

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
小谷(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額		1,860,000 円		1㎡当たりの価格 9,270 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13日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月4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		北安曇郡小谷村大字千国字下川原乙6740番4外1筆			地積(㎡)	201	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				
	1:1.5	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10m国道	水道、下水	南小谷駅500m		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2)近隣地域	範囲	東20m、西60m、南80m、北80m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	10m国道	交通施設	南小谷駅北方500m	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	国道沿線で一般住宅を主に店舗等が混在する地域で、地域要因に格別の変動は認められない。人口減少、宅地需要の減退等から地価の下落傾向は続くと予測する。										
(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	土砂災害警戒区域 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,270 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	同一需給圏の範囲は、小谷村及びその周辺自治体の住宅地域である。需要者の中心は、地元へ地縁性を有する居住者がほとんどである。人口の減少、高齢化が見られ、また外部からの不動産需要も非常に少ない現状で、民間の成約件数は極端に少なく、今後も需給は緩慢に推移すると見られる。需要の中心となる土地価格は、契約当事者の事情、取引規模、個別事情に左右される傾向が強いため把握が困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は自己利用の戸建住宅及び農家住宅が混在する住宅地域である。民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難で、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用して、指定基準地との検討を踏まえ、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	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	[ ]	100					
(9)指定からの検討	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	-4.0 0.0 +20.0 0.0 0.0
	白馬(県)-2 前年指定基準地の価格	[100.9]	100	100	[100.0]	9,350						
	11,000 円/㎡	100	[103.0]	[115.2]	100							
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的 [要因] 景気は、持ち直しの動きがみられる。小谷村の人口は減少傾向、高齢化が進んでいる。								
	継続 新規			地域 [要因] 一般住宅、店舗等が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。								
	前年標準価格 9,430 円/㎡			個別的 [要因] 個別的的要因に変動はない。								
	-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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
小谷(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	9,470,000 円		1㎡当たりの価格	5,310 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13日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月4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	北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原乙12840番78				地積(㎡)	1,784	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					
	1:1.5	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	白馬大池駅4.9km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東30m、西50m、南50m、北10m			標準的使用	別荘地						
	標準的画地の形状等	間口約36m、奥行約50m、規模1,800㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	3.8m村道	交通施設	白馬大池駅北西方4.9km	法令規制				
	地域要因の将来予測	梅池高原スキー場に近い別荘、保養所等が散在する別荘地域で、地域要因に格別の変動は認められず、当面は現状維持と予測する。										
(3)最有効使用の判定	別荘地				(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	5,310 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	同一需給圏の範囲は小谷村及び白馬村内の混在地域を含む別荘地域であるが、県内外の他の別荘地域にも代替競争関係が認められる。需要者は県外在住の富裕者層等が中心である。近年、スキー場周辺では外国人観光客が増加していたが、新型コロナウイルスの影響によりインパウンドは大幅に縮小した。別荘地取引は地積にばらつきがあるため、取引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	近隣地域は、梅池高原スキー場近くの別荘地域に所在しており、自己利用目的で購入することが一般的で、賃貸住宅は認められず、標準的な総収益の把握が困難であることから収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性の高い小谷村及び白馬村内の別荘地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した実証的で説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用して、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	[ ] 100	[ ] 100						
(9)指定からの検討	指定基準地番号	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	100	[ ] 100	[ ] 100						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[ 一般的 ] 景気は、持ち直しの動きがみられる。小谷村の人口は減少傾向、高齢化が進んでいる。								
	-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			[ 地域 ] 別荘、保養所等が散在する別荘地域で、地域要因に特段の変動はない。								
	代表標準地標準地標準地番号			[ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。								
	前年標準価格	5,310 円/㎡										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							