別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 18日提出
小谷(県)-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
小谷(県)-1	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士　　大日方　一成

鑑定評価額	1,800,000 円	１㎡当たりの価格	8,950 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 16日	(6)路線価	[令和　6 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　6年　6月　2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北安曇郡小谷村大字千国字下川原乙６７４０番４外			②地積(㎡)	201 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかに店舗、民宿等も混在する住宅地域	北西10m国道	水道、下水	南小谷 500m	(その他) (土砂災害警戒区域)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　60　m、南　80　m、北　80　m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　12 m、奥行 約　20 m、規模　240 ㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	住宅の他に小規模店舗や公益施設等が混在する地域	街路	１０ｍ　国道	交通施設	南小谷駅 北方500m
		法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)				
	⑤地域要因の将来予測	国道１４８号線はバイパス工事が進みつつあり、近隣地域通過車両が激減する可能性がある。ＪＲ大糸線南小谷駅以北の存続が危ういことから、利便性低下が危惧され、住宅地需要の減退は続くものと見られる。					

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　8,950 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、小谷村及び白馬村の住宅地域であるが、強い価格牽連性が認められるのは小谷村の既存集落地域である。需要者の中心は、地縁的選好性を有する地元居住者やその親族であるが、民宿や店舗等経営目的の事業者等も想定可能である。需要者が極めて限定される上に、人口減少と高齢化によって潜在的な供給が増加していることから、需給動向は弱い。近隣地域及び周辺地域は、土地の形状や規模が様々であり、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	比準価格は、小谷村及び隣接する白馬村内の類似地域で現実に生起した取引事例を採用して試算したもので、補修正も妥当であり、実証的で規範性は高い。近隣地域にはアパート等は存在せず、収益物件も存在するものの自用物件であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、求められた試算価格は比準価格のみであるが、高い規範性が認められるので、比準価格を採用し、前年基準地価格等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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　9,110 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　-1.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 小谷村の人口減少率は大きく、高齢化も進みつつある。住宅地に対する需要は減退している。 [地域要因] 国道１４８号線バイパスの工事が進んでいる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 18日提出
小谷(県)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
小谷(県)-2	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士　　大日方　一成

鑑定評価額	9,760,000 円	１㎡当たりの価格	5,470 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 16日	(6)路線価	[令和　6 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　6年　6月　2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原乙１２８４０番７８				②地積(㎡)	1,784 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外
	1:1.5	住宅 W3	別荘、保養所等が散在する別荘地域	南西3.8m村道	水道	白馬大池 4.9km		(その他)
(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　30　m、南　50　m、北　10　m			②標準的使用	別荘地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　36 m、奥行 約　50 m、規模　1,800 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	栂池高原スキー場に近接する別荘地域	街路	３．８m村道	交通施設	白馬大池駅 北西方4.9km	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	白馬村のスキー場と同様に、栂池高原スキー場も外国人を含むスキー客の入込数が増加しており、近隣地域においても別荘や保養所等としての需要が増加する可能性がある。						

(3) 最有効使用の判定	別荘地		(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　5,470 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、小谷村及び隣接する白馬村の住宅地全域であるが、特に強い代替競争関係が認められるのは、栂池高原及び周辺スキー場に近接する別荘地やリゾート地域である。需要者としては、別荘や保養所等を建設する目的の国内富裕層や企業の外、最近では、国外の富裕層やリゾート関連企業も想定可能である。コロナ禍の収束後は、国内外スキー客の入込が回復し、グリーンシーズンの観光客も増加していることから、別荘用地等の需給関係も回復しつつある。			
(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、小谷村及び隣接する白馬村内の類似地域で現実に生起した取引事例を採用して試算したもので、補修正も妥当であり、実証的で規範性は高い。近隣地域及び周辺地域には民間の賃貸アパート等は希少であり、収益物件も存在するものの自用物件であることから、収益還元法は適用しなかった。試算価格は比準価格のみであるが、高い規範性が認められるので、比準価格を標準とし、前年基準地価格等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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格　円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　5,310 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　+3.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 小谷村の人口減少率は大きく、高齢化も進みつつあるが、インバウンド増により、外国人スキー客が増加している。 [地域要因] 近接する栂池高原スキー場はスキー客が増加しており、リゾート関連不動産の需要回復が期待される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。