

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奥原不動産鑑定事務所
山形(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	9,820,000 円	1㎡当たりの価格	16,500 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14日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5日	(5)価格の種類	正常価格	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	東筑摩郡山形村字屋敷添3794番3外1筆				地積 (㎡)	595 ()	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				
	台形 1:1	住宅 W2	農家住宅が建ち並び古くからの住宅地域	東5.5m村道	水道、下水	波田駅 4.2km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 25.0 m、奥行約 25.0 m、規模 595 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m村道	交通施設	波田駅南方4.2km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	台形	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,500 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、山形村及び朝日村の農家住宅地のほか、松本市波田・梓川地区でも代替性が認められる。需要者の中心は地縁性を有する個人又は宅地開発を行う事業者等が想定される。需給動向は、高齢化の進展等から潜在的供給圧力が強まっている一方、宅地開発の需要は認められる。需要の中心となる価格帯は、取引当事者の事情等個別性が強いから一定の水準は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅を中心とした既存の住宅地域。取引は自用目的が中心であり賃貸需要が見込めないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、同一需給圏内から事例の収集を行い、比準の過程も適切であるため、市場性を直接反映した実証的な価格で規範性は高い。したがって市場の実態を反映した比準価格を採用し、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	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	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		標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	松本(県)-15	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	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	29,100 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [176.9]	[100.0] 100	16,600	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	16,500 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	0.0 %	半年間	%						
		[要 因]		一般的 人口微減傾向にあるが、地域による選好が見られ、宅地需要も二極化傾向。							
		[地 域]		要 因 特段の変動要因はない。							
		[個 別 的]		要 因 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奥原不動産鑑定事務所
山形(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	6,030,000 円		1㎡当たりの価格	25,900 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14日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	東筑摩郡山形村字北竹原5588番22				地積(㎡)	233	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							
	1:1.2	住宅W2	周囲に農地が広がる県道背後の分譲住宅地域	東5m村道	水道、下水	森口駅3.2km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西20m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約13.8m、奥行約17.0m、規模233㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.0m村道	交通施設	森口駅南方3.2km	法令規制						
	地域要因の将来予測	さしたる地域変動要因は無い。松本市・塩尻市のベッドタウンとして今後も引き続き地価は堅調に推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,900 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、松本市のベッドタウンの要素が強い地域であり、松本市波田地区・梓川地区・和田地区等で代替性が認められる。需要者の中心は、松本市及び周辺市町村居住の一次取得者で、需給動向は、宅地分譲等供給も多いが、利便性の高さと感じる感から堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建物件で2,500万円～3,500万円が標準的である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般の戸建て住宅を中心とした住宅地域である。取引は自用目的が中心であり賃貸需要が見込めないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、同一需給圏内から事例の収集を行い、比準の過程も適切であるため、市場性を直接反映した実証的な価格で規範性は高い。したがって市場の実態を反映した比準価格を採用し、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	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(9) 指定基準地	指定基準地番号	松本(県)-15	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	29,100 円/㎡	[100.7]	100	100	[102.0]	25,800		標準化補正	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	25,600 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									
	変動率	年間	+1.2%	半年間	%	<p>[一般的] 人口微減傾向にあるが、地域による選好が見られ、宅地需要も二極化傾向。</p> <p>[地域] 特段の変動要因はない。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p>								