

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所	
原(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	矢崎 敏臣
鑑定評価額	4,500,000 円		1㎡当たりの価格	15,000 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11日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23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		諏訪郡原村字水掛尾根11044番7			地積(㎡)	300	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				
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南5m村道	水道、下水	茅野8.1km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西150m、南120m、北50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5m村道	交通施設	茅野駅南東方8.1km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域であり、成熟の度合を強めている。移住希望により、別荘地及びその周辺地域に加えて村の一般住宅の需要も増加傾向にある。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	7,750 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隣接する茅野市、富士見町の住宅地域。需要者は村内在住者で諏訪地域の企業に勤務する者又は移住者で、地縁的選好性を有する30代～40代の一次取得者が中心となる。当該地域は、村役場やその周辺の商業施設にも近く、利便性に恵まれた閑静な住宅団地であり、成熟度が高い。移住希望により、別荘地及びその周辺地域に加えて一般住宅の需要も増加傾向にある。市場での価格の中心は、土地のみで400万円～600万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸住宅は周辺地域において勤労者向けの共同住宅が散見されるほかは、戸建住宅が事情により賃貸される程度である。村内では雇用場所が限定的であることから、もともと賃貸住宅は少なく、収益価格は相対的に規範性が低いものと判断する。土地取引は自用目的の取引が中心であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地の価格との均衡に留意し、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	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	地域要因	街路	
	標準地番号								交通		交通	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		環境	環境	行政	その他	
(9)指定基準地	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	地域要因	街路	
	富士見(県)-2								交通		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格	9,700 円/㎡	[99.0]	100	100	[104.0]	15,100		環境		環境	+1.0
			100	[102.0]	[65.0]	100		画地	画地	-35.0		
								行政	行政	0.0		
								その他	その他	0.0		
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[一般的]		原村において人口、世帯数が増加傾向にある。					
	前年標準価格	14,900 円/㎡			[地域]		首都圏からの移住及び二地域居住の需要が増加しており、特に築浅の中古住宅が人気となっている。					
	-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		[個別的]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号											
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間 +0.7 %	半年間	%								