

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 16日提出
朝日(県)-1 宅地-1

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	
朝日(県)-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額	11,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		14,000 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/㎡
(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
					倍率種別	
(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		東筑摩郡朝日村大字西洗馬字中村 1 6 6 6 番 1				地積 (㎡)	810 ()	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 1:1.2	住宅 W1		農家住宅と一般住宅 が混在する県道沿いの 農家集落地域		南7m県道	水道、 下水	塩尻 7.7km	(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 30 m				標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 30 m、規模				810 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	7.0 m県道	交通 施設	塩尻駅 西方7.7km	法令 規制	都計外		
	地域要因の 将来予測		県道沿いの既成集落地域で、今後も現状にて推移と予測。松本市のベッドタウンとして村内における住宅地需要は比較的堅調であり、地価は下げ止まり傾向と予測する。									
(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	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				14,000 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、朝日村及び塩尻市洗馬地区の住宅地一帯であるが、特に代替性が高いのは朝日村の集落地域である。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、村の公社による宅地分譲や小規模分譲等は見られるが、需要も比較的堅調で、集落地域にも波及効果が見られ、需給は均衡している。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ので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、前年基準地価格とその後の変動要因を検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	標準価格とした	□ 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 基準地検討		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 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地 の前年標準 価格等	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	長野県経済は、持ち直している。朝日村の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向にある。				
		-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	特段の変動要因はない。				
		変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。				