5	引記様式第 6			鑑	定評	平価	書	(令和	1 6	年均	也価	調	查)		令和 小谷(D 6年 7 県)-1		3提出 宅地-1	
	基準地番	号		提	出先	F	所属分科	会名	業	¥者名	株式	会社们	言濃る	下動産銀	监定事務所		,			
	小谷(県)	-1		長	野県		第 2			氏名	不動	助産銀	監定:	t	大	大日方 一成				
	鑑定評価	額			1,800,000 円				円	1 ㎡当たりの価格							8,950	円/m²		
1 1	基本的事項														<u>'</u>					
$\overline{}$	価格時点	令	和 6年	- 7月	1日	1日 (4)鑑定評価日			令	令和 6年 7月 16日				(6)		6年1月				
(2)	実地調査日	5 6月	,				IE.	正常価格 線価				路線価倍	i又は倍率 率種別		1.1	倍				
(3)	<u></u> 鑑定評価の条件	更	地とし	ての鑑	定評価									Щ						
2 1	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1)					『小谷村大字千国字下川原乙6740番4外							地利 (m ²	^	201	法令上	の規制	等			
基準地	形状	敷地の利用の現況			現況 周辺の土地の利用 接 の状況			接面	面道路の状況 供給 処理施 設状況						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10r				南小名 500m	南小谷 500m		(その他) (土砂災害	警戒区	域)			
(2)	範囲	東 20	•					.,0				使用		建住宅	_					
近隣地域	標準的画地の 地域的特性	形状等			〕約 \規模店		m、奥行	ī 約 10n		m、 首		。	小公	₹EP	程度、形	状 長7	5形 都計外			
地域	プログスロン1寸 Iエ	特記	益施設	等が混	社でする	地域	¹ 街	1 0 1		_	交通	車 北	方50	OOM		法令	(土砂災害	警戒区域)	
		事項					路				施設	₹ .				規制				
	地域要因の 将来予測	国道 1 の存続	4 8 号 が危う	線はハ	イパスから、	工事が 利便性	が進みつつ は低下が危	つあじ)、近隣 され、何	数地域i 主宅地語	_ 通過車 需要 <i>0</i>	画か)減退	激洞は結	するっ まくもの	J能性がる ひと見られ	ある。J れる。	R 大糸線南	有小谷馬	尺以北	
(3)	最有効使用の判定	戸建住	宅地										ない							
(5)	鑑定評価の手法	例比較	:較法 比準価格 8				8,95	50 円/	円/㎡ 因 B											
' '	の適用	収益還	元法	収益価格				/ 円/	m²											

	将	来予測	の存続が危ういる	ことか	ら、利便性化	式下が危	惧	され、住	宅地	需要	の減退は続くも	<u>න්</u>	ど見る	ร์ก็รั้ง		3 (10/3 (1	is a mark	
(3)	最有效	加使用の判定	戸建住宅地								(4)対象基準地	7,	よい					
(5)釒	鑑定部	平価の手法	取引事例比較法	比準	価格			8,95	0 円	l/m²) の個別的要 因							
	の適月	Ħ	収益還元法	収益	価格			/	/ 円	l/m²								
			原価法	積算	価格			/	/ 円	l/m²								
			開発法	開発	法による価格	各		/	/ 円	l/m²								
(6) ī	(6)市場の特性 同一需給圏の範囲に である。需要者の 想定可能である。 需給動向は弱い。				は、地縁的遺 者が極めて『	選好性を 艮定され	有3 る.	する地元 上に、人	居住	者や	その親族である 高齢化によって	が、 潜	民行 生的な	留や店舗 は供給が ^り	等経営目 増加して	目的(てい	の事業者 ることか	等もら、
・検証及び鑑定 妥当であり、実証的 評価額の決定の ことから、収益還 理由 れるので、比準価				正的で 景元法	規範性は高いは適用しなが	l。近隣 Nった。	地域よっ	或にはア って、求	パー	ト等 れた	試算価格は比準	益物	勿件 も 各の a	ら存在す りである	るものの が、高い	の自身の規制	用物件で 節性が認	ある
(8)			標準地 標準	地	時点	標準化		地域要		別的			標	街路	ţ	地	街路	
公规	見価	標準地	番号		修正	補正	1	因の比		因の	の規準価格	内訳	準化補	交通	t i	域 要 因	交通	
、公示価格をした	三十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	6 公示価格						較	בנ	較	(円/m²)	ш	補	環境 画地	į.	因	環境 行政	
格した。た	ا ر	77/1m	円/㎡		1/2 [] _1		<u> </u>	100	[]			正	行政		7	の他	
				/ m	100 []	Ľ	J		00				その他				
(9) 指定基準地		指定基準	地番号		時点	標準化		地域要		別的			標	街路	ţ	地	街路	
指点な	j,				修正	補正	1	因の比	_	因の	の比準価格	内訳	標準化	交通 環境	t i	域要因	交通	
基页	5	前任指定	E基準地の価格					較	L	較	(円/m²)	ш	補	^{珉児} 画地	Ī	因	環境 行政	
準格	£	אםנידינט		, 2		100	<u> </u>	100	[]			正	行政		7	の他	
ᄣᆥ	ני		H	/m²	100 []	[1	1	00			-	その他				
(10) 対 年 象 標	手 ら	絲米糸	基準地の検討 売 新規 準価格	価 変格 動	[一般的要因	- 1	小谷地に	村の人口減少率対する需要は減	は 退し	大きく してい	(、高齢化	七も進み	ナフ:	つある。	住宅		
対象基準地の前の対象を	善 検	-2 基準	中間沿 地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 標	9,110 円/㎡ 桁 表標準地等と (の検討)		価格形成要因([地 域 要 因		国道	1 4 8 号線バイ	パン	スのコ	□事が進/	んでいる	5.		
前),	標準地		干地		0		個別的	l	個別	的要因に変動は	<i>†</i> >1	١					
		公示価		円/㎡] [要因	- 1	凹刀儿	い女内に女訓は	d V	10						
		変動率	年間 -1.8 %	半年間	b		× 1											

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 字地-1

					·J· II (/\r\ / =	י פייט
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	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	
鍛完 並 価 類		9 760 000 円		1 ㎡当たけの価格		5 470 円/m²

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)	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(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	倍率種別	1.1 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	2 1	並正評価額の決定	の埋田の	り要旨						
ĺ	(1)	所在及び地番	並びに	北安星那小公は	対大字千国字親ノ原乙	1 2 0 1 0 采 7 0		地積	1,784	法令上の規制等
l		「住居表示」	,等	10女套仰小台(1)人于下国于税 7 凉乙	1 2 0 4 0 亩 / 0	(m²)	()		
	基準地	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		な交通施設との 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 4.9km	也	(その他)

(2)	範囲	東 30) m、	西 3	0 m,	南	50	m,	北	10	m	標準	隼的使	用 別	荘地					
近	標準的画地の	形状等		間口)約	36	m、	奥行	約	50) m	、規	模	1,	800	m²程度、	、形物	犬 長江	5形	
近隣地域	地域的特性	特記	栂池語る別類	高原スキ 生地域	ー場に	近接 [·]	す	ij	3 .	8 m村	道		交通	白馬				法令	都計外	
		事項					B	各					施設					規制		
	地域要因の 将来予測			Fー場と								を含	むスキ	トー客(か入 i	込数が増	加し	ており	、近隣地域におし	ハても

	将来予測	別荘や保養所等の	所のスキー場と同様に、梅心高原スキー場も外国人を含むスキー各の人込数が増加してあり、近隣地域にあれても E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	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/m²	`^の個別的要 因										
	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/m²										
(6)	市場の特性	及び周辺スキーは	易に近接する別荘地や!	Jゾート地域でa	る。需	要者としては、	替競争関係が認められるのは、栂池高原 別荘や保養所等を建設する目的の国内富 る。コロナ禍の収束後は、国内外スキー								

理由		認められるの	つで、比準	価格を標準	≛とし、前2	牛基準地位	1格等との	険討を踏まえて	΄, 1	こ記のと	おリ鑑定評	価 額	を决定した。
(8)	代表材	票準地	標準地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標街	·路	地	街路
1	標準地番	号		修正	補正	因の比	要因の	の規準価格	内訳	標 禁 交	通	域	交通
公規価元準格						較	比較	(円/㎡)	訳	化 環	境	域要因	環境
公示価格 をした	公示価格			г 1	100	100	г 1			化補正	i地	囚	行政
恰した			円/㎡	100		100	100			一 行	政	₹	その他
e /c			[]/III	100	L J	L J	100			その	他		
(9)	指定基準	地番号		時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標街	路	地	街路
指か				修正	補正	因の比	要因の	の比準価格	内訳	標 変	通	域	交通
指定基準地						較	比較	(円/㎡)	訳	化補 画	境	域要因	環境
基の	前年指定	基準地の価格	<u></u>	г 1	100	100	г 1			2 画	i地		行政
年 快			∏ / m²	[]			[J			行	政	-7	その他
וים טיי			円/㎡	100	I J	l J	100			その	他		
(10)	-1 対象基	準地の検討				_ 一般的	 ,小谷林	寸の人口減少率	はカ	きく、	高齢化も進	みつ	つあるが、イ

		13		١.	,	l
(10)	-1 対象基準地の検討					Ī
対年ら	継続 新規				価 変格 動	
象標の	前年標準価格	5	,310 円/i	'n	格 動	
基準検準価討	-2 基準地が共通地点	(代表標準	≛地等と		形状	
対象基準地 年標準価格 らの検討	同一地点)であるり	場合の検討	ţ		が成要因の	
地の等が	代表標準地	標準地			因	
前 か	標準地番号				の	
	公示価格		円/i	'n		

変動率 年間

+3.0 % 半年間

- 一般的 - 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 [要 因] ンパウンド増により、外国人スキー客が増加している。

[地 域] 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 要 因] ート関連不動産の需要回復が期待される。

[個別的] 個別的要因に変動はない。