

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
南牧(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	5,710,000 円		1㎡当たりの価格	8,270 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		南佐久郡南牧村大字野辺山字二ツ山306番17				②地積 (㎡)	690 ()	⑨法令上の規制等	
	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		都計外		
	1.2:1	住宅W2	従来からの農家住宅と一般住宅が混在し畑も見られる住宅地域	北11m村道、東側道	水道、下水	野辺山250m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 30 m、南 60 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 28 m、奥行 約 25 m、規模		700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	野辺山駅に近い住宅地域	街路	11m村道	交通施設	野辺山駅北方250m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		大手デベロッパーによる管理状態が良好な海ノ口別荘地では恒常的に取引がみられるが、前記以外の地域では需要は依然弱く地価も下落傾向が続いており、近隣地域も当面は同様の傾向で推移するものと予測する。							
(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	角地 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格			8,270 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	同一需給圏は南佐久郡各町村内に所在する既存集落で佐久市南部を含む。需要者は圏内の居住者、圏内に生活基盤を有する者が主体であり、場所によっては県外からの移住者もある。大手デベロッパーによる管理状態が良好な海ノ口別荘地では恒常的に取引がみられるが、それ以外の地域では需要は依然弱く地価も下落傾向が続いており、当面は同様の傾向で推移するものと思料する。なお取引自体が少なく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	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。一方、村内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。基準にあたっては各事例の信頼性を比較考量し、補正の過程も適切であるため基準価格の規範性は高い。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基準価格を重視し、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) 公示価格を規準とした	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの変動率	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,360 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中部横断自動車道の延伸が期待されるが、今のところ目立った開発動向はない。					
	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/㎡				[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。					
	② 変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					