

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
山形(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	9,940,000 円		1㎡当たりの価格	16,700 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10日	(6)路線価	[ 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		東筑摩郡山形村字屋敷添3794番3外			地積(㎡)	595	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 (その他)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、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	特にない	街路	5.5m村道	交通施設	波田駅南東方4.2km	法令規制	都計外			
(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	台形 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,700 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、山形村、朝日村及び松本市波田地区の住宅地一帯であるが、特に代替性が高いのは山形村の既存集落地域である。需要者の中心は同一需給圏及びその周辺市町村居住の個人又は宅地開発を行う事業者等が想定される。需給動向は、同一需給圏内各所で小規模分譲等は見られるが、需要も比較的堅調で、既存集落においても波及効果が見られる。需要の中心となる価格帯は、取引当事者の事情等個性が強いため一定の水準は見出し難い。											
(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自己利用の住宅が中心の農家住宅地域であり、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であるため、収益還元法は適用しなかった。当該地域は自目的の取引が多く、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、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					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	松本(県)-15	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	29,800 円/㎡	[ 101.3 ]	100	100	[ 100.0 ]	16,900					
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格形成要因の	一般的要因 [ ] 長野県経済は、持ち直している。山形村の人口は微減傾向で、世帯数は増加傾向にある。						
	前年標準価格		16,600 円/㎡			地域要因 [ ] 特段の変動要因はない。						
-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		個別的要因 [ ] 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	+0.6 %	半年間								

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
山形(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	6,410,000 円		1㎡当たりの価格	27,500 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10日	(6)路線価 倍率種別	[ 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16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	東筑摩郡山形村字北竹原5588番22				地積(㎡)	233	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				
	1:1.2	住宅W2	周辺に農地が広がる県道背後の分譲住宅地域	東5m村道	水道、下水	森口3.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西20m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約17.0m、規模240㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	大型ショッピングセンター付近の分譲住宅地域	街路	基準方位北、5.0m村道	交通施設	森口駅南方3.2km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	大型商業施設に近接する分譲住宅地域で、周辺地域を含めて、今後開発が進む可能性がある。村内の分譲住宅地等の需要は堅調で、地価は今後も上昇傾向と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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	27,500 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、山形村及び松本市西部郊外地域の住宅地域一帯であるが、特に代替性が高いのは、山形村内分譲住宅地域である。需要者の中心は、山形村及び周辺市町村居住の一次取得者が想定される。需給動向は、各所で分譲住宅地等供給は見られるが、価格水準の値頃感と利便性の高さから需要も堅調であり、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで700万円～900万円前後が標準的である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、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るため、収益還元法は適用しなかった。当該地域は自用目的の取引が多く、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、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	地域要因	街路
	標準地番号	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			環境	交通	環境	行政
(9) 指定基準地	指定基準地番号	松本(県)-15	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	29,800 円/㎡	[ 101.3 ]	100	100	[ 102.0 ]	27,500		環境	交通	環境	交通
	変動率	年間 +2.6 %	[ 103.0 ]	[ 108.8 ]	100				画地	行政	行政	行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格形成要因の	一般的要因 [ ] 長野県経済は、持ち直している。山形村の人口は微減傾向で、世帯数は増加傾向にある。							
	-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		地域要因 [ ] 近接地域で産業団地整備事業が進行中。							
	標準地番号	公示価格	円/㎡		個別的要因 [ ] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+2.6 %	半年間								