

# 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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
小谷(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成
鑑定評価額	1,830,000 円		1㎡当たりの価格		9,110 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18日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16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	北安曇郡小谷村大字千国字下川原乙6740番4外				地積(㎡)	201	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	一般住宅のほかに店舗、民宿等も混在する住宅地域	北西10m国道	水道、下水	南小谷駅500m		(その他) (土砂災害警戒区域)							
(2)近隣地域	範囲	東20m、西60m、南80m、北80m			標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形													
	地域的特性	特記事項	住宅の他に小規模店舗や公益施設等が混在する地域	街路	10m 国道	交通施設	南小谷駅北方500m	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)						
	地域要因の将来予測	JR大系線(南小谷駅以北)の存続が危ぶまれる状況下で、村内では人口減少の加速化が危惧され、住宅地需要の減退は続くものと見られる。													
(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	9,110 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	同一需給圏の範囲は、小谷村の住宅地域が中心であるが、白馬村の既存集落地域も価格牽連性が認められる。需要者の中心は、地縁の選好性を有する地元居住者やその親族であるが、民宿や店舗等経営目的の事業者等も想定可能である。需要者が極めて限定される上に、人口減少と高齢化によって潜在的な供給が増加していることから、需給動向は弱い。近隣地域及び周辺地域は、土地の形状や規模が様々であり、需要の中心となる価格帯は見出し難い。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、小谷村及び隣接する白馬村内の類似地域で現実生じた取引事例を採用して試算したもので、補修正も妥当であり、実証的で規範性は高い。近隣地域にはアパート等は存在せず、収益物件も存在するが自用物件であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、求められた試算価格は比準価格のみであるが、高い規範性が認められるので、比準価格を標準とし、指定基準地等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	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号	公示価格	[ ]	100	100	[ ]	100								
(9)指定からの検討	指定基準地番号	白馬(県)-2	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
	前年指定基準地の価格	11,200 円/㎡	[101.8]	100	100	[100.0]	9,250			0.0	0.0	0.0	+3.0	0.0	0.0
			100	[103.0]	[119.7]	100									
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況要因の	一般的要因 [ ] 県内でも小谷村の人口減少率は大きく、高齢化も進みつつある。住宅地に対する需要は減退している。									
	前年標準価格		9,270 円/㎡			地域要因 [ ] 特段の変動要因はない。									
	-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		個別的要因 [ ] 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	-1.7 %	半年間	%										

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 松本支所	
小谷(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	9,470,000 円		1㎡当たりの価格	5,310 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14日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月27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	北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原乙12840番78				地積(㎡)	1,784	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W3	別荘、保養所等が散在する別荘地域	南西3.8m村道	水道	白馬大池4.9km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東30m、西30m、南50m、北10m			標準的使用	別荘地						
	標準的画地の形状等	間口約36m、奥行約50m、規模1,800㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	3.8m村道	交通施設	白馬大池駅北西方4.9km	法令規制				
	地域要因の将来予測	梅池高原スキー場に近い別荘、保養所等が散在する別荘地域で、地域要因に格別の変動は認められず、当面は現状維持と予測する。										
(3)最有効使用の判定	別荘地				(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	5,310 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	同一需給圏の範囲は小谷村梅池地区を中心に小谷村全域、及び白馬村内の混在地域を含む別荘地域であるが、県内外の他の別荘地域にも代替競争関係が認められる。需要者は県外在住の富裕者層等が中心である。新型コロナウイルス感染症拡大前にスキー場周辺で散見された外国人観光客は減少し、現在もコロナ前の状況には戻っていない。別荘地取引は地積にばらつきがあるため、取引の中心となる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	近隣地域は、梅池高原スキー場近くの別荘地域に所在しており、自己利用目的で購入することが一般的で、賃貸住宅は認められず、標準的な総収益の把握が困難であることから収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性の高い小谷村及び白馬村内の別荘地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した実証的で説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	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
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	100					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	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					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動状況の要因	[ 一般的 ] 景気は、持ち直しの動きに弱さがみられる。小谷村の人口は減少傾向、高齢化が進んでいる。						
	継続 新規					[ 地域 ] 別荘、保養所等が散在する別荘地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	前年標準価格 5,310 円/㎡					[ 個別的 ] 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	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	標準地	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							