

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, 株式会社都市開発研究所伊那支社. Includes 松川町(県)-1, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 真子 浩. Also includes 鑑定評価額 4,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,000 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. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月11日, and values like 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 下伊那郡松川町上片桐2635番11. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南50m, 北50m. (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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 10,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は松川町及び下伊那郡北部の農家住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 上片桐地区の農家住宅を中心とする地域であり. (8) 公示価格: 標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 高森(県)-1, 前年指定基準地の価格 22,200 円/㎡. (10) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 10,100 円/㎡.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発研究所伊那支社	
松川町(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	5,290,000 円		1㎡当たりの価格		20,500 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11日	(6)路線価	[令和4年1月]	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		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	下伊那郡松川町元大島1480番22				地積(㎡)	258	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)近商(80,200)					
	1:3	店舗兼住宅W2	小売店舗の中に一般住宅等が混在する近隣商業地域	北西7m町道	水道、下水	伊那大島駅500m	(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西20m、南50m、北40m 標準の使用 低層店舗住宅併用地										
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約27m、規模270㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m町道	交通施設	伊那大島駅東方500m	法令規制 (都)近商(80,200)				
	地域要因の将来予測	旧来からの既存商店街で、周辺では店舗から住宅へ建て替える動きも見られ、今後も繁華性衰退、用途移行傾向は続くものと予測する。										
(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	土砂災害警戒区域	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			20,500 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、JR「伊那大島」駅周辺の既存の商業地域、及び国道、県道、主要町道沿いにある商住混在地域で、需要者の中心は松川町内で商業等を営む事業者が主体となる。近年の周辺市町村への大型店舗等の進出、回復途上の消費需要等を反映して、業務用地需要は減少しており、地価水準は下落傾向が続いている。上記のような需給関係を反映して、最近の業務用地の取引事例は極めて僅少かつ個別性が強く、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	近隣地域内は自用の店舗併用住宅が中心であり、賃貸物件は少なく、後継者難による空き店舗の増加、商況の衰退による収益性の低下により商業事業者向けの賃貸借市場の熟成の程度は低いことから、収益還元法の適用は断念した。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、指定基準地との価格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	対象基準地の標準価格(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	[100]	[100]						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高森(県)5-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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	21,000 円/㎡	[97.6]	100	[100.0]	[100.0]	20,500					
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規										
	前年標準価格	21,000 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	円/㎡										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-2.4 %	半年間	%	[変動状況]						
		[一般的要因] 松川町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。経済環境等、先行き不透明なことも多く、不動産需要は総じて弱含みである。										
		[地域要因] 郊外幹線道路沿いへの大型店舗等の進出による既存店舗の収益力の低下等、繁華性は衰退傾向にある。										
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										