

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 大建
北相木(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	1,770,000 円	1㎡当たりの価格	3,010 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.0倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月1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	南佐久郡北相木村字坂上3338番				地積 (㎡)	589	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) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	範囲	東 290 m、西 250 m、南 55 m、北 55 m				標準的使用	農家住宅地			
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約 24.0 m、奥行約 25.0 m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制					
	地域要因の将来予測	村の中心部近くに位置する住宅地域だが、住宅地の需要は低調で取引は少なく、全国的な人口減少が続く中で移住者を呼び込むのは困難が予想されるため、当面は現状が継続するものと予測する。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,010 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は南佐久郡の各町村内及び佐久市内の農家集落地域と判定した。需要者の中心及び需給動向については、転入者は少なく、地縁の選好性が強いことから、地元居住者がほとんどであると思料するが、需要は極めて弱く、取引は非常に少ない。需要の中心となる価格帯については、取引件数が少なく、かつ農地水準の取引が混在しばらつきが大きいため把握できない。				
	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/㎡							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は無く、賃貸市場は未成熟のため、収益価格は試算しなかった。一方、村内の事例は極めて少ないため同一需給圏内の類似地域において広域的に事例を収集し選択した。比準にあたっては各事例の信頼性を比較考量し、補修正の過程も適切であるため比準価格の規範性は高い。よって、市場の実態及び対象不動産の個性をよりの確に反映している比準価格を重視し、類似の基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
	(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(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	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	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	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
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	3,100 円/㎡	[要 因] 一般的 総面積の9割が山林であり、主たる産業である農林業従事者の高齢化が進む。5年間で人口は8.8%減少、高齢化率は1.5PP上昇。 [地 域] 特別な地域要因の変動はない。 [個 別 的] 個別的要因に変動はない。	価格変動要因の形成状況			
	-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/㎡		
	変動率	年間	-2.9%	半年間	%					