

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
栄(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	1,650,000 円	1㎡当たりの価格	3,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月29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	下水内郡栄村大字北信字的場3539番3外1筆				地積(㎡)	485	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	
	1.5:1	住宅W2	中規模住宅、農家住宅が混在し、役場に近しい農地も見られる住宅地域	南4m村道	水道、下水	森宮野原180m		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西70m、南80m、北50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	JR駅に近接し、村中心部に位置する住宅地域	街路	4m村道	交通施設	森宮野原駅南西方180m	法令 都計外(土砂災害警戒区域) 規制	
	地域要因の将来予測	村内では利便性の良好な住宅地域であるが、若年層を中心に人口流出が続いており、また豪雪地帯であることから宅地需要は減退し、この状況は将来的にも続くものと予測する。							
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,400 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、村内及び周辺市町村の農家住宅を中心とした住宅地域。需要者は村内居住者で、特に地元地縁者が中心と考えられる。村全体で人口減少率が大きく、さらに農家住宅地域では高齢化も進んでいることから、周辺では新規開発等は皆無であり、土砂災害警戒区域に指定されていることもあまって、不動産市況は極めて低調である。取引が少ないため、市場の中心となる土地の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	アパート等収益物件は皆無であり、賃貸需要が見込めない地域であることから、収益還元法は適用しなかった。居住の快適性を重視する地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であることから比準価格を採用し、周辺市町村の類似する基準地価格との均衡にも考慮し、さらに単価と総額との関連にも留意し、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	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(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	3,500 円/㎡	[要因] 平成23年の長野県北部地震以降人口減少が著しく、過疎化が深刻になっている。高齢化率は県下の市町村では2番目に高い。			
	-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/㎡	[地域] 人口減少の影響により不動産需要も低調で、民間の宅地取引は極めて少ない。		
	変動率	年間	-2.9 %	半年間	%	[個別的] 個別的要因に変動はない。			