

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズズ・ネイチャー
上松(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	4,230,000 円	1㎡当たりの価格	12,900 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 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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	木曾郡上松町大字上松1769番4				地積 (㎡)	328 ( )	法令上の規制等	(都)1住居 (60, 200)			
	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	上松 2.3km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、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	基準方位北 5.5 m町道	交通施設	上松駅 南東方2.3km	法令規制	(都)1住居 (60, 200)			
地域要因の将来予測	当該地域は、町中心部の南東方、国道背後の景勝地『寢覚の床』近くで、古くからの住宅が多く存する住宅地域である。当町の過疎化・少子高齢化傾向を反映し、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測する。											
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,900 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	同一需給圏は上松町内の住宅地域のほか隣接町村内の住宅地域にも及び、需要者の中心は地縁性のある居住者が主であり、外部からの転入者は少ない。需給動向は土地の動きは鈍く、また上松町内全体で進行する人口減・高齢化の影響も受け、依然として弱含みにて推移している。需給の中心となる価格帯は、個性にもよるが総額で概ね300万円～500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅・一般住宅が混在する集落地域である。比準価格は類似地域で得られた事例を採用しており、補修正も適正であることから、市場の実態が反映されているものと見られる。一方、上松町郊外の集落内にあり賃貸需要は少なく、賃貸市場の成熟度は極めて低いことから、収益還元法の適用は断念した。よって本件では比準価格を標準とし、類似する標準地価格との均衡に留意しつつ、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	0.0	地域要因	街路	+5.0
	標準地番号 上松-1							交通	0.0		交通	0.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+9.0
	前年指定基準地の価格							画地	+3.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的 ]	町内の人口や世帯数の減少率は著しく、高齢化率も高い。町内全域においては土地の供給圧力は高まり、住宅需要は低迷している。	[ 地域 ]	地域要因に特段の変動はない。但し地域で進行する過疎化の影響により、住宅需要は弱含みである。				
	前年標準価格	13,300 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/㎡			[ 個別的 ]	個別的要因に変動はない。							
変動率	年間	-3.0 %	半年間	%								