

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, (有)今牧不動産鑑定. Row 1: 飯田(県)-1, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 今牧 一宏. Row 2: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,900 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. Values include dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月11日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 飯田市白山通り2丁目312番1. (2) 近隣地域: 東100m, 西150m, 南150m, 北150m. (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 二方路 +4.0, +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 33,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は主として飯田市中心市街地寄りにて、かつ上飯田地区と通称される地域の住宅地を中心とした地域であり、比較的地価水準の高い住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象地域は飯田市中心市街地等にも近接する住宅地としての堅調な宅地需要がある地域であり、アパート等も介在するも供給過剰である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 飯田-2, 公示価格 29,900 円/㎡. (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の標準価格等の検討: 変動率 年間 -1.8%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
飯田(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	3,470,000 円	1㎡当たりの価格	20,800 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	17,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			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	飯田市滝の沢6991番89				地積 (㎡)	167	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低専 (50, 80)					
	1.2:1	住宅 W2	中小規模住宅が密集する住宅地域	南東4m市道	水道、下水	飯田駅 1.9km	(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 30 m、南 0 m、北 210 m				標準の使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 14 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	飯田駅 北西方1.9km	法令規制 (都)1低専 (50, 80)				
	地域要因の将来予測	飯田市近郊の既存住宅地域であるも、宅地規模が小さいこと等から需要がやや低迷傾向にて、今後もやや低調傾向にて推移するものと予測。リニア中央新幹線事業による地価影響は当該地域までは現段階では及んでいない。										
(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	21,200 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	同一需給圏は飯田市中心部の外延部、上飯田地区を中心として、同市の近郊住宅地域一帯であり、需要者の中心は飯田市内並びに下伊那地区周辺町村からの転入者が多い。市中心部へは車で約5分前後の距離にあり、中学校等にも近く、生活の利便性は概ね良好であるが、高台に位置し冬季厳寒等の気候条件、画地規模が総じて狭小等から当地域内での宅地需要が低迷し、地価は下落傾向にて推移している。取引の中心は土地のみで350~400万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域周辺は飯田市中心部に比較的近い等の恵まれた立地条件等にあるものの、地域内における画地規模が比較的小さいこと等から戸建の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と理論的価格である収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(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	飯田(県)-7	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	24,500 円/㎡	[98.8]	100	100	[103.0]	20,700					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	21,300 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	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	-2.3 %	半年間	%							
	変動状況	[一般的要因] コロナ禍からの回復基調が見られるも、地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の差異が依然として見られる。 [地域要因] 中心市街地の近郊ではあるも、高台の傾斜面にあり、標高がやや高く、画地規模も小さいこと等もあり、需要の低迷が続いている。 [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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
飯田(県)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	5,540,000 円	1㎡当たりの価格	20,900 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16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	飯田市長野原700番243				地積 (㎡)	265	法令上の規制等	(都) (60, 100)		
	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	時又駅 1km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 300 m、北 150 m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300㎡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 5.5 m市道	交通施設	時又駅 北東方1km	法令規制	(都) (60, 100)		
	地域要因の将来予測	飯田市南方の郊外住宅地として堅調な宅地需要はあるも、地価自体は今後も微落傾向にて推移するものと予測される。リニア中央新幹線事業による当地域への直接的影響等は認められない。									
(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	21,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	11,000 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	同一需給圏は飯田市の南方郊外にあって、国道151号線の背後にある長野原、駄科、桐林、時又地区等のいわゆる「竜丘」地区と通称される郊外住宅地域であり、需要者は飯田市内並びに下伊那地区南部町村等からの転入者が多い。対象近隣地域自体は小学校、国道沿いの商店街等への接近性にやや劣る。地域内地価は当圏域全体としての人口減少傾向等を反映して、緩やかな下落傾向が続いている。需要の中心は土地のみの場合550～600万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域周辺における生活環境は郊外住宅地域としては概ね良好であり、アパート等も混在しているが、賃料水準も所得環境の低迷等により弱含みで、不動産取引は自用目的での取引が多い。これら地域性等を動案のうえ、現実の市場の取引実態を反映する比準価格と理論的価格である収益価格とを関連付け、かつ指定基準地との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(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
	公示価格	[]	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	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
	飯田(県)-7	[98.8]	100	100	[101.0]	20,900		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									
	-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	-0.9 %	半年間	%	[一般的要因] コロナ禍からの回復基調が見られるも、地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の差異が依然として見られる。 [地域要因] 飯田市南部郊外の比較的温暖な住宅地として一定の需要を内包し、比較的安定的に推移している。 [個別的要因] 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	富士不動産コンサルティング
飯田(県)-4	長野県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 奥村 節夫
鑑定評価額	4,700,000 円	1㎡当たりの価格	20,800 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17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	飯田市座光寺2011番46				地積(㎡)	226	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)(60,100)									
	1:1.2	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	西4m市道	水道、下水	元善光寺駅2.8km	(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14m、奥行約17m、規模230㎡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4m市道	交通施設	元善光寺駅北西方2.8km	法令(都)(60,100)規制								
	地域要因の将来予測	旧市内近郊の住宅団地であるも、景気低迷等を背景として引き続き地価下落傾向にて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 +2.0									
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,200 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	11,100 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	同一需給圏は飯田市北部を中心とした近郊住宅地域で、需要者の中心は下伊那郡北部等を中心とした周辺町村からの転入者である。需給動向としては高森町等隣接町村の住宅地域と競合関係にあり、総じて長引く景気低迷等から需給は依然としてやや弱みで、市場での標準的価格帯は土地で500万円前後、戸建物件で2,000万円前後を中心としている。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は飯田市の近郊にあって、地域内は戸建住宅を中心に、周辺には賃貸住宅等も散見される地域であるも、主としては自用自住目的の取引が中心である。本件においては、市場性を反映して実証性に優る比準価格と理論的価格である収益価格とを関連づけ、指定基準地との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。															
(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	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	指定基準地番号	飯田(県)-7	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	24,500 円/㎡	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [120.2]	[102.0] 100	20,500				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +19.0 0.0 0.0				
(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	20,900 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	公示価格	円/㎡	変動率	年間 -0.5 % 半年間 %	変動状況	[一般的]	人口の減少率は、県を上回る。民民の取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、リニア駅予定地周辺以外は下落継続。	
	[地域]	圏域の中心部からやや外れてはいるも、近くにスマートICが出来て利便性が若干向上。														
	[個別的]	個別的な要因に変動はない。														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富士不動産コンサルティング
飯田(県)-5	長野県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 奥村 節夫
鑑定評価額	7,990,000 円		1㎡当たりの価格	29,800 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17日	(6)路線価	[令和5年1月] 24,000 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	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	飯田市鼎中平2236番5				地積 (㎡)	268 ()	法令上の規制等	(都)1住居 (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) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東65m、西85m、南35m、北40m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約16.5m、規模268㎡程度、形状ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北3.8m市道	交通施設	鼎駅北西方400m	法令規制	(都)1住居 (60, 160)		
(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	30,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,400 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	同一需給圏は飯田市中心市街地の外周部等を中心とした近郊住宅地域で、需要者の中心は市内居住者を主体に周辺町村からの転入も見られる。需給動向としては長らく景気低迷等を背景として停滞しており、需給は依然として弱含みである。市場での価格帯は、土地で1,000万円以内、戸建物件で2,000~2,500万円前後を中心としているが、近時における取引件数はやや減少傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は戸建住宅を中心としつつも事業所、アパート等も介在する地域であり、自用目的の取引を中心としている。これら地域性等をも総合的に勘案のうえ、本件においては、市場性を反映して実証性に優る比準価格と理論的価格である収益価格を関連づけ、指定基準地との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(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) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	飯田(県)-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	33,500 円/㎡	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [112.4]	[100.0] 100	29,200				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		30,000 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		公示価格		円/㎡		
	変動率	年間	-0.7 %	半年間							
		[要 因]		[地 域 要 因]		[個 別 的 要 因]					
		[要 因]		[地 域 要 因]		[個 別 的 要 因]					
		[要 因]		[地 域 要 因]		[個 別 的 要 因]					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富士不動産コンサルティング
飯田(県)-6	長野県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 奥村 節夫
鑑定評価額	2,100,000 円	1㎡当たりの価格	9,210 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17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	飯田市龍江4464番2外				地積 (㎡)	228 ()	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	都計外 (その他)	
	2:1	住宅 W2	一般住宅等を主体とした郊外の住宅地域	北東5.3m市道	水道、下水	天竜峡駅 1.4km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 21 m、奥行約 11 m、規模 228 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.3m市道	交通施設	天竜峡駅 北東方1.4km	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	近接地域において三遠南信道関連の事業が進捗するも、元々が山間部の農村住宅地域であり、特に大きな変動状況等は見られず、今後も地域地価は弱含みにて推移していくものと予測する。						
(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	9,210 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	同一需給圏は飯田市南部の郊外の農村住宅地域で、需要者の中心は飯田市南部の主として竜東(天竜川東岸)地区、及び下伊那郡のうち南部寄り周辺町村の居住者である。需給動向としては、元々が純農村部の性格が濃い地域柄であり、不動産取引等は弱含みの状態が続いている。市場での価格帯は、土地で200~300万円程度、戸建物件で2,000万円程度が上限と認められる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において信頼し得る取引事例を収集し得た。補修正及び要因比較も適切に行われており比準価格の規範性は高い。当該地域には民間アパートはなく、自用目的の取引を中心とする地域のため、収益方式の適用は割愛した。したがって、市場実態を反映する比準価格を標準とし、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (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 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 対象基準地の検討		価格変動要因の状況	[一般的] 人口の減少率は、県を上回る。民民の取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、リニア駅予定地周辺以外は下落継続。	[地域] 圏域の中心部から距離のある天竜川東側の山間部の集落にあり、取引は皆無に近く、変動要因もない。	[個別的] 個別的要因に変動はない。		
	継続 前年標準価格	9,290 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 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 -0.9 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富士不動産コンサルティング
飯田(県)-7	長野県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 奥村 節夫
鑑定評価額	4,260,000 円	1㎡当たりの価格	24,200 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17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	飯田市上殿岡129番7				地積 (㎡)	176 ()	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住居 (60, 200) (その他) (60, 168)	
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4.2m市道	水道、下水	切石駅 2.5km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 11.5 m、奥行約 15.3 m、規模 180㎡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4.2m市道	交通施設	切石駅 南西方2.5km 法令 (都)1住居 (60, 168) 規制	
	地域要因の将来予測	飯田市郊外の比較的立地条件の良い住宅地域であるが、地域要因の変動は少なく比較的安定的に推移するものと思われるが、リニア中央新幹線事業による影響は特には認められない。						
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,700 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	同一需給圏は主として飯田市南方～南西方郊外の比較的至便な近郊住宅地域であり、需要者の中心は同地域方面等に住宅等取得しようとする市内居住者または下伊那郡の南部～南西部の近隣町村からの転入者層を中心とする。市場における中心価格帯は土地のみで400～600万円前後、新築戸建住宅の場合は2000万円前後が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は飯田市郊外の比較的至便な近郊住宅地としての堅調な宅地需要がある地域であり、アパート等も介在するも、アパートは供給過剰状態にあり収益目的での取引は少なく、主として自用目的での取引が中心である。これらを背景として、本件においては、市場性を反映して実証性に優る比準価格と理論的価格である収益価格を関連づけ、本件における鑑定評価額を上記の通りと決定した。							
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他	
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 24,500 円/㎡		[一般的] 人口の減少率は、県を上回る。民民の取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、リニア駅予定地周辺以外は下落継続。			
	-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] 旧市内中心部近郊の住宅地域。利便性・住環境とも比較的良好で取引は散見されるも変動要因はない。			
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%	[個別的] 個別的な要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富士不動産コンサルティング
飯田(県)-8	長野県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 奥村 節夫
鑑定評価額	3,570,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 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17日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.2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		飯田市竹佐655番2			地積 (㎡)	253 ()	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, 100)			
	1.2:1	住宅 L S 1	住宅、事業所、作業所等が混在する郊外の住宅地域	北東5m市道	水道、下水	切石駅 6.7km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 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 17 m、奥行約 15 m、規模 250 ㎡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 5 m市道	北	交通施設	切石駅 南西方6.7km	法令 (都) (60, 100) 規制		
地域要因の将来予測	飯田市郊外で旧街道筋背後至近の農村住宅地。旧街道筋から飯田山本ICに通じる国道へ車の流れが変わり、街道沿いの近隣店舗がその影響を受けているものの、住環境の大きな変動は見られず、ほぼ現状維持。										
(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	14,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	7,730 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	同一需給圏は飯田市南西部方面の郊外の農村住宅地の一円である。需要者の主体は飯田市南西部方面の郊外で住宅地を求めようとする飯田市内及び下伊那郡南西部よりの転入者層が中心。中央道「飯田山本インター」等にも近く利便性等も比較的高い地域ではあるも、元々が農村地帯の性格が強く需要の拡大は余り見られない。需要の中心は土地のみで400万円前後、新築戸建住宅で1800万円から2000万円前後程度であるものと認められる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域周辺における住環境等は郊外住宅地としては概ね良好であり、アパート等も多少は散見されるも、賃料水準も所得水準の低迷等により弱含みで、かつ供給過剰気味でもあり、自用目的での取引が多い。よって、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を中心とし、理論的価格である収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(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	地域要因	街路
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			標準化補正		交通環境画地行政その他
(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	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			標準化補正		交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[一般的] 人口の減少率は、県を上回る。民民の取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、リニア駅予定地周辺以外は下落継続。					
	前年標準価格		14,300 円/㎡			[地域] 山本地区全体並びに周辺村部等の関連圏域においても人口減少傾向にあり、宅地需要は低迷。					
	-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] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号		標準地								
公示価格		円/㎡									
変動率		年間	-1.4 %	半年間	%						

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 信州不動産鑑定
飯田(県)-9	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	6,850,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 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16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	飯田市上郷黒田1363番14				地積 (㎡)	243 ()	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, 100) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西50m、南80m、北50m 標準的使用 低層住宅地					標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約20m、規模250㎡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4.5m道路	交通施設	伊那上郷駅北西方1.2km 法令規制 (都) (60, 100)					
	地域要因の将来予測	飯田市近郊の住環境に恵まれた至便な住宅地域として堅調な宅地需要があり、地価自体は今後も安定的に推移するものと予測。リニア事業による当地域地価への直接的影響等は今後徐々に顕在化してくるものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	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	28,600 円/㎡				個別的要因の比較					
	収益還元法	収益価格	15,200 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	同一需給圏は飯田市中心市街地の外延部の主として北部寄りの近郊住宅地域一円の圏域である。需要者の中心は飯田市及び周辺町村居住者が大半。当該上郷黒田地区は飯田市近郊でも比較的堅調な宅地需要を内包する地域であり、地価水準は比較的安定しているも、リニア中央新幹線による直接的影響等は今後これからのことと予測される。土地は70万円前後、新築戸建住宅は2,000~2,300万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は郊外型量販店等にも近接する近郊住宅地としての堅調な宅地需要が認められる地域であり、アパート等も介入するも、取引としては主として自用目的での取引が中心である。これらを背景として、実証性の高い比準価格と理論的価格である収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(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	[]	[]	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	飯田(県)-7	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	24,500 円/㎡	[98.8]	100	100	[100.0]	28,100	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	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格	28,200 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	公示価格	円/㎡
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%						
<p>一般的な要因] コロナ禍からの回復基調が見られるも、地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の差異が依然として見られる。</p> <p>地域要因] 飯田市中心市街地等にも比較的近く、商業施設、小・中学校等にも比較的近い利便性の高い地域性等から堅調な宅地需要を維持して推移。</p> <p>個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所	
飯田(県)-10	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣	
鑑定評価額		693,000 円	1 m ² 当たりの価格		1,670 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11日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和5年6月23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		飯田市上村479番2			地積(m ²)	415	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		都計外				
	台形 1.5:1	住宅 W2	農地の中に農家住宅が点在している山間住宅地域	西9m国道、北側道	水道	平岡 21km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 20 m、規模			400 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m国道	交通施設	平岡駅 北東方21km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)			
	地域要因の将来予測	圏域の中心部から距離を有する山間部にあり、大きな変動要因は無く、宅地需要も乏しい地域柄である。もともと地価水準が低廉なことから変動幅は小幅ではあるが、今後も衰退気味にて推移していくものと予測する。										
(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	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	1,670 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	同一需給圏は飯田市旧上村・旧南信濃村の農家集落地域。需要者の中心は、旧上村地区に地縁性を有する個人が大半と認められる。従来から飯田市中心部等への人口流出等過疎化傾向が進んでおり、基本的に宅地需要の極めて乏しい地域である。近時の景気低迷等も加わり、地価は依然弱含みで推移している。地価水準は、単価で1,700円/m ² 前後の取引が中心と認められる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は旧上村の中でも国道沿いの比較的立地条件等に恵まれた地域であるも、当該地域を含む上村地区自体は人口減少の続く山間過疎地にて、民間アパートも無く、自目的の取引を中心とする地域のため、想定の実現性を欠く収益還元法の適用は断念した。本件では市場実態を反映する比準価格をそのまま採用することが妥当と判定し、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	対象基準地の規準価格(円/m ²)	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/m ²	[] 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/m ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		1,700 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 %				
	変動率		年間	-1.8%	半年間	%						
一般的な要因		[] 新型コロナ禍の影響からやや持ち直し感があるも、円安、原油高等からこの先の状況は不透明な部分が多い。										
地域要因		[] 市内でも山間奥地にて特に人口減少、高齢化等による過疎化が進行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある。										
個別的要因		[] 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 都市不動産鑑定事務所	
飯田(県)-11	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣	
鑑定評価額	743,000 円		1㎡当たりの価格	2,870 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11日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和5年6月23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						倍率種別

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		飯田市南信濃和田2443番1			地積(㎡)	259	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		都計外				
	1.5:1	住宅W2	一般住宅と農家住宅等が混在する旧道沿いを中心とした住宅地域	北5.5m市道	水道、下水	平岡9.3km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2)近隣地域	範囲	東300m、西300m、南100m、北250m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約12.5m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5m市道	交通施設	平岡駅北東方9.3km	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)			
	地域要因の将来予測	旧南信濃村中心部に近い集落として大きな変化はみられないものの、山間地域だけに需要自体は低迷傾向にあり、地価は小幅ながら下落が続くものと予測される。										
(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	2,870 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	同一需給圏は飯田市旧上村・旧南信濃村の農家集落地域。需要者の中心は、旧南信濃村和田地区に地縁性を有する個人が大半と認められる。従来から飯田市中心部等への人口流出等過疎化傾向が進んでおり、基本的に宅地需要の極めて乏しい地域である。近時の景気低迷等も加わり、地価は依然弱含みで推移している。地価水準は、単価で3,000円/㎡前後の取引が中心と認められる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は旧南信濃村の中心部に比較的近い和田の集落ではあるが、当該地域を含む南信濃地区自体は人口減少の続く山間過疎地にて、民間アパートも無く、自用目的の取引を中心とする地域のため、想定の実現性を欠く収益還元法の適用は断念した。本件では市場実態を反映する比準価格をそのまま採用することが妥当と判定し、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	対象基準地の規準価格(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	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	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		2,920 円/㎡		<p>変動状況の要因</p> <p>[一般的要因] 新型コロナ禍の影響からやや持ち直し感があるも、円安、原油高等からこの先の状況は不透明な部分が多い。</p> <p>[地域要因] 市内でも山間奥地にて特に人口減少、高齢化等による過疎化が進行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>			
	-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	-1.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富士不動産コンサルティング
飯田(県)-12	長野県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 奥村 節夫
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 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17日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 23,000 円/㎡ 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	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	飯田市上郷飯沼1810番1外				地積 (㎡)	420 ()	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住居 (60, 200) (その他) (60, 184)		
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西200m、南200m、北200m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約28m、規模420㎡程度、形状長方形					地域的特性	特記事項 特にない	
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	飯田市近郊の至便な住宅地域として堅調な宅地需要があり、リニア中央新幹線事業による地域地価への影響等は今後徐々に顕在化してくるものと予測するも、現段階では様子見の感が強く土地取引も低調にて推移。					街路	基準方位北4.6m市道	
	地域的要因の将来予測	飯田市近郊の至便な住宅地域として堅調な宅地需要があり、リニア中央新幹線事業による地域地価への影響等は今後徐々に顕在化してくるものと予測するも、現段階では様子見の感が強く土地取引も低調にて推移。					交通施設	伊那上郷駅 東方1.6km	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
	収益還元法	収益価格	17,500 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	同一需給圏は主として飯田市北部方面の近郊住宅地域であり、需要者の中心は飯田市内一円及び周辺町村からの転入者層も多い。国道153号沿いには大型量販店等もあり生活利便性が高い。上郷飯沼地区ではリニア中央新幹線の長野県駅(仮称)設置が予定され、これへの期待感等から地価にも徐々に影響を与えつつあるも、様子見の感が強い。市場における中心価格帯は土地のみで1200万円前後、新築戸建住宅は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	対象地域は郊外型量販店等にも近接する近郊住宅地としての堅調な宅地需要が認められる地域であり、アパート等も介在するも、アパートは供給過剰気味であり、主として自用目的での取引が中心である。これらを背景として、本件においては、市場性を反映して実証性に優る比準価格と理論的価格である収益価格を関連づけ、本件における鑑定評価額を上記の通りと決定した。								
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	地域要因	
(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	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	地域要因	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[要 因]	人口の減少率は、県を上回る。民民の取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、リニア駅予定地周辺以外は下落継続。				
	前年標準価格	29,300 円/㎡			[地 域 要 因]	リニア中央新幹線の新駅設置予定地に近く期待感が高いも、開業先延ばしの影響もあり、様子見から取引は低調。			
対象基準地の前	-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	飯田-3	[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。			
	標準価格	29,300 円/㎡		変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %		

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, 富士不動産コンサルティング. Includes 飯田(県)-13, 長野県, 第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 奥村 節夫.

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6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 飯田市座光寺3966番7. (2) 近隣地域: 東20m, 西40m, 南20m, 北30m. (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 25,200 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は飯田市近郊の住宅地域で... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 飯田市近郊に位置し国道153号沿いの大型店等の商業施設にも近く... (8) 公示価格: 代表標準地, 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, 飯田(県)-7, 前年指定基準地の価格 24,500 円/m². (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 24,800 円/m².

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, (有)今牧不動産鑑定. Row 1: 飯田(県)-14, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 今牧 一宏. Row 2: 鑑定評価額, 8,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,000 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. Values include dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月11日, and price types like 正常価格.

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: 飯田市上郷飯沼564番. (2) 範囲: 東100m, 西150m, 南150m, 北150m. (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 24,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は飯田市中心市街地周辺. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該近隣地域は飯田市中心部の近郊. (8) 公示価格: 代表標準地 飯田-3, 公示価格 29,300 円/㎡. (9) 指定基準地: 飯田(県)-7, 前年指定標準地の価格 24,500 円/㎡. (10) 対象標準地の前年標準価格の検討: 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富士不動産コンサルティング
飯田(県)5-1	長野県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 奥村 節夫
鑑定評価額	8,820,000 円	1㎡当たりの価格	39,900 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17日	(6)路線価	[令和5年1月]	32,000 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	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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		飯田市桜町1丁目39番1			地積(㎡)	221	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)商業(80,400)準防			
	1:2	店舗兼住宅S2	県道沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が連たんする商業地域	東17m県道	水道、ガス、下水	桜町駅250m		(その他)(90,400)			
(2)近隣地域	範囲	東20m、西20m、南50m、北50m			標準的使用	低中層の店舗併用住宅若しくは店舗兼事務所敷地					
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約22m、規模220㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	17m県道	交通施設	桜町駅南方250m	法令規制	(都)商業(90,400)準防		
地域要因の将来予測	飯田市中心部に接続する中小規模小売店舗、併用住宅等を主体とする近隣型の既存商・住混在地域ではあるが、旧市街地内での商業地需要は低迷しており、今後も同様の停滞傾向が続くものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	低中層の店舗併用住宅若しくは店舗兼事務所敷地					(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	40,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,400 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	同一需給圏は飯田中心市街地の既存商業地内であって、旧来からの小規模な日用品販売店、飲食店、事業所等が混在する地元事業者を主体とする近隣商業地域等である。需要者の中心は地元事業者等にほぼ限定される。近年、経営者の高齢化、営業不振等から、潜在的な供給圧力が強まる中で、不動産需要は全般的に弱く、店舗の閉鎖等も見られるなど需給は弱含みで、この傾向は今後も続くものと認められる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域内は自用自住の店舗兼住宅等を主体としており、商業立地性もやや劣るところから、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。これら地域性等をも勘案のうえ、市場性を反映し実証性に優る比準価格と不動産の収益性に着目した理論的価格である収益価格とを関連づけ、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	地域要因	街路
	標準地番号								標準化補正		交通環境画地行政その他
(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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格								標準化補正		交通環境画地行政その他
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討				[要 因]	[一般的]					
	継続	新規				人口の減少率は、県を上回る。民民の取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、リニア駅予定地周辺以外は下落継続。					
	前年標準価格	40,600 円/㎡				[地 域]					
	-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			飯田市内の既存商業地では郊外型大型店舗等への顧客流出が続き、依然として地盤沈下が続いている。							
代表標準地	標準地			[個別的]							
標準地番号				個別的要因に変動はない。							
公示価格		円/㎡									
変動率	年間	-1.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)今牧不動産鑑定
飯田(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	47,100,000 円	1㎡当たりの価格	62,900 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11日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		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	飯田市育良町3丁目1番14外				地積 (㎡)	749 ()	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)			
	2:1	店舗 S1	店舗、事業所等が建ち並ぶ国道バイパス沿いの商業地域	南25m国道	水道、下水	切石 2km	(その他) (90, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約 35 m、奥行約 21 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	街路	2.5m国道	交通施設	切石駅 南西方2km	法令 (都)近商 (90, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	最も高い集客力を有する郊外型路線商業地域として今後も推移していくと見込む。圏域全体としての人口減少等を背景に商業地価自体は需要が相対的に低迷し、弱含みの傾向が続くものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	店舗地				(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	64,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	39,800 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	同一需給圏は国道153号線飯田バイパス(通称・アップルロード)沿いを中心に、飯田市周辺の主要幹線街路沿いの郊外型路線商業地域。飯田・下伊那地方では最も繁華性が高い商業地となっているも、商圏人口の減少等をも背景として商業地需要自体はやや低迷傾向にあり、当該地域地価も下落基調にて推移している。また当該地域における不動産確保手段の中心は借地であり、土地取引自体は僅少であることから、主体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	対象近隣地域及びその周辺地域は郊外型大型量販店等も立地するも、主としては自用の店舗等が主体となっており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、市場性を反映し実証性に優る比準価格と不動産の収益性に着目した理論的価格である収益価格とを関連づけ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討等をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	63,300	内訳			
(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/㎡)	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 -39.0 行政 +3.0 その他 0.0
	飯田(県)5-1 前年指定基準地の価格	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [63.4]	[100.0] 100	62,900	内訳			
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 64,100 円/㎡		価格変動要因の 状況	[要 因]	飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。県内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。				
	-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/㎡
	変動率	年間 -1.9 %	半年間 %		[要 因]	個別的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, 富士不動産コンサルティング. Includes 鑑定評価額 8,600,000 円 and 1㎡当たりの価格 47,800 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 and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等. (2) 近隣地域の特性. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格. (9) 指定基準地. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富士不動産コンサルティング
飯田(県)5-4	長野県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 奥村 節夫
鑑定評価額	1,470,000 円	1㎡当たりの価格	4,300 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17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	飯田市南信濃和田1108番1				地積 (㎡)	342 ()	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	都計外 (その他)				
	1:3	店舗兼住宅 W2	低層店舗、事業所、一般住宅等が混在する国道沿いの商業地域	南東6.2m国道	水道、下水	平岡駅 11km					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m				標準的使用	店舗兼住宅敷地				
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 6.2m国道	交通施設	平岡駅 北東方11km	法令 都計外 規制				
	地域要因の将来予測	旧南信濃村中心部の商店街である。背後人口の減少と食品店舗、郵便局等のバイパス沿いへの進出もあり、当面地盤沈下傾向が続くものと思われる。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅敷地				(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	4,300 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	同一需給圏は旧南信濃村和田地区周辺の商業地域並びにこれと競争代替関係にある山間部の中心集落地域の一円。需要者は小売り店舗等を経営する地元商店経営者等で極めて限定的。山間部の過疎地域であり人口減少が続くところから地域内での宅地需要は希薄であり、地域内地価は弱含みに推移している。また、顧客の多くは飯田市中心部方面の店舗等に奪われている。市場での中心となる価格帯は土地のみで150万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は山間過疎地の既存商店街であるため賃貸市場は未成熟であり、賃貸事業目的の収益用不動産等もほとんど見受けられない地域柄であるため、収益方式の適用は断念した。したがって、同地区内並びに下伊那郡山間部の事例等より試算した比準価格を標準とし、単価と総額との関連等をも配慮しつつ、本件鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(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						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[要 因]		人口の減少率は、県を上回る。民民の取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、リニア駅予定地周辺以外は下落継続。				
	前年標準価格	4,420 円/㎡		[要 因]		圏域外れの山村過疎地の既存商業地。取引は皆無に近く、地価は下落。バイパス開通で衰退に拍車。					
	-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	標準地	公示価格 円/㎡		[要 因]						
	変動率	年間	-2.7 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
飯田(県)5-5	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	82,800,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 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]	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	飯田市座光寺4587番2外				地積 (㎡)	1,315 ()	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, 100)	(その他) (70, 100)				
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西150m、南30m、北40m 標準的使用 低層店舗地				標準的画地の形状等 間口約40m、奥行約30m、規模 1,200㎡程度、形状 ほぼ台形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m国道	交通施設	元善光寺駅 南方700m	法令規制	(都) (60, 100)			
	地域要因の将来予測	郊外の路線商業地域であり、商況自体の変化は余り無いものの、比較的至近地域にてリニア中央新幹線の駅設置工事が進捗中にて期待感あり。但し民間取引自体はまだ少ない状況にて今後も横這い程度にて推移と予測。										
(3) 最有効使用の判定	低中層の店舗または事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			64,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			38,100 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	同一需給圏は座光寺地区の国道153号線沿いを中心に、飯田市及び近接市町村の幹線街路沿いの郊外型路線商業地域一帯。飯田市北部の路線商業地域であり、リニア中央新幹線による影響等は今のところまだ目立っては認められないものの期待感等は高いものがある。なお、当該地域内の土地利用形態は借地利用が多く、所有権取引は比較的少ないこと、また画地規模等も差異がある等から、地域の中心価格帯を判定することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域内は国道沿いに形成された路線商業地域ではあるも、主には自用の店舗、事務所が中心で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。これら地域性等を勘案のうえ、市場実態を反映して実証性に優る比準価格と不動産の生み出す収益に着目した理論的価格である収益価格とを関連づけ、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(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				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	飯田(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	40,600 円/㎡	[98.3]	100	[100.0]	[65.7]	100	62,600				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	一般的要因							
	継続 新規				コロナ禍からの回復基調が見られるも、地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の差異が依然として見られる。							
対年標準価格等の前	前年標準価格 63,000 円/㎡			価格変動要因の	地域要因							
	-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				飯田市北部のロードサイド商業地としての一定の需要に、近接地域内で進捗中のリニア事業への期待等も加わるも、まだ様子見の感あり。							
対年標準価格等の前	代表標準地 標準地			価格変動要因の	個別的要因							
	標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的要因に変動はない。							
変動率			年間	0.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
飯田(県)5-6	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	26,900,000 円	1㎡当たりの価格	43,200 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 35,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月16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	飯田市上郷別府3344番3				地積(㎡)	622	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)準工(60,200)						
	1:1.5	事務所兼倉庫S2	店舗、事業所等が建ち並ぶ準幹線街路沿いの商業地域	南西16m市道	水道、下水	伊那上郷駅1.2km		(その他)(特別用途地区)(70,200)						
(2)近隣地域	範囲	東250m、西200m、南50m、北0m				標準の使用	低層の店舗又は事務所地							
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m				規模	600㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	16m市道	交通施設	伊那上郷駅南方1.2km	法令規制	(都)準工(特別用途地区)(70,200)				
	地域要因の将来予測	当該地域は準幹線市道沿いの業務系商業地域で、商況は比較的堅調に推移するも、景気動向等の影響を受けやすく、先行き不透明な状況にある。今後リニア中央新幹線による影響等の程度を注視する必要がある。												
(3)最有効使用の判定	低層の店舗又は事務所地					(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			44,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			25,700 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	同一需給圏は飯田市中心市街地の外延部にある準幹線街路沿いの業務系地域の圏域。需要者は飯田市中心市街地外延部の幹線街路沿いにて業務用地を求め事業者が中心。交通至便な業務地域として堅調な業務用地需要を内包するも、総体的には景気先行きの不透明感等から地域内宅地需要はやや弱含みにて推移するものと見込まれる。また、商業地の取引は件数が少なくかつ個別の事情を内包するものが多いことから地域における中心価格帯は判然としない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣は準幹線街路沿いの業務商業地域ではあるも、主には自用の店舗、事務所が中心で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。これら地域性等を勘案のうえ、市場実態を反映して実証性に優る比準価格と不動産の生み出す収益に着目した理論的価格である収益価格とを関連づけ、指定基準地との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。													
(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						
(9)指定基準地	指定基準地番号	飯田(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	40,600 円/㎡	[98.3]	100	[100.0]	[92.2]	100	43,300						
(10)対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格	43,200 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	公示価格	円/㎡	変動率	年間 0.0 %	半年間 %
	一般的な要因	コロナ禍からの回復基調が見られるも、地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の差異が依然として見られる。												
	地域要因	リニア新駅設置予定地区に比較的近く期待感高まるも取引顕在化せず、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, (有)今牧不動産鑑定. Row 1: 飯田(県)5-7, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 今牧 一宏. Row 2: 鑑定評価額, 93,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,000 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. Values include dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月11日, and price types like 正常価格.

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: 飯田市上郷飯沼1949番1外. (2) 範囲: 東40m, 西60m, 南80m, 北200m. (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: 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 63,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は飯田市内の国道等の幹線街路沿いの郊外路線商業地域で、需要者の中心は飯田市郊外の路線商業地に沿道型事業を営もうとする事業者等が主体。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象近隣地域内は国道沿いの路線商業地域であり、貸店舗、貸ビル等賃貸物件も存するも、自有自用の物件が多く、総じて賃貸市場は未成熟である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 61,600 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格等の前: 対象基準地の検討, 前年標準価格 62,000 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 0.0%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
飯田(県)5-8	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 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16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	飯田市座光寺3902番9外				地積 (㎡)	427 ()	法令上の規制等	(都) (60, 100)			
	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)				
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 W1	中小規模低層店舗、事業所、農地等が混在する県道沿いの路線商業地域	北東10m県道	水道、下水	元善光寺駅 870m						
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m 標準的使用 低層店舗兼住宅地				標準的画地の形状等 間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 台形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	北東 10 m 県道	交通施設	元善光寺駅 南方 870 m	法令規制 (都) (60, 100)			
	地域要因の将来予測	飯田市北東郊外農村部の県道沿いの小規模な路線業務地域であり、従来、地域内での土地需要は希薄であるも、現在事業進捗中のリニア中央新幹線に対する期待感等からの地価への影響が今後見込まれる。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	32,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	17,300 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	同一需給圏は飯田市郊外を中心に、飯田市及び近接市町村の幹線街路沿いの郊外型路線商業地域一帯。飯田市北部の農村部の路線業務地域であるも地勢的条件等もあって従来から土地需要の希薄な地域柄であり、地価はやや弱含みに推移していたが、リニア中央新幹線事業による影響を徐々に受けつつある。なお、当該地域周辺では借地利用での土地確保が多く所有権取引は少ない地域柄であるところから、地域の中心価格帯を判定することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域内は郊外農村部の県道沿いに形成された小規模な路線業務地域であり、主には自有自用の店舗、事務所が中心で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。本件では当該地域性等を勘案のうえ、市場実態を反映して実証性に優る比準価格と不動産の生み出す収益に着目した理論的価格である収益価格とを関連づけ、指定基準地との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(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/㎡)	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		[]	100	100	[]						
(9) 指定基準地	指定基準地番号	飯田(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +20.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	40,600 円/㎡	[98.3]	100	100	[100.0]	31,400					
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	31,500 円/㎡	価格変動要因の	[一般的要因]	コロナ禍からの回復基調が見られるも、地価に関しては地域性、用途等により取引動向、需要動向の差異が依然として見られる。					
	-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		[地域要因]	飯田市北部の農村部の路線業務地域であるも商業地需要はやや希薄。リニア中央新幹線による地価への影響等は依然として不透明な状況。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間	%	[個別的要因]	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	(有)今牧不動産鑑定
飯田(県)9-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	78,600,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 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11日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和5年6月16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	飯田市松尾明7709番1外				地積(㎡)	6,657	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)工業(60,200)							
	3:1	工場	中小規模の工場、事業所、資材置場のほかに農地も見られる工業地域	北西4m市道	水道、下水	伊那八幡1.6km	(その他)(特別用途地区)							
(2)近隣地域	範囲	東0m、西100m、南0m、北800m			標準的使用	中小規模工場敷地								
	標準的画地の形状等	間口約120m、奥行約50m、規模6,000㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	北西4m市道	交通施設	伊那八幡駅南東方1.6km	法令規制	(都)工業(特別用途地区)(60,200)					
	地域要因の将来予測	中心市街地にも比較的近い工業系地域であり堅調な工業地需要を内包している。飯田市周辺地域における工業用地の需要は比較的堅調であり、地価は今後も概ね安定的な傾向が続くものと予測される。												
(3)最有効使用の判定	中小規模工場敷地				(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	11,800 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	同一需給圏は飯田市及び周辺市町村の工業系地域で、工場インフラの比較的整備された地域である。対象地域は工場、営業所等を中心としており、需要者の中心は、飯田市及び周辺市町村に地縁性を有する事業者等に限られる傾向が強い。地価は地積等個別的要因にもよるが、単価で1万円/㎡～1.5万円/㎡前後の取引が中心であると認められる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	飯田市郊外の工業系地域であるも、賃貸物件等は見当たらず、倉庫等については賃貸可能性を有するも、元々が当地域では工場等についての賃貸市場は熟成しておらず、自用の工場等を主とする地域であることから収益方式の適用は断念した。本件では、市場実態を反映し実証性の認められる比準価格を標準として、公示価格を規準とした価格との検討並びに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。													
(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	標準地番号	南箕輪9-1								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	10,900 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [93.5]	[100.0] 100	11,700			環境	0.0		環境	-11.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9)指定基準地	指定基準地番号	前年指定基準地の価格	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		地域要因	街路	
		円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										その他			その他	
(10)対象標準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	11,800 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	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 飯田市の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。県内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。												
		[地域] 飯田市内の工業用地、業務用地の需要は比較的堅調であり、概ね安定的傾向にある。												
		[個別的] 個別的要因に変動はない。												