

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定	
筑北(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	茅野 武弘
鑑定評価額	3,190,000 円		1㎡当たりの価格	6,610 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14日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月28日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	東筑摩郡筑北村坂井字榎窪5196番				地積(㎡)	482	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												
	台形1:1	住宅W2	農家住宅が建ち並び既成住宅地域	東8m県道	水道、下水	聖高原2.2km		(その他)												
(2)近隣地域	範囲	東50m、西20m、南50m、北100m			標準的使用	農家住宅地														
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形																		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m県道	交通施設	聖高原駅東方2.2km	法令規制	都計外											
	地域要因の将来予測	農家住宅が建ち並び既成住宅地域で、地域に格別の変動要因もなく現状を維持するものと思料する。人口減少、宅地需要の減退等から地価の下落傾向は続くと予測する。																		
(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	6,610 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	同一需給圏の範囲は、筑北村及び麻績村、生坂村の住宅地域である。需要者の中心は、地元へ地縁性を有する居住者がほとんどである。人口の減少傾向、高齢化傾向が見られ、また外部からの不動産需要も少ない現状で、民間の成約件数は少なく、今後も需給は緩慢に推移すると思料する。需要の中心となる土地価格は、契約当事者の事情、取引規模、個別事情に左右される傾向が強いため把握が困難である。																			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は自己利用の戸建住宅及び農家住宅が混在する住宅地域である。民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難で、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用して、指定基準地との検討を踏まえ、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	[]	[]	[]													
(9)指定からの検討	指定基準地番号	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	0.0	交通	0.0	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	麻績(県)-1																			
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	6,710 円/㎡															
	-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/㎡														
	変動率	年間	-1.5%	半年間	%															
	[要因] 一般的要因				筑北村の人口は減少傾向で、不動産需給は停滞している。															
	[要因] 地域要因				農家住宅が建ち並び既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。															
	[要因] 個別的要因				個別的要因に変動はない。															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
筑北(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	1,990,000 円		1㎡当たりの価格		6,840 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14日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和5年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		東筑摩郡筑北村東条字八木1238番9			地積(㎡)	291	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 (その他) (土砂災害警戒区域)				
	台形1:2	住宅W2	一般住宅及び農家住宅が散在する住宅地域	東6m村道	水道、下水	西条650m						
(2)近隣地域	範囲	東40m、西20m、南30m、北30m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6m村道	交通施設	西条駅南東方650m	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)			
	地域要因の将来予測	日本城村に存する農家集落地域であり、地域要因に特別の変動はなく、当面は現状維持と予測する。人口減少、高齢化、宅地需要の減退等から地価の下落傾向は続くと予測する。										
(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	台形 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			6,840 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	同一需給圏の範囲は、筑北村、麻績村、生坂村及び周辺市町村山間部の農家集落地域である。需要者の中心は、地元へ地縁を有する居住者が主体で他地域からの転入はほとんどない。需給動向は、人口減少、高齢化が進み、また外部からの需要も少ない現状で、民間の成約件数は少なく、今後も需給は緩慢に推移する見込みである。需給の中心となる価格帯は、契約当事者の事情、画地規模等個性があり、一定の水準は見出し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は住宅地域であり、自己利用が中心である。民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であり、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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	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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	麻績(県)-1	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	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	10,000 円/㎡	[98.0]	100	100	[100.0]	6,820					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因] 景気は、持ち直しの動きに弱さがみられる。筑北村は人口減少と高齢化があいまって不動産需給は停滞している。								
	-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			[地域] 一般住宅、農家住宅が散在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
	代表標準地 標準地			[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	%	半年間	%							

