別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月 14日提出
川上(県)-1　　宅地-1

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
川上(県)-1	長野県	第１	氏名	不動産鑑定士　　西入　悦雄

鑑定評価額	3,880,000 円	１㎡当たりの価格	9,330 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　5年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　5年　7月 12日	(6)路線価	[令和　5 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　5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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	南佐久郡川上村大字御所平７８７番１				②地積(㎡)	416 ( )
	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	⑨法令上の規制等
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	南西8m県道	水道、下水	信濃川上 940m	都計外 (その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　130　m、南　90　m、北　120　m				②標準的使用	農家住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　15　m、奥行 約　28　m、規模　420　㎡程度、形状　ほぼ整形					
	④地域的特性	特記事項	新旧の住宅が建ち並び店舗も介在する旧来からの農家集落地域	街路	８m県道	交通施設	信濃川上駅 南東方940m
		法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	佐久地圏域の中核である佐久市から遠距離に位置する高原野菜中心の農村。農村特有の硬直的な地域特性や有するが野菜で経済活動は活発である。新規参入者は少なく土地需要は顕在化し難いが、地価は比較的安定的に推移					

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　9,330 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	同一需給圏は川上村及び南佐久郡下一帯の農家集落地域である。需要者は地元の居住者、地縁・血縁関係者が中心であり圏外からの需要者はほとんどない。佐久地方の中心である佐久市からは遠距離の農山村であるが高原野菜で経済は活発である。農村特有の硬直的な地域特性に加え、佐久圏域への利便性等が劣るため外部からの新規参入者はほとんどなく需要は弱い。取引実態が僅かであるため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	比準価格は村内の取引実態が少ないため南佐久郡内の広域から類似性を有する事例も採用したが、要因格差の判定に十分留意して比準作業を行い市場の実態を反映した説得力を有る価格が求められた。又、当該地域は都市部から離れた山間部における農家集落地域であり、アパート等の収益物件は皆無で賃貸需要も見込めないことから収益還元法は適用せず、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)公示価格を規準とした価格	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
	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　9,400 円/㎡ 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 全国的に有名な高原野菜の産地で有り経済力は有るが、佐久市からは遠距離、農村特有の地域特性等で利便性が劣る爲に需要は弱い。 [地域要因] 旧来からの農家集落で地域要因に特段の変化はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%		