別記様式第６

# 鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月 15日提出
北相木(県)-1　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社西入不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 北相木(県)-1 | 長野県 | 第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　西入　将光 |

| 鑑定評価額 | 1,830,000 円 | １㎡当たりの価格 | 3,100 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 11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 |
| | | | | | 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 | 南佐久郡北相木村字坂上３３３８番 | | | | ②地積(㎡) | 589 ( ) | 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 |
| | 台形 1:1 | 住宅 W2 | 中規模農家住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域 | 南7m県道、背面道 | 水道 | 小海 9km | | (その他) |
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東 290 m、西 250 m、南 55 m、北 55 m | | | ②標準的使用 | 農家住宅地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 24 m、奥行 約 25 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 村役場、農協等がある村の中心近く | 街路 | ７m県道 | 交通施設 | 小海駅 東方9km | 法令規制 都計外 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 村の中心部近くの住宅地域であるが、北相木村自体が硬直的な地域特性を有し需要は総体的に弱く、今後も同様の状況が続くと思料される。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (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 | 二方路　0.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　3,100 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 | 同一需給圏は北相木村を中心に南佐久郡下に存する既存集落一帯である。需要者は圏内の居住者、圏内に生活基盤を有する者が主体である。村の中心部近くの住宅地域であるが、北相木村自体が硬直的な地域特性を有し需要は総体的に弱く、今後も同様の状況が続くと思料される。加えて、新型コロナウイルスの終息が見通せず、国外情勢や物価高騰等の懸念材料も有し先行きが不透明である。又、取引も少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は賃貸市場が未成熟な既存集落のため収益還元法を非適用とした。比準価格は北相木村内では取引事例が極めて少ないため、同一需給圏を広域的に捉え南牧村、川上村の取引事例も採用し、各補修正、要因格差の判定を適切に行い妥当性を有する価格が求められた。よって本件では実証的で市場の実態を反映する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<br>■ 継続　□ 新規<br>前年標準価格　3,200 円/㎡<br>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<br>□ 代表標準地　□ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格　円/㎡<br>②変動率　年間　-3.1 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 南佐久郡下においては、景気回復の影響は皆無に等しく、二極化がより顕著となっている。<br>[地域要因] 村の中心部近くの住宅地域であるが、北相木村自体が硬直的な地域特性を有し需要は総体的に弱い。<br>[個別的要因] 背面道があるが、当該近隣地域における標準画地からして概ね標準的であり、個別的要因の変動はない。 |