

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
白馬(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	4,520,000 円		1㎡当たりの価格	6,040 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13日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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		北安曇郡白馬村大字神城字天神25256番1			地積(㎡)	748	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)(60,200)	(その他)白馬村条例				
	1.5:1	住宅W2	民宿、一般住宅、農家住宅等の混在する住宅地域	北西4.1m村道	水道、下水	飯森駅460m							
(2)近隣地域	範囲	東50m、西90m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約24m			規模	700㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.1m村道	交通施設	飯森駅南西方460m	法令規制	(都)白馬村条例(60,200)				
	地域要因の将来予測	農家住宅と民宿等が混在する既存住宅地域。周辺地域を含め、宿泊施設や飲食店舗等のオープンが見られ、移住目的の需要も見受けられ、世帯数は増加しており、地価回復傾向と予測する。											
(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	6,040 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	同一需給圏は白馬村内の住宅地域一帯であるが、旅館等が混在する別荘地域も含まれる。需要者は、居住又は宿泊施設や店舗等の営業を目的とする個人又は事業者が中心と考えられる。需給動向は、コロナ禍からの回復により、周辺地域も含め、宿泊施設や店舗の出店、移住目的の需要が見られ、需要の回復傾向が見られる。需要の中心となる価格帯は、画地規模、当事者の事情等を反映し個別性が強い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	近隣地域は民宿等も混在する農家住宅地域であり、取引は自用目的が中心である。また、賃貸市場が未成熟で、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。一方、比準価格は、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映している。以上より、比準価格を標準とし、類似の標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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.4
	標準地番号	白馬-2					6,020		交通	0.0		交通	-1.1
	公示価格	7,140 円/㎡	[100.4/100]	[100/100.0]	[100/119.0]	[100.0/100]		環境	0.0	環境	+22.0	画地	0.0
								行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0				
(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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[ ]/100	[ ]/100	[ ]/100	[ ]/100			交通			交通	
		円/㎡	100	[ ]	[ ]	[ ]		環境		環境		画地	
								行政		行政		その他	
								その他					
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[ 一般的要因 ]		行動制限の緩和から、スキー場利用客等観光客数が回復している。村全域の人口は微減傾向にあるが、外国人割合上昇地区も見られる。							
	継続	新規		[ 地域要因 ]		近接する白馬五竜スキー場の利用者数は回復傾向にある。周辺地域も含め、宿泊施設や飲食店舗等のオープンや移住目的の需要が見られる。							
	前年標準価格	5,970 円/㎡		[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動はない。							
	-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/㎡											
	変動率	年間	+1.2 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
白馬(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	5,400,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 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10日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	北安曇郡白馬村大字北城字大道上5921番				地積 (㎡)	474	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) (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	村役場、小学校等が近い住宅地域	南東7.8m村道	水道、下水	白馬駅 550m		(その他) 白馬村条例			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 ㎡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	基準方位北 7.8m村道	交通施設	白馬駅 北西方550m	法令 (都) 白馬村条例 (60, 200) 規制		
	地域要因の将来予測	白馬駅、村役場等に近く、民宿等観光施設も混在する比較的利便性の高い住宅地域。地域要因に格別の変動は認められず、当面は現状維持と予測する。									
(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	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,400 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	同一需給圏は村内住宅地域。特にオリンピック道路以東に存する既存集落に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人であるが、他地域からの転入需要も見込まれる。需給動向において当該地域での人口の減少は比較的緩やかで世帯数は横這いであるほか、昨今は外国人移住者の比率も上昇傾向にあり、潜在的な不動産需要が認められる。需給の中心となる価格帯は、300㎡規模で土地350万円～400万円程度が標準的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅が取引の中心となる既成住宅地域に存し、民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であるため収益還元法は適用しなかった。一方で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。よって本件では比準価格を標準として、代表標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 0.0	地域要因	街路 -8.0
	標準地番号 白馬-2							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 7,140 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [63.8]	[103.0] / 100	11,600	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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	地域要因	街路 -8.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討					[ 要因 ] 一般的要因					
	継続 新規					[ 地域 ] 特段の変動要因はない。					
	前年標準価格 11,200 円/㎡					[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。					
	-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/㎡										
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
白馬(県)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	2,830,000 円		1㎡当たりの価格	5,020 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13日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	北安曇郡白馬村大字北城12319番1				地積(㎡)	564	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) (60, 200)					
	1:1	店舗兼住宅 S3	旅館、一般住宅も混在する古くからの農家住宅地域	北西4.5m村道	水道、下水	信濃森上駅 2.2km	(その他) 白馬村条例					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m村道	交通施設	信濃森上駅 北西方2.2km 法令 規制 (都) 白馬村条例 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	旅館、店舗等も混在する既存住宅地域。近接する岩岳マウンテンリゾートは通年集客数を伸ばしており、今後も集客を増加させるものと期待される。移住や外国人の流入等も見込まれ、地価は上昇基調と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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	5,020 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	同一需給圏は白馬村及び隣接市村を含む住宅地域一帯であるが、旅館等が混在する別荘地域も含まれる。需要者は、居住又は宿泊施設や店舗等の営業を目的とする個人又は事業者が中心と考えられる。需給動向は、コロナ禍による移住目的需要の高まりや観光客の増加等から、取引が少なかった村北部地域でも需要が増加しており、需給は引き締まってきた。需要の中心となる価格帯は、画地規模、当事者の事情等を反映し個性が強いので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	近隣地域は、白馬村北部の農家住宅と旅館等が混在する住宅地域であり、取引は自用目的が中心である。また、賃貸市場が未成熟で、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。一方、比準価格は、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映している。以上より、比準価格を標準とし、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	標準地番号	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				
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号	白馬(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	5,970 円/㎡	[ 101.2 ]	100	[ 100.0 ]	[ 120.0 ]	100	5,030				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	4,880 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	+2.9 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[ 一般的要因 ] 行動制限の緩和から、スキー場利用客等観光客数が回復している。村全体の人口は微減傾向にあるが、外国人割合上昇地区も見られる。</p> <p>[ 地域要因 ] 当該地域に近接する岩岳マウンテンリゾートは、通年観光客数が増加している。周辺地域も含め、移住目的需要等が見られる。</p> <p>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。</p>										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社広部不動産鑑定. Includes 白馬(県)5-1, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士, 広部 紘行. Also includes 鑑定評価額: 2,760,000 円, 1㎡当たりの価格: 19,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日, and values like 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地: 北安曇郡白馬村大字北城字平河6366番2外. (2) 範囲: 東0m, 西20m, 南50m, 北30m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (4) 対象基準地の個別的要因: 台形. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は村内及び隣接市村の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は自己利用の店舗が建ち並ぶ商業地域に所在しており. (8) 公示価格: 白馬5-1, 17,200 円/㎡. (9) 指定基準地: 大町(県)5-1, 20,600 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 19,100 円/㎡, 変動率 年間 +2.6%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社広部不動産鑑定. Includes 白馬(県)5-2, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士, 広部 紘行. Also includes 鑑定評価額: 29,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 40,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日, and values like 26,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外. (2) 範囲: 東50m, 西10m, 南120m, 北10m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +2.0, 不整形 -2.0, 高圧電線直下 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は村内商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼し得る取引事例を収集し得た. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 17,200 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 31,500 円/㎡, 変動率 +27.3%.