

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
大桑(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	3,550,000 円	1㎡当たりの価格	6,880 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	倍率種別	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	都計外				
	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	大桑駅 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	法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	当該地域は過疎山村である大桑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、宅地需要は希薄である。近接地域内にあった村役場が近時他地域へ移転しマイナス要因となると予測。									
(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	形状 土砂災害警戒区域	-1.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,880 円/㎡			対象基準地の標準価格 (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
	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	同一需給圏は当村内のうちの長野、須原、野尻地区等、村内のほぼ全域の住宅地域、及び木曾郡南部～中部の住宅地域にも及ぶ。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る。JR駅には近いが山間集落地域にあり村全体としての過疎化も進捗し、土地需要も比較的希薄であり、地価水準は弱含みにて推移している。土地は規模にもよるが、総額で350～400万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地域に位置する農村集落地域であるも、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	[ ]	100	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	対象基準地の標準価格 (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	[ ]	100	100	[ ]	100					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討										
	継続 新規										
	前年標準価格 7,070 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 -2.7 % 半年間 %											
[ 一般的要因 ] 一昨年来の新型コロナウイルス感染症感染拡大による景気経済等への影響が続くも、やや持ち直しの兆しも見られる。											
[ 地域要因 ] 当村全体として過疎化、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。また、近くにあった村役場が他地区に移転し影響あり。											
[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。											