

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
麻績(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	2,590,000 円		1㎡当たりの価格		9,600 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6月14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	東筑摩郡麻績村麻字天王中峯通り3265番15				地積(㎡)	270	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				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び、高台の分譲住宅地域	西5.8m村道	水道、下水	聖高原1.5km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西40m、南60m、北60m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約18m、規模			270㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	5.8m村道	交通施設	聖高原駅 南西方1.5km		法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び分譲住宅地域で、地域要因に特別の変動はなく、当面は現状維持と予測する。人口減少、高齢化、宅地需要の減退等から地価の下落傾向は続くと予測する。										
(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	9,600 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	同一需給圏の範囲は、麻績村及び筑北村、生坂村の住宅地域である。需要者の中心は、地元へ地縁性を有する居住者がほとんどである。人口の減少傾向、高齢化傾向がみられ、また外部からの不動産需要も少ない現状で、民間の成約件数は少なく、今後も需給は緩慢に推移すると思料する。需要の中心となる土地価格は、契約当事者の事情、取引規模、個別事情に左右される傾向が強いため把握が困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は戸建住宅及び農家住宅が混在する住宅地域で、自己利用が中心である。民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難で、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用し、基準地との検討も踏まえ、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	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	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	-1.0
	筑北(県)-3	[98.5]	100	[100.0]	[100.0]	9,560						
	前年指定基準地の価格	[98.5]	100	[100.0]	[100.0]	9,560						-4.0
	9,320 円/㎡	100	[100.0]	[96.0]	100							0.0
(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	[要因] 景気は、足踏みの状況である。麻績村は人口減少と高齢化があいまって不動産需給は停滞している。							
	前年標準価格	9,800 円/㎡							[地域] 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。			
	-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		[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	-2.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
麻績(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	4,480,000 円		1㎡当たりの価格	15,900 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6月14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	東筑摩郡麻績村麻字裏田3867番10				地積(㎡)	282	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15m、西15m、南50m、北30m			標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約25m、規模300㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない					
(3)最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	繁華性の低い駅前商業地域であるが、人口減少に伴う商況の低下や後継者不足等を背景に住宅地化が進みつつある。人口減少、高齢化、宅地需要の減退等から地価の下落傾向は続くとも予測する。										
	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,900 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	角地	0.0				
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	同一需給圏の範囲は、麻績村及び筑北村、生坂村全域であるが、商業的性格を有する事例は相対的に規範性が高い。需要者は、同一需給圏内に地縁を持つ地元事業者等が中心である。既存の商業地域内では、近年店舗経営者の高齢化、営業不振等から、潜在的供給圧力が認められ、住宅地化も進んでおり、不動産需要は停滞している。土地の取引価格は当事者間の個別事情が強く反映され、需要の中心となる価格帯は見出し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用の店舗や住宅等が混在する商業地域に所在しており、賃貸を想定した市場参加者は認められず、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、同一需給圏内には価格牽連性を有する公示地等は存しなかった。											
(8)公示価格	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/㎡)	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	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(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	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	16,200 円/㎡		[要因]	景気は、足踏みの状況である。麻績村は人口減少と高齢化があいまって不動産需給は停滞している。				
	-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	標準地番号	公示価格	円/㎡		[地域]	村中心部に所在する商業地域であるが、人口減少に伴う商況の低下や後継者不足等があいまって、住宅地化が進みつつある。			
	変動率	年間	-1.9%	半年間	%	[個別]	個別的要因に変動はない。					