

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
大桑(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 統行
鑑定評価額	3,370,000 円		1㎡当たりの価格	6,530 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10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2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	木曾郡大桑村大字長野2922番2				地積(㎡)	516	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			
	不整形 2.5:1	住宅 W2	県道沿いに一般住宅が多く商店も混在する住宅地域	南東5m県道	水道、下水	大桑 250m	(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 13 m、規模			450㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m県道	交通施設	大桑駅 北東方250m 法令 都計外(土砂災害警戒区域) 規制		
	地域要因の将来予測	過疎山村内の山間集落地域である。木曾地区全体として過疎化や自然災害等で人口減少が進み、宅地需要は希薄している。また近接していた村役場が他地域へ移転し、不動産需給は今後も緩慢に推移するものと予測。							
(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	不整形	-1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,530 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町の住宅地域。需要者の中心は大部分が当村内及び周辺町村部の地縁性のある居住者に限られ、外部からの転入者は少ない。需給動向は駅から徒歩圏内に存することから、一定の利便性は確保されているものの、山間集落地域であるほか、村の人口減少等過疎化も進捗し、土地需要も希薄で地価水準は弱含みにて推移している。需要の中心となる価格帯は土地は規模にもよるが、総額で300～400万円程度であると思料される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は大桑村中心集落内に位置する農村集落地域であるが、当村自体の人口減少の続く地域性等もあって民間アパート等は見受けられず、自用目的の取引を中心とする地域柄であるため収益価格は求め得なかった。本件では地域市場実態を反映する比準価格を標準として、前年基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示価格	代表標準地 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 []	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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動状況 形成要因	[一般的要因] 村内既存集落の需要は総じて弱含みであるほか、村内での慢性的な人口数の減少・高齢化により、不動産需要は停滞している。	[地域要因] 人口減少が進行し当該地域における宅地需要も減退傾向。令和4年に村役場が他地区に移転している。	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		
	継続	新規							
	前年標準価格	6,700 円/㎡							
	-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/㎡							
	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%				