

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	
駒ヶ根(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	4,710,000 円		1㎡当たりの価格		14,500 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 倍率種別	1.1 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		
(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	駒ヶ根市下平731番40				地積 (㎡)	325 ()	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)				
	1.2:1	住宅W2	中規模の一般住宅が建ち並び郊外の分譲住宅地域	南4m市道	水道、下水	駒ヶ根 2.2km						
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 100 m、北 50 m				標準の使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 16.5 m、規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4m市道	交通施設	駒ヶ根駅 南東方2.2km	法令規制	(都) (60, 200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は昭和50年代に造成分譲された成熟度の高い郊外の住宅地域である。当分は現状のまま推移するものと思われるが、居住者の高齢化が進行しつつあり地域の衰退が懸念される。										
(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			14,500 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飯田線以東の住宅地域で、特に国道153号バイパス以東の地域に強い代替性が認められる。需要者は、市内及び周辺市町村からの転入者が中心である。当該地域は昭和50年代に分譲された郊外の住宅団地で、画地規模がやや大きく、道路幅員も近年の分譲地に比べ狭く車のすれ違いに難がある等市場性がやや劣り、当該地域の住宅地需要は減少している。土地は総額500万円前後で、新築の戸建物件は2000~2500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駒ヶ根市の中心部よりやや離れた分譲住宅地域で、地域内及び周辺地域にはアパートも散見されるが、新規の収益目的のものはほぼ皆無であり、新規資料の把握が困難なことから収益還元法は適用しなかった。当エリアは居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が中心である。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、指定基準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(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
	標準地番号	公示価格 円/㎡	[]	100 []	100 []	[]	100		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
(9) 指定基準地	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	15,800 円/㎡	[98.7]	100 [104.0]	100 [108.1]	[104.0]	14,400		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
(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 14,700 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 駒ヶ根市の人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にある。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。						
	-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] 旧来からの分譲住宅地域内にあり、地域内の道路は幅員が狭く、住環境が劣る。						
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和5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. Includes 駒ケ根(県)-2, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 下平 智行.

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5年7月1日 and values like 6,180,000円.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (駒ケ根市赤穂14番1185), area (396m²), and various valuation methods and market characteristics.

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	株式会社都市開発研究所伊那支社	
駒ヶ根(県)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	9,720,000 円		1㎡当たりの価格	25,500 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]	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		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	駒ヶ根市下市場5番14 「下市場5-23」				地積 (㎡)	381	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)1中専 (60, 200)				
	1.2:1	住宅W2	区画整理事業を終えた閑静な住宅地域	北西6m市道	水道、下水	小町屋500m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m 標準的使用 低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約20.5m、奥行約18.5m、規模380㎡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、6m市道	交通施設	小町屋駅北東方500m	法令規制	(都)1中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は、平成23年に終了した区画整理区域内に存する閑静な住宅地域である。周辺は農地、未利用地も見られ、今後成熟度を高めるものと思われるが、画地規模がやや大きく、地価水準は弱含みに推移している。										
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			25,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			13,700 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、市の中心部に近い区画整理済、又は生活の利便性に恵まれた住宅地域で、需要者の中心は、駒ヶ根市内はもとより、周辺市町村からの転入者も見られる。平成23年に完成した区画整理区域内にあり、沿道に便利施設の多い国道153号バイパスにも近く、環境条件、街路条件等恵まれているが、画地規模がやや大きく地価水準は引き続き弱含みに推移している。土地は総額で1000万円前後、新築の戸建物件は2000万円台後半程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道153号伊南バイパス背後にあり、JR駅、市役所等に近く、生活の利便性に恵まれた住宅地域である。周辺にはアパートも存するが、やや供給過剰気味で賃料水準も弱含み空室も増えている一方、土地取引は自用目的が大半である。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を重視し、収益価格の意義も十分参酌して、指定基準地からの検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。											
(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
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]						
(9) 指定基準地	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/㎡)	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	15,800 円/㎡	[98.7]	100	100	[101.0]	25,200					
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因] 駒ヶ根市の人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にある。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。						
	前年標準価格		25,800 円/㎡			[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。						
	-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	-1.2 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和5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, 株式会社イズズ・ネイチャー. Includes details for 駒ヶ根(県)5-1, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 下平 智行.

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5年7月1日 and 令和5年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 駒ヶ根市赤穂948番2. (2) 近隣地域: 東100m, 西100m, 南50m, 北20m. (3) 最有効使用の判定: 店舗住宅併用地. (4) 対象基準地の個別的要因: 台形 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 35,700 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は駒ヶ根市を主とする上伊那郡の路線商業地域. (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等(借地によるものも含む)が大部分を占め. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 駒ヶ根5-1, 公示価格 34,800 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 35,300 円/m², 変動率 年間 -2.0%, 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
駒ヶ根(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	47,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,500 円/m ²	

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/m ²
(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	駒ヶ根市赤須東15558番3外				地積 (m ²)	1,654 ()	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)準住居 (60, 200)				
	1:1.5	店舗 S1	大規模な店舗が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南東28m国道、北東側道	水道、下水	駒ヶ根 700m	(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約 35 m、奥行約 50 m、規模 1,700 m ² 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	28m国道	交通施設	駒ヶ根駅 南東方700m	法令規制	(都)準住居 (70, 200)		
地域要因の将来予測	国道バイパス沿いの路線商業地域ではあるが、減少する商圏人口と大型店舗の出店に、地域の収益力が分散。地価は地方経済の先行き不透明感もあり、今後とも弱含みの傾向が続くと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,400 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	16,700 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	同一需給圏は駒ヶ根市を主とする上伊那地域の路線商業地域で、特に駒ヶ根市内のICアクセス、国道153号バイパス等の比較的新しい幹線街路沿いに代替性が認められる。需要者の中心は、広域的に展開するロードサイド事業法人や駒ヶ根市・周辺市町村に地縁を有する事業者等が挙げられる。今後商業集積度向上が期待される地域であるが、他方一般的要因により業務用地需要はやや弱含みである。地価は個別的要因にもよるが、坪単価で10万円前後と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗等(借地によるものも含む)が大部分を占め、事業用賃貸物件は一部に見られる程度であり、賃貸市場の熟成が十分でないことを反映して収益価格は低位となった。よって市場実態を反映する比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討も踏まえて、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	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		標準化補正			
(9) 指定基準地	指定基準地番号	駒ヶ根(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	35,300 円/m ²	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [121.3]	[100.0] 100	28,500	標準化補正			
(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	29,000 円/m ²	[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	[要 因]	駒ヶ根市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向である。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。		
	-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					価格形成要因の		
	変動率	年間	-1.7 %	半年間					%	個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書 (令和5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. Includes 鑑定評価額: 39,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 20,400 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. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 令和5年7月10日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 駒ヶ根市赤穂6325番外. (2) 近隣地域: 東30m, 西0m, 南200m, 北100m. (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: 三方路台形 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 21,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は駒ヶ根市を中心とする周辺市街地の商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内は自用の店舗(借地によるものを含む)が大部分を占め. (8) 公示価格: 標準地 100, 100. (9) 指定からの検討: 駒ヶ根(県)5-1, 前年指定基準地の価格 35,300 円/㎡. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 20,800 円/㎡, 変動率 -1.9%.