

| | | | | |
|---------|-------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社イズス・ネイチャー |
| 飯島(県)-1 | 長野県 | 第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 下平 智行 |
| 鑑定評価額 | 4,130,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 10,700 円/m ² | |

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8日 | (6)路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.0 倍 | 円/m ² |
| (2)実地調査日 | 令和4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 | 上伊那郡飯島町七久保1456番15 | | | | 地積 (m ²) | 386 | 法令上の規制等 | (都) (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 | | (その他) | | | |
| | 1:2 | 住宅 W2 | 一般住宅を主体とし、周辺には農地等も見受けられる農家住宅地域 | 南6m町道 | 水道、下水 | 七久保駅 500m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 70 m、南 100 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約 14.5 m、奥行約 26 m、規模 380 m ² 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、6m 町道 | 交通施設 | 七久保駅 北西方500m | 法令規制 | (都) (60, 200) | | |
| | 地域要因の将来予測 | 飯島町南西部七久保地区の住宅地域であり、周辺は一般住宅、農家住宅のほか農地も多くみられる。今後更なる宅地化が期待されるが、地価水準は昨今の宅地の需給関係を反映して弱含みに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 +4.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 10,700 円/m ² | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/m ² | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/m ² | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/m ² | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、町の南西部、七久保地区や本郷地区、さらに飯島地区の山際に近い農家住宅を中心とした地域。需要者は町内居住者が中心で、稀に周辺市町村からの転入者やイターン組も見られる。小学校等に近く住環境は概ね良好であるが、地方経済の先行き不透明感や所得環境の低迷等を反映し土地の需要は未だ弱含みで、地価水準は下落傾向が続いている。土地は総額で400万円～500万円程度、新築の戸建物件は2500万円前後である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域にあり、稀に中古の貸家が見られるのみで、アパートは殆んど存しない。JR飯田線「七久保」駅南方にはアパートも一部みられるが、当地域において賃貸市場は成熟しておらず、自用目的での取引が大半である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、指定基準地からの検討を踏まえ、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 | 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/m ²) | 内訳 | 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/m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | |
| (9) 指定からの検討 | 指定基準地番号 | 駒ヶ根(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/m ²) | 内訳 | 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 | 16,000 円/m ² | [98.7] 100 | 100 [104.0] | 100 [147.5] | [104.0] 100 | 10,700 | | | | |
| (10) 対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | 前年標準価格 10,900 円/m ² | | | | | | | | |
| | -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/m ² | 変動率 | | 年間 | -1.8 % | 半年間 | % | [要 因] 個別的要因に変動はない。 | | |
| | | | | | | | | | | | [要 因] 町内人口は全体として減少傾向、世帯数は増加傾向にある。昨今の円安、インフレ懸念等地方の景気動向は先行き不透明感が強い。 [地 域 要 因] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。 |

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社イズス・ネイチャー. 飯島(県)-2, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 下平 智行. 鑑定評価額: 2,340,000 円, 1㎡当たりの価格: 12,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月8日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 上伊那郡飯島町飯島1095番3. (2) 近隣地域: 東150m, 西100m, 南100m, 北100m. (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 12,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は飯島町の住宅地域の範囲であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣周辺地域においては共同住宅も散見されるが... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定基準地からの検討: 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/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対象基準地等の前年標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 12,600 円/㎡, 標準地が共通地点 (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/㎡, 変動率 年間 -1.6%, 半年間 %.

| | | | | |
|----------|--------------|----------|------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社イズス・ネイチャー |
| 飯島(県)5-1 | 長野県 | 第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 下平 智行 |
| 鑑定評価額 | 26,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 13,500 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8日 | (6)路線価 | [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和4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 | 上伊那郡飯島町七久保2247番1外2筆 | | | | 地積 (㎡) | 1,933 () | 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) (60, 200) (その他) (70, 200) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 0 m、西 0 m、南 100 m、北 120 m | | | 標準的使用 | 低層店舗住宅併用地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約 40 m、奥行約 41 m、規模 1,933 ㎡程度、形状 台形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 10m県道 | 交通施設 | 七久保駅 北方1.1km | 法令 (都) (70, 200) 規制 | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 広域農道沿いに道の駅や郊外型店舗が建ち並び郊外型の路線商業地域である。隣接する駒ヶ根市の大型店舗への顧客流出等により、地価は今後とも暫く弱含み傾向が継続するものと予測される。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗住宅併用地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 台形角地 | 0.0 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 13,500 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、飯島町及び近隣市町村の商業地域一帯であり、特に幹線道路沿いの商業地域に強い代替性が認められる。主たる需要者は町内の事業者のみならず、広く伊那谷にて事業を行う法人が想定される。類似する幹線道路との競合や、昨今の景気動向の影響等もあり事業用地需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、近時における業務用地の取引が稀少かつ極めて個別性が強く、把握が困難な状況にある。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は自用の店舗が主で賃貸物件は少ないことから商業事業者向けの賃貸借市場の熟成の程度は低く、自用目的での取引が一般的である。このように賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。本件では、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、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 | 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 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 | 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 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 | -1 対象基準地の検討 | | 継続 新規 | | 価格形成要因の | [一般的] 町内人口は全体として減少傾向、世帯数は増加傾向にある。昨今の円安、インフレ懸念等地方の景気動向は先行き不透明感が強い。 | | | | [地域] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。 | | |
| | 前年標準価格 | 13,700 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 | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 標準地 | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| 変動率 | 年間 | -1.5 % | 半年間 | | % | | | | | | | |