

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
南相木(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
南相木(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	802,000 円	1㎡当たりの価格	3,110 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)路線価又は倍率	[令和8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	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所在及び地番並びに「住居表示」等		南佐久郡南相木村字見上3534番2				②地積 (㎡) ()		258		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			
	1:1	住宅W2		中規模一般住宅等のほか公共施設もある村の中心部の住宅地域		北東9m県道	水道	小海9.8km		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 85 m、南 75 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 16.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	村役場、農協等に近い村の中心部		街路	9m 県道		交通施設	小海駅南東方9.8km		法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)	
	⑤地域要因の将来予測		村の中心部に位置する住宅地域だが、住宅地の需要は低調で取引は少なく、全国的な人口減少が続く中で移住者を呼び込むのは困難が予想されるため、当面は現状が継続するものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定		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				3,110 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の各町村内及び佐久市内の農家集落地域と判定した。需要者の中心及び需給動向については、転入者は少なく、地縁的選好性が強いことから、地元居住者がほとんどであると思料するが、需要は極めて弱く、取引は非常に少ない。需要の中心となる価格帯については、取引件数が少なく、かつ農地水準の取引が混在しはらつきが大きいので把握できない。											
(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、村内の事例は極めて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。比準にあたっては各事例の信頼性を比較考量し、補修正の過程も適切であるため比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比準価格を重視し、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) 公示標準価格	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対象基準地の標準価格 (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対象基準地の標準価格 (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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 総面積の9割以上を山林原野が占め、主な特産品はレタスや白菜等の高原野菜。5年間で人口は11%減少、高齢化率は1.1P下落							
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,180 円/㎡					[地域要因] 特別な地域要因の変動はない。							
	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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
	②変動率		年間	-2.2 %	半年間								