

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	
川上(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	西入 悦雄
鑑定評価額	3,910,000 円		1㎡当たりの価格		9,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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	南佐久郡川上村大字御所平787番1				地積(㎡)	416	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)						
(2)近隣地域	範囲	東60m、西130m、南90m、北120m				標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約28m、規模420㎡程度、形状ほぼ整形											
	地域的特性	特記事項	新旧の住宅が建ち並び店舗も介在する旧来からの農家集落地域	街路	8m県道	交通施設	信濃川上駅南東方940m	法令規制 都計外					
	地域要因の将来予測	旧来からの農家集落地域であり、佐久市等の都市部からは遠距離に位置し外因を受け難く需要は顕在化し難い状況にある。特別な変動要因は認められず現状で推移するものと思料する。											
(3)最有効使用の判定	農家住宅地					(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	9,400 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	同一需給圏は川上村及び南佐久郡下一帯の農家集落地域である。需要者は地元居住者、地縁・血縁関係者が中心であり圏外からの需要者はほとんどない。県南東端の山間部の農家集落地域であり、佐久地方の中核都市である佐久市からは遠距離に位置し接近性、利便性等が劣り、外部からの新規参入者は少ないため需要は極めて弱い。取引は僅かであるため公共目的のものが存在する程度であるために需要の中心となる価格帯は把握が困難である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、山間部における旧来からの農家集落地域でありアパート等の収益物件は皆無で都市部からは遠距離に位置し賃貸需要も見込めないことから収益還元法は適用しない。比準価格は、村内に要因比較可能な適切な事例が少ないため、広域的類似地域の観点から隣接する南牧村の事例も採用したが、試算過程は適切であり地域の価格水準を反映した実証的な価格が求められた。よって、本件では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						
(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	[]	[]							
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況の要因	一般的	[要因] 県南東端の山間部に所在する農村で、佐久市等の都市部からは遠距離に位置し外部からの需要は顕在化し難く村内での需給関係が中心。							
	前年標準価格	9,450 円/㎡				地域	[要因] 旧来からの農家集落で地域要因に特別な変化はない。						
	-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		標準地番号	公示価格	円/㎡	個別的要因	[要因] 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%								