

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イイズ・ネイチャー
宮田(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	4,770,000 円	1㎡当たりの価格	15,900 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 1.1倍	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	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	上伊那郡宮田村6195番152				地積 (㎡)	300 ()	法令上の規制等	(都)1低専 (50, 80)					
	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	宮田 1.7km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西45m、南55m、北65m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡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、4.7m村道	交通施設	宮田駅南東方1.7km	法令規制	(都)1低専 (50, 80)
	地域要因の将来予測	駅等の村内中心部からやや離れた郊外の住宅地域である。街路は区画整然としており住環境は良好であるものの、地価は地方の先行き不透明な経済情勢を反映し、弱含みで推移していくものと予測される。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		15,900 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	同一需給圏は宮田村内の住宅地域であり、広くは隣接する駒ヶ根市及び伊那市の郊外の住宅地域にも及ぶ。需要者は、宮田村及びその周辺市町村に居住する個人が中心であるが、県外からの移住者も認められる。地方圏の景気動向が依然不透明であることから、地価は下落傾向が継続中である。市場における中心価格帯は、土地のみで500万円前後となる。													
(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、宮田村の郊外に位置する一般住宅を主体とする住宅地域である。周辺にはアパート等も見受けられるものの、収益物件への新規投資は既存の地主に限られ、取引は自用の戸建住宅の取得を目的としたものが大半を占める。このように賃貸市場の熟成度が低いこと等から、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえ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
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]	100	街路	交通	環境	画地	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	15,800 円/㎡	[98.7]	100	[104.0]	[94.6]	[100.0]	100	15,900	街路	交通	環境	画地	行政
(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 16,100 円/㎡		[一般的]	宮田村の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向で推移している。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 円/㎡		変動率		年間 -1.2%		半年間 %	
	変動率	年間	-1.2%	半年間	%	[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。							
						[個別的]	個別的要因に変動はない。							

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
宮田(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	3,140,000 円		1㎡当たりの価格	24,700 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 1.1倍	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		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	上伊那郡宮田村3243番19				地積(㎡)	127	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)近商(80,200)				
	1:2	店舗兼住宅S2	県道沿いに低層店舗兼住宅等が建ち並び商業地域	東12m県道	水道、下水	宮田400m	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西0m、南100m、北100m			標準的使用	店舗併用住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約7.5m、奥行約17m、規模130㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	12m県道	交通施設	宮田駅南東方400m	法令規制	(都)近商(80,200)			
	地域要因の将来予測	村中心部の街路整備された商業地域であるも、隣接市の大型店へ顧客が流出する等商況は停滞している。地方経済の先行き不透明感から、地価は今後も弱含みで推移するものと思料される。									
(3)最有効使用の判定	店舗併用住宅地				(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	25,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,100 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	同一需給圏は宮田村及びその周辺市町村における近隣商業地域であり、JR宮田駅至近の商業地域に強い代替性が認められる。需要者は、宮田村に地縁的選好性を有する法人または個人事業者が中心である。店舗の大型化・郊外化による顧客の流出、及び地方圏の景気動向が依然不透明であることから地価は下落傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、近時における取引が少なくかつ特に業務用地は極めて個性が強いことから見出し難い。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の店舗、事務所等を中心とする地域であり、賃貸物件は少ない。商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低いため、収益価格の信頼性は相対的に劣る。したがって、市場実態を反映する比準価格を標準に収益価格を参酌しつつ、さらに指定基準地からの検討を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	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	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/㎡)	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/㎡	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [140.6]	[100.0] 100	24,600				
(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 25,200 円/㎡				[要 因]		宮田村の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向で推移している。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 円/㎡				[地 域 要 因]		旧来からの市街地に位置する近隣商業地域。地域要因に大きな変動は無く、地価動向は引き続き弱含み傾向にある。				
	変動率 年間 -2.0 % 半年間 %				[個 別 的 要 因]		個別的要因に変動はない。				