

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	9,310,000 円		1㎡当たりの価格	19,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1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3230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30m、西30m、南100m、北70m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、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、7.7m村道	交通	須坂駅北東方6.1km	法令	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ことと予測される。						規制				
(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	+3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 円/㎡			角地	0.0					
	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	対象基準地は山間地の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。比準価格は、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、本件の比準価格は高山村の住宅地に係る取引事例から求めており、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比準価格を採用し、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
	標準地番号	公示価格	[]	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	[]	100	[]	[]	[]						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	[要因] 新型コロナウイルスの影響は限定的であるが、村の人口は引き続き減少傾向にあるため、需要は弱含みである。								
	継続 新規			[地域] 高山村では利便性の優位な地域で、地域要因に特段の変動はない。								
	前年標準価格 19,400 円/㎡			[個別] 個別的要因に変動はない。								
	-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										
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-2.1 %	半年間	%							