

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 長野支所
高山(県)-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	8,870,000 円		1 m ² 当たりの価格	18,100 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 11日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		上高井郡高山村大字高井字紫前3 2 3 0 番 3				地積 (㎡)	490 ()	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	住宅 W2	主に中規模一般住宅 が建ち並ぶ中学校至 近の既成住宅地域	南東7.7m村道、 北東側道	水道、 下水	須坂 6.1km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 100 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	公共施設に近い村内では利 便性が優る住宅地域。	街 路	基準方位北、7 . 7 m村道	交通 施設	須坂駅 北東方6.1km		法令 規制	都計外		
	地域要因の 将来予測	役場、小中学校等の公共施設に近く、利便性や住環境の優位な地域である。地域要因に特段の変動はないが、人口減少 傾向の影響で、不動産需要は弱含みが続くと予測される。										
(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	方位 角地		+3.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格			18,100 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	同一需給圏は高山村及び須坂市郊外の住宅地域と判定した。需要者は高山村居住者及び地縁者が中心であるが、村外か らの転入も見られる。須坂市等の周辺市へのアクセスが比較的良好であるなど村内では利便性に優るが、人口減少傾向 を反映し、需要は引き続き弱含みで推移している。取引の中心となる価格帯は、個別の取引事情により左右されるケー スが多く、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	対象基準地は高山村の中心部に近い既成住宅地域にあり、自己使用の不動産が多く、最有効使用及び市場参加者の観点 から収益還元法は規範性に乏しいので適用しなかった。基準価格は、実際の市場で成立した取引価格に基づく実証的な 価格で、本件の基準価格は高山村の住宅地に係る取引事例を中心に求められており、信頼性が高い価格である。したが って、市場の実態を反映している基準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 規 価 示 準 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 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 []	[] 100						
(9) 指 定 基 準 地 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 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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,400 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因] 高山村の人口は引き続き減少傾向にあり、高齢化率も高いた め、住宅地需要は引き続き弱含みである。						
	-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] 高山村の中では役場等に近く利便性の優位な地域で、地域要 因に特段の変動はない。						
						[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %											