

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社齋藤不動産鑑定
木島平(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	2,420,000 円	1㎡当たりの価格	4,690 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	倍率種別	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	下高井郡木島平村大字住郷字北原1491番3				地積(㎡)	515	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					
	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	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東120m、西100m、南100m、北120m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	小学校に近い集落内の住宅地域	街路	6m村道	交通施設	飯山駅東方6.1km	法令規制				
	地域要因の将来予測	米と野菜を中心とする農業が主力産業であり、若年層の就業機会が少ないこと、過疎化・高齢化の進展等から不動産需要は低調で地価は下落が続いている。										
(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	4,690 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隣接市町村の住宅地域である。需要者の中心は村内居住者又は同村に地縁・血縁を有する者に限定される傾向にあるが、近年は首都圏とのアクセスが向上したこともあって村外からの転入者も見られる。村は移住促進に注力しており社会動態ではプラスが続いているが、農家人口の減少と高齢化に加え、村内に有力な勤務先等はなく、不動産需要は総体として低調であり地価は下落が続いている。取引が少なく市場の中心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	比準価格は村内の住宅地の取引事例のうち規範性の高い事例を中心に求めており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。一方、同一需給圏においては民間アパート等の収益物件は少なく賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しなかった。因って、市場の特性を勘案の上、比準価格を採用し、隣接市住宅地の地価水準との均衡にも留意の上、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 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9)指定基準地	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,760 円/㎡			価格形成要因の 変動状況	[ 要因 ]	米と野菜を中心とする農業の村。村の観光施設であるスキー場、馬曲温泉は民営化され、今後の動向が注目される。						
	-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 ]	北陸新幹線と上信越自動車道へのアクセスは良好。人口減少・高齢化が進展しているが社会動態は令和3年からプラスとなっている。						
	変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				[ 個別 ]	個別的要因に変動はない。						