

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所	
川上(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	西入 悦雄
鑑定評価額	3,860,000 円		1㎡当たりの価格		9,270 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和6年7月1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		南佐久郡川上村大字御所平787番1			地積(㎡)	416	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)				
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域	南西8m県道	水道、下水	信濃川上940m						
(2)近隣地域	範囲	東60m、西130m、南90m、北120m			標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約28m、規模420㎡程度、形状ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	新旧の住宅が建ち並び店舗も介在する旧来からの農家集落地域	街路	8m県道	交通施設	信濃川上駅南東方940m	法令規制	都計外			
地域要因の将来予測	川上村は全国有数の高原野菜の産地で経済力を有する。ただし、都市部からは遠距離に位置する農山村で接近性、利便性等が劣り、新規参入者は少なく需要は顕在化し難いため地価は下落傾向が続いている。											
(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	9,270 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	同一需給圏は川上村及び南佐久郡内の農家集落地域であり、需要者は地元の居住者、地縁・血縁関係者が中心で圏外からの需要者はほとんどない。川上村は高原野菜の生産量が全国有数で経済力を有する。ただし、農村特有の硬直的な地域特性に加え、佐久地方の中核である佐久市からは遠距離に位置し接近性、利便性等が劣るため外部からの新規参入者は少なく需要は顕在化し難い状況である。需要の中心となる価格帯は取引がほとんどないため把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は都市部から遠距離に位置する農山村における農家集落地域であり、アパート等の収益物件は皆無で賃貸需要も見込めないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格は村内及び南佐久郡内の事例を採用したが、村内で生じた取引事例を中心に決定したものであり実証的で説得力を有する価格が求められた。よって、比準価格をもって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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	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	円/㎡	[]	100	[]	[]	100					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	一般的 [要因] 川上村は全国的に有名な高原野菜の産地で経済力を有するが、佐久市からは遠距離に位置する農山村で新規参入者は少なく需要は弱い。						
	前年標準価格		9,330 円/㎡			地域 [要因] 旧来からの農家集落で地域要因に特段の変化はない。						
	-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			個別的 [要因] 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	-0.6 %	半年間	%							