

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
北相木(県)-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	1,730,000 円		1 m ² 当たりの価格	2,930 円/m ²

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 10日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	円/m ²
(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	1.0 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	南佐久郡北相木村字坂上 3 3 3 8 番				地積 (m ²)	589	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) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東 290 m、西 250 m、南 55 m、北 55 m 標準的使用 農家住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	小海駅 東方9km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)		
(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	二方路 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,930 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は南佐久郡の各町村内及び佐久市内の農家集落地域と判定した。需要者の中心及び需給動向については、転入者は少なく、地縁の嗜好性が強いことから、地元居住者がほとんどであると思料するが、需要は極めて弱く、取引は非常に少ない。需要の中心となる価格帯については、取引件数が少なく、かつ農地水準の取引が混在しばらつきが大きい把握できない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は無く、賃貸市場は未成熟のため、収益価格は試算しなかった。一方、村内の事例は極めて少ないため同一需給圏内の類似地域において広域的に事例を収集し選択した。比準にあたっては各事例の信頼性を比較考量し、補修正の過程も適切であるため比準価格の規範性は高い。よって、市場の実態及び対象不動産の個性性をよりの確に反映している比準価格を重視し、類似の基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	代表標準地 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/m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]	100	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	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/m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格形成要因の	[一般的要因]	総面積の 9 割が山林であり、主たる産業である農林業従事者の高齢化が進む。5 年間で人口は 8.0 % 減少。			
	前年標準価格	3,010 円/m ²				[地域要因]	特別な地域要因の変動はない。		
	-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	標準地番号				公示価格	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
変動率	年間	-2.7 %	半年間	%					