

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	
生坂(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	3,900,000 円		1㎡当たりの価格		6,540 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月27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		東筑摩郡生坂村6244番			地積(㎡)	596	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	県道背後の農家住宅が多い住宅地域	東3m村道、南側道	水道、下水	明科11km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東25m、西20m、南50m、北50m			標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡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	3m村道	交通施設	明科駅北方11km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	農家住宅を主体とした農家集落地域であり、地域要因に特別の変動はなく、当面は現状維持と予測する。人口減少、高齢化、宅地需要の減退等から地価の下落傾向は続くことと予測する。										
(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	角地	0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,540 円/㎡				台形	0.0				
	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、生坂村、麻績村及び筑北村の住宅地域である。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。人口の減少傾向、高齢化傾向がみられ、また外部からの不動産需要も少ない現状で、民間の成約件数は少なく、今後も需給は緩慢に推移すると思料する。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	近隣地域及びその周辺は農家住宅地域であり、自己利用が中心である。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あり、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、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	+5.0 0.0 +43.0 0.0 0.0
	麻績(県)-1 前年指定基準地の価格	[98.0]	100	100	[100.0]	6,520						
	10,000 円/㎡	100	[100.0]	[150.2]	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] 景気は、持ち直しの動きに弱さがみられる。生坂村は人口減少と高齢化があいまって不動産需給は停滞している。								
	-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] 農家住宅が多い住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
	代表標準地 標準地			[個別] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%							