

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
栄(県)-1	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	1,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,100 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 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		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		下水内郡栄村大字北信字的場 3 5 3 9 番 3 外				地積 (㎡)	485 ()	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		
	1.5:1	住宅 W2		中規模住宅、農家住宅が混在し、役場に近い農地も見られる住宅地域		南4m村道	水道、下水	森宮野原 180m		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 80 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模				500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	J R 駅に近接し、村中心部に位置する住宅地域		街路	4 m 村道	交通施設	森宮野原駅 南西方180m		法令規制 (土砂災害警戒区域)		
	地域要因の将来予測		J R 駅や役場に近く、村内では利便性の良好な住宅地域であるが、若年層を中心に人口流出が続いており、また豪雪地帯であることから宅地需要は減退し、今後も地価は下落傾向が続くものと予測する。									
(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 3,100 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、村内及び周辺市町村の農家住宅を中心とした住宅地域。需要者は村内居住者で、特に地域関係者が中心と考えられる。人口減少率や高齢化率が周辺市町村と比べかなり高く、新規開発等は皆無であり、土砂災害警戒区域に指定されていることもあいまって、不動産市況は極めて低調である。県外を中心とした移住者も見られるが、人口減少率を低減するには至っていない。民間取引が少ないため、市場の中心となる土地の価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等収益物件は皆無であり、賃貸需要が見込めない地域であることから、収益還元法は適用しなかった。居住の快適性を重視する地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であることから比準価格を採用し、周辺市町村の類似する基準地価格との均衡にも考慮し、さらに単価と総額との関連にも留意し、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 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/㎡)	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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,200 円/㎡ -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/㎡				価格変動要因の	[一般的要因]	長野県北部地震以降人口減少が著しく、直近 5 年間で約 13.6% 減少した。高齢化率は 57% で県下の市町村では 2 番目に高い。					
	[地域要因]					人口減少の影響により不動産需要も低調で、民間の宅地取引は極めて少ない。						
	[個別的要因]					個別的要因に変動はない。						
変動率			年間	-3.1 %	半年間	%						