい把握できない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅の事例は少ないため同一需給圏内の類似地域において広域的に事例を収集し選択した。比準にあたっては各事例の信頼性を比較考量し、補修正の過程も適切であるため比準価格の規範性は高い。一方、アパート等の収益物件は無く、賃貸市場は未成熟のため、収益価格は試算しなかった。よって、市場の実態及び対象不動産の個性性をより的確に反映している比準価格を重視し、類似の基準地との検討を踏まえて、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	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	
	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の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		7,640 円/㎡		[一般的要因] 令和5年4月1日 令和6年4月1日人口変動 長野県 - 0.78%、佐久市 - 0.51%、布施地区 - 1.15% [地域要因] 特別な地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	-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		円/㎡					
	公示価格											
	変動率	年間	-1.8%	半年間								

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	
佐久(県)-12	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額	5,730,000 円		1㎡当たりの価格	16,900 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12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
(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		佐久市御馬寄字庄ノ上925番46			地積(㎡)	339	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)(60,100)	(その他)			
	1:1.2	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の区画整然とした新興住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	佐久平5.6km						
(2)近隣地域	範囲	東140m、西100m、南150m、北120m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約20m、規模340㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	旧浅科村土地開発公社による分譲住宅団地	街路	基準方位北5m市道	交通施設	佐久平駅5.6km	法令規制	(都)(60,100)			
	地域要因の将来予測	佐久市の住宅地の需要は佐久平駅を核とし、その周辺地域が中心であり、当該地域は佐久平駅周辺からはやや遠距離に位置し接近性、利便性が劣るため需要は弱含みで推移し、地価は下落傾向が続くと予測する。										
(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	16,900 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	同一需給圏は旧浅科村を中心として旧佐久市の周辺部を含む郊外の住宅地域。需要者は旧浅科村の居住者及び市内への通勤者である。当該地域は旧浅科村に所在する分譲住宅団地であり、佐久平駅を核とした佐久市の中心地域からはやや離れ接近性、利便性等が劣り、加えて、旧町村部では元来需給関係が弱いことから地価の下落傾向が続き需要の低迷が続いている。当該地域及び旧浅科村での取引実態が少ないために需要の中心となる価格帯については把握し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は旧浅科村の住宅団地で戸建住宅が中心であり、共同住宅も見られるが賃貸市場は未成熟で佐久市の中心部からはやや離れ賃貸需要は見込めないため収益還元法は非適用とした。比準価格は旧浅科村内での取引実態が少ないために旧佐久市周辺部の事例も採用したが、各地域の特性に留意して要因格差の判定を適切に行い実証的で説得力を有する価格が求められた。よって、比準価格を標準とし、単価と総額の関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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			
(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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]		100				
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的 [要因] 佐久市の住宅地の需要は佐久平駅を中心に周辺地域に拡大しているが、旧町村部は接近性、利便性等が劣り需要の低迷が続いている。								
	継続 新規			[地域] 地域要因に特別な変化はない。								
	前年標準価格 17,100 円/㎡			[個別的] 個別的な要因に変動はない。								
	-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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.2%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
佐久(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 久保田 修二
鑑定評価額	4,230,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 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3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市中込2丁目14番9外			②地積 (㎡)	125	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400) 準防
	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	(その他) (90,400)	
	1.2:1	店舗兼事務所 S3	各種店舗が建ち並び街区整然とした商業地域	北東16m県道	水道、ガス、下水	中込300m		
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西25m、南75m、北40m			②標準の使用	低層店舗・事務所併用地		
	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約10.5m、規模125㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	中込駅前近接する県道沿いの商業地域	街路
	⑤地域要因の将来予測	佐久平駅周辺の大型店舗への顧客の集中が進み、他の既成商店街の商況は厳しく、飲食店舗が多く感染症の行動規制が緩和され1年以上経過した現在、一部に回復傾向がみられるものの、地価は引き続き下落傾向。			交通施設	中込駅南西方300m	法令規制	(都)商業 (90,400) 準防
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所併用地				(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	35,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	21,600 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	同一需給圏は当市及び周辺市町村の既成商業地域で、需要者は店舗または事業所経営を行う市内の個人または法人が中心であり、全国的なチェーン店等は見られない。当該地域は旧来からの商店街で地元個人経営の店舗がほとんどであり新規参入は少なく、空店舗が多い。佐久平駅周辺の大型商業施設への顧客の流出が続いており、今後はさらに加速されると思われる。取引価格は当事者の業種、個別事情に左右され、需要者の中心となる価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗等が中心で、賃貸市場の成熟度は総じて低い。収益価格は直接法により求めたが、賃貸市場の未成熟、賃料が持つ諸特性に加え、試算過程に多くの想定要素が介入することから低く求められ、試算価格としての規範性は低い。よって、当市及び隣接市部の商業地域及び住・商混在地域の複数事例を採用し試算した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、公示価格との均衡、単価と総額との関連性にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格	① 代表標準地 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	佐久5-1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [111.6]	[100.0] 100	33,700	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,300 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的] 行動制限緩和後1年以上経過し、観光、飲食等に回復傾向はみられるが、地価は下落継続。佐久平周辺の大型施設への顧客の流出。				
	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/㎡			[地域] 地域自体に目立った変化はない。飲食店等は行動規制緩和後1年以上経過後も回復傾向がなく、商況悪化。				
	② 変動率 年間 -1.5% 半年間 %		[個別的] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所
佐久(県)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 久保田 修二
鑑定評価額	6,660,000 円	1㎡当たりの価格	23,700 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6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐久市下越字上川原194番1外				②地積 (㎡)	281	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80, 200)
	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	(その他)		
	不整形 1:3.5	空地	小売店舗等が建ち並び、駅前商店街の商業地域	北東12m県道、背面道	水道、ガス、下水	白田 130m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 180 m、南 0 m、北 90 m			②標準の使用	低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 不整形			④地域的特性	特記事項	白田駅前通りに形成された古くからの商店街。	街路	12m県道
	④地域特性	特記事項	白田駅前通りに形成された古くからの商店街。	街路	12m県道	交通施設	白田駅 北西方130m	法令規制	(都)近商 (80, 200)
	⑤地域要因の将来予測	国道141号沿接地域等に顧客を奪われ、衰退化傾向。平成26年の佐久医療センターが中込地区に開院（本院は機能縮小）の影響は近隣にも色濃いが、周辺住宅地との関係で地価は比較的なだらかな下落が予測される。							
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-2.0	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	10,400 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	同一需給圏は佐久市及び隣接市町内の商業地域。旧白田町の商業地域により強い代替競争関係が認められ、需要者は小売販売業、理容美容等個人向けサービス業、飲食業等を行う地元の法人ないしは個人を中心とする。顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は細く、店舗もまばらであり、地価は長年下げ続けている。偶発的散発的に見られる取引事例の価格はばらつきが大きく、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	比準価格の試算の過程において採用した事例の信頼性は高く、各事例の特徴を把握の上適切に補修正が行われたため、市場の実態及び対象地の個別性を反映し規範性は高い。一方収益価格は多くの想定事項を条件として試算している。よって対象地は商業地であり市場参加者は通常意思決定に際し収益力に着目するが、本件においては資料の相対的な信頼性に鑑み、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、類似の基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
(9) 指定基準地	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 [] 顧客は大型量販店等に流出し、旧来からの商店街の多くは厳しい商況が続いている。					
	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 円/㎡			地域要因 [] 特別な地域要因の変動はない。					
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %			個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。					

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)
佐久(県)5-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	38,000,000 円		1㎡当たりの価格	24,200 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] 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	佐久市協和字上沖118番5				地積(㎡)	1,570	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)(60,200) (その他)(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東180m、西150m、南150m、北150m 標準的使用 低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約50m、奥行約30m、規模1,500㎡程度、形状ほぼ長方形							
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	沿道型店舗等が建つ国道沿いの商業地域。	街路	16.5m国道	交通施設	佐久平駅西方11km	法令(都)(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	普通車を中心に交通量は多いものの佐久平駅周辺商業地への顧客流出の影響があり、商況は低迷している。発展的要因を欠き、地価は今後も弱含み傾向が思料される。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0		
	収益還元法	収益価格	12,800 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	同一需給圏は佐久市ほか東御市、小諸市、立科町など周辺市町に及ぶ。需給は当市内の幹線ないしは準幹線沿線地域を中心とし、需要者は飲食業、小売販売業、理容美容等個人向けサービス業等を行う地元の法人ないしは個人を主とする。佐久平駅周辺地域への顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は細く、地価は長期に渡って下降を続けている。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	定期借地の店舗は見られても建物自体の賃貸借は数少なく賃貸市場の成熟程度は高くないことから、収益価格の信頼性はやや劣る。比準価格は類似地域内の事例を採用し、各方面から比較検討を加えたもので、商況停滞等から地価の弱含み傾向が継続する近隣の市場実態を映した実証的な価格と位置づけられる。よって比準価格を中心に収益価格を比較検討し、前年価格との均衡、単価と総額との関連性に充分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	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	[] 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	[] 100	[] 100			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	24,600 円/㎡		[要因]	市の人口総数、生産年齢人口は微減を続ける。老年人口微増。佐久平駅周辺地域の人口は増加。土地取引は件数、面積とも減少傾向。		
	-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/㎡			[地域]	特別な地域要因の変動はない。佐久平駅周辺に顧客が吸引され、発展的要因が見当たらない。
	変動率	年間	-1.6 %	半年間	%	[個別的]	個別的的要因に変動はない。		

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	
佐久(県)5-4	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額	27,500,000 円		1㎡当たりの価格		55,600 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12日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡ 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	佐久市岩村田字塚本1307番14				地積(㎡)	495	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)1住居(60,200) (その他)(70,200)				
	1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅S2	県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	北17m県道	水道、ガス、下水	佐久平850m						
(2)近隣地域	範囲	東70m、西200m、南0m、北30m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	佐久平駅周辺商業地に近接した県道沿いの商業地域	街路	17m県道	交通施設	佐久平駅850m	法令規制	(都)1住居(70,200)			
地域要因の将来予測	当該地域の西方において佐久平駅南土地区画整理事業が施行され新たな商業集積が進んでおり、当該地域もそれら周辺地域の影響を直接的に受けてくるものと思料される。											
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(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	56,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	34,900 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	同一需給圏は佐久平駅を核とした一帯の商業地域及び市内の幹線、準幹線沿いの路線商業地域である。需要者は沿道サービス業等を展開する市内外の企業である。当該地域は佐久平駅周辺商業地域の一部を構成する地域で、地域西方では佐久平駅南土地区画整理事業が施行され新たな商業集積が進んでおり、それら周辺地域の影響を直接的に受けている。需要の中心となる価格帯の把握は難しいが佐久平駅南土地区画整理事業区域内の取引価格が周辺地価に波及している。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は佐久平駅南土地区画整理事業区域等の周辺類似地域の取引事例を基に求めたものであり、市場の実態を反映した説得力を有する価格である。一方、収益価格は地域で標準的な建物を想定して試算したものであるが、賃貸市場の熟成度が低く土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に求められた。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて単価と総額の関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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	[] 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							
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的 [要因] 佐久市商業地の需要は佐久平駅周辺商業地に中心としており、更に佐久平駅南土地区画整理事業が施行されて、その傾向を強めている。								
	継続 新規			地域 [要因] 国道141号を挟んだ西側地区で佐久平駅南土地区画整理事業が施行され、大型商業施設等の集積が進んでいる。								
	前年標準価格 53,900 円/㎡			個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。								
	-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/㎡								
	変動率	年間	+3.2 %	半年間	%							

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	
佐久(県)5-5	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額		58,100,000 円		1㎡当たりの価格	
				34,000 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12日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	26,000 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	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		佐久市岩村田北1丁目13番5			地積(㎡)	1,710	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)準工 (60, 200)				
	2.5:1	店舗S1	低層の店舗、事務所等が建ち並び郊外の路線商業地域	南東16m県道、北東側道	水道、ガス、下水	岩村田 1.7km		(その他) (80, 200)				
(2)近隣地域	範囲	東40m、西0m、南90m、北120m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約63m、奥行約27m、規模1,700㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	街路	16m県道	交通施設	岩村田駅1.7km		法令規制	(都)準工 (80, 200)			
	地域要因の将来予測	佐久インターに近接し、佐久市と御代田町を繋ぐ幹線沿いで車輛の通行量は多く店舗等の集積度も高い路線商業地域である。インター周辺は有効需要者が認められ需給バランスが良いことから地価は安定して推移と予測。										
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		34,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		17,700 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	同一需給圏は佐久市内の幹線、準幹線沿いの商業地域である。需要者は沿道型の店舗、飲食店、営業所等を広域で事業展開する県内外の企業が中心である。当該地域は佐久インターに近接し、佐久市と御代田町を繋ぐ幹線沿いで車輛の通行量は多く商業集積度も高い路線商業地域である。インターに近接する交通利便性の良好な地域で有効需要者は認められ需給バランスは良いと想料される。需要の中心となる価格帯については最近の取引が少ないため把握し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は旧佐久市の市街地内を貫く幹線沿いの商業地の実際の取引事例を基に求めており実証的で説得力を有する価格である。一方、収益価格は低層店舗の一括賃貸を想定したが路線商業地の特性から駐車場に面積を要し、建物面積は相対的に限界があるため低位に求められる傾向がある。よって、市場の実態を反映した比準価格を中心に収益価格を比較考量し、単価と総額の関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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					
(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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(10)対前年標準価格等の変動率	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的 [要因] 佐久市商業地の需要は佐久平駅周辺商業地を中心としており、更に佐久平駅南土地区画整理事業が施行され、その傾向を強めている。								
	継続 新規			地域 [要因] 佐久市インター周辺から御代田・軽井沢方面に移行する車両が増加している。これは追分、御代田方面の土地需要が増加している事に照応。								
	前年標準価格 33,900 円/㎡			個別的 [要因] 個別的な要因に変動はない。								
	-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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+0.3 %	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, 株式会社西入不動産鑑定事務所. Includes values for 佐久(県)5-6, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 西入 将光.

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. Includes values for 令和6年7月1日, 令和6年7月11日, 正常価格, 25,000 円/m².

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. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 佐久市中込字西妻神3220番6. (2) 範囲: 東85m, 西30m, 南200m, 北120m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (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 30,800 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は佐久市全域の商業地域で、需要者は広域で飲食、小売り等の事業展開を図る県内外の企業が中心である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益価格は低層店舗を想定して求め当該地域の収益性を反映した理論的な価格であるが、想定要素を含むため精度はやや劣る。 (8) 公示価格: 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, 対象基準地の規準価格 (円/m²), 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/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年標準価格の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 30,000 円/m², -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/m², 変動率 年間 0.0% 半年間 %.