

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
高山(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	8,720,000 円		1㎡当たりの価格	17,800 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 6日	(6) 路線価	[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		路線価又は倍率 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 上高井郡高山村大字高井字紫前3 2 3 0番3					②地積 (㎡) ()		③490		④法令上の規制等	
	⑤形状	⑥敷地の利用の現況	⑦周辺の土地の利用の状況	⑧接面道路の状況	⑨供給処理施設状況	⑩主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	1:1	住宅W2	主に中規模一般住宅が建ち並ぶ中学校至近の既成住宅地域	南東7.7m村道、北東側道	水道、下水	須坂6.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	⑪①範囲		東 30 m、西 30 m、南 100 m、北 70 m			⑫②標準の使用		戸建住宅地			
	⑬③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形						
	⑭④地域的特性	特記事項	高山村役場・村立小中学校にも程近い住宅地域	街路	基準方位 北 7.7m村道	交通施設	須坂駅 北東方6.1km		法令規制	都計外	
⑮⑤地域要因の将来予測		本地域は、高山村役場や村立の小中学校にも程近く、生活利便性の高い住宅地域である。その地域要因に特段の変動は認められないが、高山村の人口・世帯数は減少傾向にあって、地価の下落もおお否定し得ない。									
(3)	⑯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		方位 角地	+3.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑰取引事例比較法		⑱比準価格		17,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 角地		+3.0 0.0
	⑲収益還元法		⑳収益価格		／ 円/㎡						
	㉑原価法		㉒積算価格		／ 円/㎡						
	㉓開発法		㉔開発法による価格		／ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、高山村及びその隣接市町村の住宅地域である。典型的需要者は、高山村とゆかりのあるマイホーム取得目的のご家族の他、田舎暮らしを志向するエンドユーザーも見逃すことはできない。村全体を見れば、人口・世帯数の減少傾向は否定し得ず、山間部のエリアも大きいことから、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、需要を喚起する要因も乏しい。敷地規模や取引事情が多岐にわたるため、取引の中心となる価格水準の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定・評価額の決定の理由		本基準地は、村役場や小中学校等公共施設に程近く、周辺市町村や観光地へのアクセスも良好な住宅地域にあって、生活の利便性は高いことから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格は、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格とした	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 対象基準地の規準価格 (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) 指定基準地からの検討	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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,100 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的] 物価高対策や財政出動の拡大、株価の上昇を背景に、実質賃金の改善や弱含む個人消費の回復が進み、経済の好循環が期待されている。						
	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] 特段の変動は認められない。当面、老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、住宅地利用が継続すると思料される。						
	② 変動率 年間 -1.7 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。						