

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
信濃(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	3,850,000 円		1㎡当たりの価格	11,500 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		上水内郡信濃町大字柏原字小丸山2470番6			地積 (㎡)	335 ()	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)				
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	東4m町道	水道、下水	黒姫 600m		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 80 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 22 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	国道及び県道背後の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路 4 m 町道	交通施設	黒姫駅 北東方600m	法令規制	(都)1住居 (60, 160)				
地域要因の将来予測	本年3月から旧柏原小学校跡地において町立信越病院の移転建替工事が本格的に開始された。今後、人の流れや地域の果たす機能について変化が予測され、周辺に及ぼす影響について注目が集まっている。											
(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	11,500 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、信濃町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、信濃町に地縁の選好性を有する者の他、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、既成住宅地に対する需要の誘因は乏しいことから、地価も低調に推移している。その価格水準につき、新築戸建の流通は認められず、主に中古戸建について1,000万円前半までが主流となる。											
(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、信濃町役場や黒姫駅にも程近い、古くから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、地域の实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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 信濃-2							交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格	[98.6] / 100	100 [100.0]	100 [86.8]	[100.0] / 100	11,500	環境	0.0	環境	-14.0	行政	0.0
	10,100 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0	その他	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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通			交通	
	円/㎡						環境		環境		行政	
							画地		行政		その他	
							その他					
(10) 対象年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[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	11,700 円/㎡					[地 域 要 因]	[要 因]	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	代表標準地	標準地						特段の変動は認められない。			
	標準地番号											
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.7 %	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
信濃(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	3,510,000 円		1㎡当たりの価格	7,490 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	上水内郡信濃町大字古間字柳原472番4				地積 (㎡)	469	法令上の規制等	(都)1中専 (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) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西50m、南50m、北100m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約23m、規模460㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	黒姫駅南東方2km	法令規制	(都)1中専 (60, 160)					
	地域要因の将来予測	本地域は、信濃町で唯一の小中学校や国道18号線沿いの商業施設にも程近いことから、生活の利便性は相対的に高い。その地域要因に特段の変動は認められず、当面、現状のまま推移するものと予測される。										
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,490 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、信濃町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、信濃町に地縁の選好性を有する者の他、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、既成住宅地への需要の誘因はなお乏しいことから、地価も低調に推移している。その価格水準につき、新築戸建の流通は認められず、主に中古戸建について1,000万円前半までが主流となる。											
(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、信濃小中学校や国道18号線の路線商業施設に程近い住宅地域に所在しており、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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 信濃-2					7,480		交通	0.0		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	+30.5
	前年指定基準地の価格							画地	0.0		行政	0.0
(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	[一般的要因]	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	7,590 円/㎡				[地域要因]	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	代表標準地 標準地	標準地番号				公示価格	円/㎡	[個別的要因]	特段の変動は認められない。		
変動率	年間	-1.3%	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, 神頭不動産鑑定事務所. Includes rows for 信濃(県)5-1, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 神頭 和志. Also includes 鑑定評価額 9,560,000 円 and 1㎡当たりの価格 14,700 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. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年7月11日, and values like 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) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 上水内郡信濃町大字柏原字中島2711番23. (2) 近隣地域: 東80m, 西50m, 南40m, 北30m. (3) 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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 14,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、黒姫駅を中心とする北しなの線沿線の商業地域とその周辺地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本基準地は、黒姫駅に近接する県道黒姫停車場線沿いの商業地域にあって、 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 信濃5-1, 公示価格 14,200 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 15,100 円/㎡, 変動率 年間 -2.6%, 半年間 %.