

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
栄(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	1,460,000 円	1㎡当たりの価格	3,010 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月3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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		下水内郡栄村大字北信字的場 3 5 3 9 番 3 外				②地積 (㎡) ()		485		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	1.5:1	住宅 W2		中規模住宅、農家住宅が混在し、役場に近しい農地も見られる住宅地域		南4m村道	水道、下水	森宮野原 180m		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 80 m、北 50 m				②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	J R 駅に近接し、村中心部に位置する住宅地域		街路	4 m 村道		交通施設	森宮野原駅 南西方180m		法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
	⑤地域要因の将来予測	J R 駅や役場に近接し、村内では利便性の良好な住宅地域であるが、若年層を中心に人口流出が続いている。また、豪雪地帯であることから宅地需要は減退しており、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測される。											
(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		3,010 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		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/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、村内及び周辺市町村の農家住宅を中心とした住宅地域である。需要者は村内居住者であり、特に地域関係者が中心と考えられる。人口減少率及び高齢化率は周辺市町村と比較してかなり高く、新規開発等も皆無であり、土砂災害警戒区域に指定されていることも相まって、不動産市況は極めて低調である。県外を中心とした移住者もみられるが、人口減少率の低減に至るまでには至っていない。市場の中心となる土地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	アパート等の収益物件は皆無であり、賃貸需要が見込めない地域であることから、収益還元法は適用しなかった。居住の快適性を重視する地域であり、取引価格の水準を指標として価格決定が行われることが一般的であることから、比準価格を採用し、周辺市町村の類似する基準地価格との均衡にも配慮するとともに、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,100 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的 要 因] 栄村の人口及び世帯数は減少傾向が継続している。							
	①-2 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/㎡					[地 域 要 因] 特に大きな変動は見られない。							
	②変動率					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
	年間	-2.9 %	半年間	%									