

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出

生坂(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定	
生坂(県)-1	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士	茅野 武弘
鑑定評価額		3,830,000 円		1 m ² 当たりの価格	6,420 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	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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 6 2 4 4 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 25 m、西 20 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 m、奥行 約 26 m、規模				600 ㎡程度、形状 台形							
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	3 m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 台形		0.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				6,420 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、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	規 格 と し た 価 格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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 の標準価格 (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 基 準 地		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 0.0 +41.0 0.0 0.0
		麻績(県)-1 前年指定基準地の価格 9,600 円/㎡	[97.9] 100	100 [100.0]	100 [148.1]	[100.0] 100	6,350							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討		-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,480 円/㎡			価格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 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。								
		変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								