

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	
朝日(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額		11,300,000 円		1㎡当たりの価格	14,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

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		東筑摩郡朝日村大字西洗馬字中村1 6 6 6 番 1				②地積 (㎡) (810)		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		
	台形 1:1.2	住宅 W1		農家住宅と一般住宅が混在する県道沿いの農家集落地域		南7m県道	水道、下水	塩尻 7.7km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 30 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 27 m、奥行 約 30 m、規模 810 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	7.0m県道	交通施設	塩尻駅 西方7.7km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いの既成集落地域で、今後も現状にて推移と予測。松本市のベッドタウンとして村内における住宅地需要は比較的堅調であり、地価は安定的に推移すると予測する。									
(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	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 14,000 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、朝日村、山形村及び松本市、塩尻市郊外の住宅地一帯であるが、特に代替性が高いのは朝日村の集落地域。需要者の中心は同一需給圏及びその周辺市町村居住の個人又は宅地開発を行う事業者等が想定される。需給動向は、村の公社による宅地分譲や小規模分譲等は見られるが、需要も比較的堅調で、これが集落地域にも波及しており、需給は均衡している。需要の中心となる価格帯は、取引当事者の事情等個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	近隣地域及びその周辺は自己利用の住宅が中心の農家住宅地域であり、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。当該地域は自用目的の取引が多く、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映する比準価格を採用し、前年基準地価格とその後の変動要因を検討の上、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	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) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長野県経済は持ち直しているが、建築費高騰等が懸念される。朝日村の人口は微減、世帯数は微増傾向、高齢化率は県平均よりやや高い。						
	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] 特段の変動要因はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											