

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
麻績(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	2,540,000 円		1 m ² 当たりの価格		9,400 円/m ²

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10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			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	東筑摩郡麻績村麻字天王中奉通り3265番15				地積 (m ²)	270	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			
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ、高台の分譲住宅地域	西5.8m村道	水道、下水	聖高原1.5km	都計外 (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 m ² 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	5.8m村道	交通施設	聖高原駅南西方1.5km	法令規制 都計外	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ過去に分譲された住宅地域で、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。							
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,400 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、麻績村及び筑北村、生坂村の住宅地域のほか、農家集落、混在地域も含まれる。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、外部からの流入は見込まれない。需給動向は、東筑摩郡内の山間集落内での人口の減少と高齢化の進行によって、不動産需給は総じて弱含みが続いている。需要の中心となる価格帯は、規模にもよるが、土地総額で200万円程度と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、戸建住宅が存在する住宅地域で自己利用が中心であるため、民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難のため、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、前年基準地価格等との検討を踏まえて、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/m ²)	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
	標準地番号	公示価格	[]	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/m ²)	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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況 価格形成要因	[一般的要因]		村内の人口と世帯数はともに減少が著しく、高齢化率も高い状況。不動産需要は低迷しており、潜在的な供給が増加傾向にある。			
	継続 新規			[地域要因]		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。			
	前年標準価格 9,600 円/m ²			[個別的要因]		個別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	公示価格	円/m ²						
	変動率	年間	-2.1 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
麻績(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	4,340,000 円		1 m ² 当たりの価格		15,400 円/m ²

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10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			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	東筑摩郡麻績村麻字裏田3867番10				地積(m ²)	282	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			
	1:2.5	店舗、事務所S2	村中心部に戸建住宅と店舗併用住宅が混在する商業地域	東7m村道、南側道	水道、下水	聖高原200m	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)		
(2)近隣地域	範囲	東15m、西15m、南50m、北30m			標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約25m、規模300m ² 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	7m村道	交通施設	聖高原駅北方200m	法令規制 都計外 (土砂災害警戒区域)	
	地域要因の将来予測	繁華性の低い駅前商業地域であるが、人口減少に伴う商況の低下や後継者不足等を背景に住宅地化が進みつつある。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と予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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		15,400 円/m ²					
	収益還元法	収益価格		/ 円/m ²					
	原価法	積算価格		/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は、東筑摩郡内の商業地域のほか、当該地域周辺の混在地域、住宅地域も含む。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁を持つ地元事業者等が中心。需給動向は、近年店舗経営者の高齢化、営業不振等から、潜在的供給圧力が認められ、住宅地化も進んでおり、不動産需要は停滞している。需要の中心となる価格帯は地縁的な取引や契約当事者の個別事情が多く一定の水準となる価格帯が見出しがたいが標準的画地規模で総額で400万円程度。								
(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、自己利用の店舗や住宅等が混在する商業地域に所在しており、賃貸を想定した市場参加者は認められず、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、前年基準地価格等との検討を踏まえて、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/m ²)	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
	標準地番号	公示価格	[]	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/m ²)	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)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況 価格形成要因	一般的要因					
	継続	新規		村内の人口と世帯数はともに減少が著しく、高齢化率も高い状況。不動産需要は低迷しており、潜在的な供給が増加傾向にある。					
	前年標準価格	15,900 円/m ²		地域要因					
-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		個別的要因			
標準地番号		標準地		個別的要因に変動はない。					
公示価格		円/m ²							
変動率	年間	-3.1 %	半年間						