

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	
青木(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	西入 将光
鑑定評価額	6,930,000 円		1㎡当たりの価格		15,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月14日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格			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		地積(㎡)	453	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						
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域	西5.2m村道	水道、下水	上田11km						
						都計外 (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東200m、西230m、南150m、北0m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約18m、規模		450㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	村の中心部に近い国道143号至近の住宅地で、周辺地域に中規模工場が進出した。	街路	基準方位北5.2m村道	交通施設						
					上田駅南西方11km	法令規制						
	地域要因の将来予測	村の中心部に近い国道143号至近の住宅地域である。最近では周辺に中規模工場が進出し、国道沿線には社宅も建設される等、周辺地域の利用状況が大きく変化しており、それらの影響を受けつつある。										
(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	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	15,300 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	同一需給圏は青木村を中心に隣接する上田市の千曲川左岸地区を含む住宅地域である。需要者は地元の居住者、地元生活基盤を有する者が主体で、一部上田市への通勤者も考えられる。当該地域は村の中心部に近い国道143号至近の住宅地域である。最近では周辺に中規模工場が進出し、国道沿線には社宅も建設される等、周辺地域の利用状況が大きく変化しており、それらの影響を受けつつある。なお、取引は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	比準価格は村内の取引実態が僅かであるため隣接する上田市場田地区等の事例も採用したが、各地域の特性に十分留意して要因格差の判定を行い、実証的で信頼性を有する価格が求められた。又、当該地域の属する青木村は上田市の中心部からは遠距離に位置する農村で、自用の戸建住宅を目的とした取引が支配的であり、収益目的の取引はなく賃貸需要も見込めないため収益還元法は非適用とした。よって本件は、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	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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]		100				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因]		青木村は人口減少、雇用の場の不足、地域経済の低迷等の課題を抱え、村では企業誘致を行い地域活性化を図っている。						
	継続 新規			[地域]		周辺に中規模工場が進出し、国道沿線には社宅も建設される等、利用状況が大きく変化しており、それらの影響を受けつつある。						
	前年標準価格 15,400 円/㎡			[個別的]		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	-0.6 %	半年間	%							