

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
南牧(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	5,830,000 円		1㎡当たりの価格	8,450 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11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	倍率	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	南佐久郡南牧村大字野辺山字二ツ山306番17				地積(㎡)	690	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					
	1.2:1	住宅W2	従来からの農家住宅と一般住宅が混在し畑も見られる住宅地域	北11m村道、東側道	水道、下水	野辺山250m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東130m、西30m、南60m、北50m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約28m、奥行約25m、規模700㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	野辺山駅に近い住宅地域	街路	1m村道	交通施設	野辺山駅北方250m					
	地域要因の将来予測	大手デベロッパーによる管理状態が良好な海ノ口別荘地では取引が顕在化しつつあるが、前記以外の地域では需要は依然弱く地価も下落傾向が続いており、当面は同様の傾向で推移するものと思料される。										
(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	角地 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,450 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	同一需給圏は南佐久地方の各町村における既存集落及びその周辺地域である。需要者は圏内の居住者、圏内に生活基盤を有する者が主体である。南牧村では、大手デベロッパーによる管理状態が良好な海ノ口別荘地では取引が顕在化しつつあるが、前記以外の地域では需要は依然弱く地価も下落傾向が続いており、当面は同様の傾向で推移するものと思料される。又、取引も少なく需要の中心となる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	当該地域は賃貸市場が未成熟な既存集落のため収益還元法を非適用とした。比準価格は同一需給圏を広域的に捉え、南牧村の他、南相木村、川上村の取引事例も採用し、要因格差の判定を適切に行い実証的で妥当性を有する価格が求められた。よって本件では、実証的で市場の実態を反映する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	[ ]	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	[ ]	100					
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	一般的要因 [ ] 南佐久郡内のいずれの町村でも人口減少、高齢化が進んでいるが、南牧村の高齢化率は川上村に次いで低い。						
	前年標準価格		8,580 円/㎡			地域要因 [ ] 管理状態が良好な海ノ口別荘地では取引が顕在化しつつあるが、前記以外の地域では需要は依然弱く地価も下落が続いている。						
	-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			個別的要因 [ ] 角地である場合は概ね標準画地であり、個別的要因の変動はない。						
	標準地番号		標準地									
	公示価格		円/㎡									
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	%							