

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	
立科(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	西入 悦雄
鑑定評価額	3,760,000 円		1㎡当たりの価格		10,300 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	1.2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		北佐久郡立科町大字芦田字下宮地裏1668番24			地積(㎡)	365	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)				
	1.2:1	住宅W2	農地の中に中規模一般住宅が建つ分譲住宅地域	北東4m町道	水道、下水	滋野9.5km						
(2)近隣地域	範囲	東120m、西50m、南10m、北30m			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18m、規模360㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	中小学校等に近く町内では利便性の比較的良好な地域	街路	基準方位北4m道路	交通施設	滋野駅南西方9.5km	法令規制	都計外			
地域要因の将来予測	集落周辺に開発された分譲住宅地で、中小学校等に近く町内では利便性の比較的良好な地域である。立科町は都市部から遠距離に位置し需要は町全体に弱含みであるが、町で新規に開発した分譲地は比較的良好に売れている。											
(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	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			10,300 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	同一需給圏は立科町及び近隣の長和町、旧望月町、旧北御牧村等を含む圏域。需要者は町内の居住者が主体で近年では町外からの移住者もある。当該地域は既存集落周辺に開発された小規模な分譲住宅地域であり、中小学校に近く町内では利便性の比較的良好な地域がある。立科町は都市部から離れた農村で元々、需給は弱く取引実態も低調に推移しているが、近年では町外からの移住目的の需要も顕在化している。需要の中心となる価格帯は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	近隣地域及びその周辺は戸建住宅が中心であり、アパート等の収益物件はほとんど見られず賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。比準価格は町内の事例の他、近隣の長和町、旧望月町の類似地域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に説得力を有する価格が求められた。よって、周辺の基準地との価格の均衡にも留意して、実証的な比準価格をもっ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)対前年標準価格等の変動率	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的 [要因] 立科町は都市部からは遠距離に位置する農村であり、元来、需給は弱含みである。								
	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 10,400 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	-1.0 %	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	
立科(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	西入 悦雄
鑑定評価額	2,260,000 円		1㎡当たりの価格		11,600 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]	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		北佐久郡立科町大字芦田字上町屋敷2687番1			地積(㎡)	195	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)				
	1:1.5	住宅W2	旧街道沿いに在来家屋が建ち並ぶ既成住宅地域	北7m町道	水道、下水	田中13km						
(2)近隣地域	範囲	東40m、西100m、南0m、北30m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約16m、規模190㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	旧中山道の芦田宿の一角を占める古くからの住宅地域	街路	基準方位北7m市道	交通施設	田中駅13km	法令規制	都計外			
地域要因の将来予測	旧芦田宿の古くからの住宅地域であり、かつては町の中心集落の一角であったが最近では空地等が見受けられる。町の人口減少、高齢化が進む中で需要は顕在化し難く取引は低調であり、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					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			11,600 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	同一需給圏は立科町及び近隣の長和町、旧望月町、旧北御牧村等を含む圏域。需要者は地元の居住者、地縁・血縁関係者等に限定される傾向が強く圏外からの転入者は少ない。当該地域は旧中山道の芦田宿の一角を占める古くからの住宅地域であり、かつては町の中心集落で進展してきたが現況は空地等も見受けられ、町の人口減少、高齢化が進む中で需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯については町の取引実態が少なく把握し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は立科町の取引実態が少ない中で、芦田集落内の地域的類似性の高い事例を採用でき、これを含む町内の事例を中心に決定したものであり、実証的で市場の実態を反映した価格である。又、当該地域は旧芦田宿の古くからの住宅地域であり、アパート等の収益物件はなく周辺都市部からは遠距離に位置し賃貸需要も見込めないことから収益還元法は非適用とした。よって、比準価格をもっ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	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	標準地	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[一般的] 立科町は都市部からは遠距離に位置する農村であり、元来、需給は弱含みである。						
	前年標準価格		11,700 円/㎡			[地域] 地域要因に特段の変化はない。町の人口減少、高齢化が進む中で需要は顕在化し難い状況である。						
	-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		標準地									
	公示価格	円/㎡										
	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	
立科(県)5-1	長野県	第1	氏名	西入 悦雄	
鑑定評価額	43,700,000 円		1㎡当たりの価格	14,800 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	1.2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	北佐久郡立科町大字芦田字西赤羽根1868番6外				地積(㎡)	2,951	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) (土砂災害警戒区域)					
(2)近隣地域	範囲	東100m、西300m、南0m、北50m		標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約70m、奥行約40m、規模2,800㎡程度		形状	ほぼ台形							
	地域的特性	特記事項	町の中心部に近く、町内を東西に横断する幹線国道沿いの路線商業地域	街路	13m国道	交通施設	田中駅12km	法令規制				
(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	その他の地域・地区等 0.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 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	同一需給圏は立科町及び近隣市町を含む広域の商業地域。需要者は沿道サービス業等を営む地元の実業家及び広域で沿道型店舗を事業展開する企業である。当該地域は町を東西に横断する国道142号沿いの路線商業地域であり、最近には新たに沿道型店舗が進出し商業集積度を若干高めているが、従前から大型商品等については佐久市等への顧客の流出傾向が強く、商業目的の需要は弱含みで取引実態も少ない状況であり、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は町内に商業地の取引がほとんどなく、芦田集落内の店舗利用も可能な地域の事例及び近隣の上市市の路線商業地の事例を採用し、各地域の特性に留意して要因格差の判定を行った結果、妥当性を有する価格が求められた。又、町内では自用の店舗等がほとんどで商業事業者向けの賃貸市場は未成熟であり、賃貸需要も見込めないため収益還元法は非適用とした。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	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	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)対前年標準価格等の変動率	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	立科町では佐久市等への顧客の流出傾向が依然強く、商業目的の土地需要は顕在化し難い状況で取引実態は僅少である。						
	前年標準価格	14,900 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]	一部土砂災害警戒区域であるが価格に影響はない。				
	標準地番号	標準地	円/㎡									
変動率	年間	-0.7 %	半年間	%								