

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所	
原(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	矢崎 敏臣
鑑定評価額		4,620,000 円		1㎡当たりの価格	15,400 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	[年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		諏訪郡原村字水掛尾根 1 1 0 4 4 番 7				②地積 (㎡) (300)		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		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南5m村道	水道、下水	茅野 8.1km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 120 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 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北5m 村道		交通施設	茅野駅 南東方8.1km 法令 都計外 規制		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域であり、熟成の度を強めている。移住希望により、別荘地及びその周辺地域の住宅地需要が旺盛であり、それに加えて村の一般住宅地の需要も増加傾向にある。								
(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		15,400 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		方位 +4.0		
	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隣接する茅野市、富士見町の住宅地域。需要者は村内在住者で諏訪地域の企業に勤務する者で、地縁的選好性を有する30代～40代の一次取得者が中心となる。当該地域は、村役場やその周辺の商業施設にも近く、利便性に恵まれた閑静な住宅団地である。移住希望により、別荘地及びその周辺地域に加えて一般住宅の需要も増加傾向にある。市場での価格の中心は、土地のみで400万円～600万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸住宅は周辺地域において勤労者向けの共同住宅が散見されるほかは、戸建住宅が事情により賃貸される程度である。村内では雇用場所が限定的であるため、もともと賃貸住宅は少なく、適切な賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法の適用は断念した。土地取引は自用目的の取引が中心であることから、規範性のある比準価格を標準として、指定基準地の価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 指定基準地	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 0.0	0.0	街路 -1.0
	富士見 (県) -2								交通 0.0	0.0	交通 +1.0
	前年指定基準地の価格 9,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [62.0]	[104.0] 100	15,500		環境 0.0	0.0	環境 -38.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,200 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 原村における人口は増加傾向にあるも、高齢化率は県平均よりも高い。					
	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] 首都圏からの移住及び二地域居住の需要が増加している。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +1.3 %	半年間 %								