

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
木島平(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	2,360,000 円		1㎡当たりの価格	4,580 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		下高井郡木島平村大字往郷字北原1 4 9 1 番 3				② 地積 (㎡)	515 ()	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 (その他)	
	1.5:1	住宅 W2		中規模農家住宅と一般住宅が混在し、農地も見られる既成住宅地域	南6m村道	水道、下水	飯山 6.1km			
(2) 近隣地域	① 範囲		東 120 m、西 100 m、南 100 m、北 120 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 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④ 地域的特性	特記事項	小学校及び馬曲川に近い住宅地域		街路	6m村道	交通施設	飯山駅 東方6.1km	法令規制	都計外
	⑤ 地域要因の将来予測	周辺に農地も多く見られる住宅地域で、今後も大きな変化はなく推移するものと予測する。店舗や就職先が少なく、若年層を中心に人口が減少しており、今後も地価は下落傾向で推移するものと予測する。								
(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 4,580 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、村内及び周辺市町村の住宅地域。需要者は村内居住者が中心であるが、近年、村外からの移住者も見られる。村内に有力な企業等はないため、若者を中心に村外に流出し、人口減少率、高齢化率が高くなっており、不動産需要は低調である。民間取引が少ないため、市場の中心となる土地の価格帯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	民間アパート等収益物件は皆無であり、賃貸需要が見込めない地域であることから、収益還元法は適用しなかった。居住の快適性を重視する地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であることから、村内の取引事例を中心に適用し、試算した比準価格を採用し、周辺市町村の類似する基準地価格との均衡にも考慮して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 4,620 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均よりかなり高い。近年県外を中心とした移住者も見られるが、人口減少の歯止めとはなっていない。				
	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] 地域要因に大きな変動はない。				
	② 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				