鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 18日提出 阿智(県)-1 宅地-1

												門督(県)-1	毛 地-1
	基準地番	_	提出先	所属分科会名	3	業者名 (有)今牧不								
	阿智(県)	-1	長野県	₹	第 2		氏名	不重	加産鑑定士		今牧	一宏		
	鑑定評価	額			2,390,000	円		1 ㎡当	たりの価	格			4,450	円/㎡
1 基本的	 的事項													
(1)価格	時点	令和 5年	7月 1	日 (4)	濫定評価日		令和 5	5年 7.	月 11日	(6)	[令和 : 路線価区			<u>円/㎡</u> 倍
(2)実地	調査日	令和 5年	6月 17	7日 (5)1	価格の種類		正常価権	各		路線 価	倍率			
(3)鑑定	評価の条件	更地として	の鑑定詞	評価										
$\overline{}$		の理由の要旨											T	
(')	f在及び地番 「住居表示」	│下伊那	郡阿智村	寸智里10	38番2外					地積 (㎡)	53	8	法令上の規制]等
基 準 地	/	」 す 敷地の利用(D現況	周辺の	土地の利用	接	面道路σ)状況	供給	, ,	(な交通施	<u>)</u> 設との	都計外	
16				の状況					処理施 設状況	接近	の状況			
								· 設化)						
台开1:1		住宅 W2		等が混在	、農家住宅 する住宅地	南西	西4.5m村道 水道 下水			道、 飯田 水 15km			(その他)	
				域										
(2) 章		東 40 m、	5 60	m、南	40 m、北	40	m 村	画進 的 (│ 使用	建住宅地				
近点	_医 準的画地の		間口約				25 m、				度、形状	ia ;	ぎ長方形	
1 18 1	地域的特性 特記 特にな		۱,		街 4.5r		寸道	交通	飯田駅 通 南西方15km		法令		都計外	
域		事項			路			施設	:			規制	1 1 1 1	
地域要因の 従来から宅地			雲要の稀:	薄な山間部	 Bの農村住宅	地域で	·あり、	 大きな	変動要因	<u>は無く、</u>	十地需要	要は弱き	<u>:</u> 含みであり、地価	 hは下
将来予測落傾向が続く														
(3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 原価法		+ LL3#	/ エ +&			450 M	-	4)対象基 の個別I	準地 7 的要 8	はい				
				価格		4,	450 円	_	因					
		収益還元法 	収益	価格	/ 円/㎡									
		原価法	積算	価格		/ 円/m²								
		開発法	開発	法による化	西格		/ 円	/ m²						
(6)市場	の特性	同一需給圏 者等に限定さ 概ね200万	1る。山□	間農村たる	ら地域性等か	ぼ限定らして	。需要 十分な	者も同 市場は	村智里地 形成され	区を中心ていない	いとした! いも需要の	まぼ村内の中心と	内在住者及びその となる価格帯は土)血縁 <u>-</u> 地で
・検 評価	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	本件対象地は断念した。こも踏まえ、土	は件では、	、市場実態	〟を反映する	比準個	[格をそ	のまま	採用する	ことが	妥当と判え	未成熟な 定し、当	なため収益方式の 当該基準地価格の)適用)推移
<u>理由</u> (8)			準地	時点	標準化	地域	I .	別的	対象基		標街		地 街路	
、公示価格を	j 標準地 [:]	番号		修正	補正 	因の 較		因の 較	の規準((円/	価格 内 '㎡) 訳	準交化環		域 交通 環境 石 行	
価 と 格 し	公示価	格		[]	100	100	[]			補一行	地	一 一 一 その他	
			円/㎡ ———	100	[][] 10				その	他		
(9) 指 か	指定基準	≛地番号		時点 修正	標準化	地域 因の		別的因の	対象基準 の比準(準地 価格 内	標準交		地 域 交 現 環 場 現	
定るの		三基準地の価格				較	I .	較	(円/	m²) 訳	補 💻		要 環境	
指定基準地がらの検討	削井相川	- 基件地の間格	円/㎡	100	100 10		0 [100				罡 画地 行政		日 行政 その他	
(10)	-1 対象]]/	100	1 1		1		.₩ Y ⊔		ナレもに		 句で推移。県内景	 書気け
対年ら		売 新規		540 EU	価変	[要							需要は弱含みであ	
基準検		『準価格 地が共通地点(,510 円/≀ 탈地等と	価 変 格 動 成 況	- 地	域っき	過疎化	が進行し	行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある。 -				
対象基準地の前の年標準価格等からの検討	同一	地点)である場	合の検討		価格形成要因 要動状況	[変	因	,-10		- 00	., ЭіМІ		- C. MINITED	- 0
前が	標準地		標準地		の	₋ 個別	」的,	個別的	要因に変	動はない	١.			
	公示価 変動率		% 半年間	円/1	<u>m²</u>	要	因」							
L	又劉平	 = -1.3	/v ++ E	- J	/U									

1 基本的事項		基準地番	·号	提出先所属分科会名			3	業者名	3 (有) 今牧不重						
基本的事項		阿智(県)	-2	長野県 第2			氏名	不	動産鑑定士	<u> </u>	今牧 一宏					
(1) 価格時点		 鑑定評価	額		3	,810,000	円		1 m²≝	たりの価	 格	11,500 円/n				
(2) 実地調査日	1 基本	 														
通過 1.5				7月 1日	令和	5年 7	7月 11日	(6)								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨	(2)実	 地調査日	令和 5年	6月 17日	(5)価村	各の種類		正常個	i格		線			1.1 倍		
所在及び地番並びに 作用表示 等	(3)鑑	 定評価の条件	更地とし	ての鑑定評価	 T											
所在及び地番並びに 作用表示 等	2 鑑賞	 評価額の決定	の理由の要旨													
接換	(1) 所在及び地番並びに			17 7 7 7 7 7 7 9 1 + 1 E/-	5+B C 7 C				法令上の規制等							
台形			. 等						- 11:5-)			
1.5:1 W2 体とする村中心部付 近の住宅地域 下水 12km 下水 12km 「下水 12km 下水 12km 「下水 12km 「下水 12km 「下水 12km 「下水 12km 下水 12km 「下水 12km 「下水 12km 「下水 12km 「下水 12km 下水 12km 「下水 12km 「下水 12km 下水 12km 「下水 12km 「正本地域 12km 「下水 12km 下水 12km 「下水 12km 下水 12km 「下水 12km 下水 12km 下水 12km 下水 12km 下水 12km 下水 12km 下水 12km	地	形状	敷地の利用			地の利用	接	処理施					都計外			
振響的画地の形状等 間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 330 m程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特にない 街 4 · 5 m村道 交通 飯田駅 交通 商西方12km 法令 部計外 法令 事項 中心部近くの一般住宅を主体とする住宅地域であり、地域内の宅地需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続く 現引事例比較法 比準価格 11,500 円/㎡ 四個別的要 図				体	体とする村中心部付									(その他)		
正 標準的画地の形状等 間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 330 m程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特にない 街 4 . 5 m村道 交通 簡田駅 交通 簡田駅 法令 部計外 法令 がよう がいる できます できます できます できます できます できます できます できます	(2)	範囲	東 100 m、	 西 200 m	n、南 30	m、北	50	m	標準的		 建住宅地	 !				
地域要因の 将来予測 阿智村中心部近くの一般住宅を主体とする住宅地域であり、地域内の宅地需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続く 根であり、地域内の宅地需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続く 日本のと見込まれる。 日本のと見込まれる。 日本のと見込まれる。 日本のと見込まれる。 日本のと見込まれる。 日本の適用 日本の通勤者を中心とする。市場での中心となる 日本の前の場合で400万~500万円前後、新築戸建住宅で2000万円前後程度であると認められる。 日本の通勤者を中心とする。市場での中心となる 日本の通勤者を中心とする。市場での中心となる 日本の通勤者を中心とする。市場での中心となる 日本の通勤者を中心とする。市場での中心となる 日本の前の場合で400万~500万円前後、新築戸建住宅で200万円前後程度であると認められる。 日本の通勤者を中心とする。市場での中心となる 日本の通勤者を中心とする。市場での中心となる 日本の通勤者を中心とする。市場での中心となる 日本の通知者を用いての事業を表記される。 日本の通知者を用いての適用は 日本の通知者を用いての適用は 日本の通知者を開発とし、当該基準地 日本の推移も踏まえ、土地取引動向等をも総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。 日本の推移も踏まえ、土地取引動向等をも総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。 日本の推移を標準とし、当該基準地 日本の推移を開まる、土地取引動向等をも総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。 日本の推移を標準とし、当該基準地 日本の推移を標準とし、当該基準地 日本の推移を標準とし、当該基準地 日本の推移を標準とし、当該基準地 日本の推移を構造した。 日本の推移を標準とし、当該基準地 日本の推移を構造した。 日本の推移を構造した。 日本の推移を開発する 日本の推移を構造した。 日本の推移を開発する 日本の推移を用格を用格が表する 日本の推移を用格が表する 日本の表述を用格が表する 日本の表述を用格が表する 日本の表述を用格が表する 日本の表述を用格が表する 日本の表述を用格が表する 日本の表述を用格が表述を用格が表する 日本の表述を用格が表述を用格が表述を用格が表する 日本の表述を用格が表述			形状等	間口 約					規模			度、形状	長方			
事項 路 施設 規制 規制 地域要因の 将来予測 「阿智村中心部近くの一般住宅を主体とする住宅地域であり、地域内の宅地需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続く 11,500 円/㎡ 日本のと見込まれる。 11,500 円/㎡ 図 11,500 円/㎡ 図 11,500 円/㎡ 図 図 図 図 図 図 図 図 図	地地	地域的特性	特にな 特記	: L 1		街 4.	5 m	村道	交通	● 飯田駅 ● 南西方	(12km	法令		都計外		
将来予測			事項		路				施記	殳			規制			
(3) 最有効使用の判定 戸建住宅地		地域要因の			 住宅を主体	: なとする住	宅地域	或であり)、地垣	対の宅地	需要は	 弱含みであ	り、爿	也価は下落傾向が続く		
(5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡ 原価法 精算価格 / 円/㎡ 原価法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は阿智村中心部付近にあって、村内でも比較的立地条件等に優れる利便性の高い住宅地域一帯であり、需要者はほぼ村内在住者及び下伊那南西部村部よりの転入者、飯田市方面への通勤者を中心とする。市場での中心となる価格帯は土地のみの場合で400万~500万円前後、新築戸建住宅で2000万円前後程度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 (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路				110。						′4)対象其	淮th :	たい たい				
の適用 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/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は阿智村中心部付近にあって、村内でも比較的立地条件等に優れる利便性の高い住宅地域一帯であり、需要者はほぼ村内在住者及び下伊那南西部村部よりの転入者、飯田市方面への通勤者を中心とする。市場での中心となる価格帯は土地のみの場合で400万~500万円前後、新築戸建住宅で2000万円前後程度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 本件対象地域は不動産の収益性が十分には機能し得ない農村地域であり、賃貸市場も未成熟なため収益方式の適用は断念した。本件では阿智村内にて収集、採用した事例群より求められ、実証性に優る比準価格を標準とし、当該基準地価格の推移も踏まえ、土地取引動向等をも総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。 理由 標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路	(5)鑑正評価の手法		取引事例比較	法 比準価	格	11			1 500 円/m²		の個別的要					
開発法 開発法による価格			収益還元法	収益価	格			/ 円/m²								
(6)市場の特性 同一需給圏は阿智村中心部付近にあって、村内でも比較的立地条件等に優れる利便性の高い住宅地域一帯であり、需要者はほぼ村内在住者及び下伊那南西部村部よりの転入者、飯田市方面への通勤者を中心とする。市場での中心となる価格帯は土地のみの場合で400万~500万円前後、新築戸建住宅で2000万円前後程度であると認められる。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路			原価法	積算価	 西格			/ F	∃/m²							
要者はほぼ村内在住者及び下伊那南西部村部よりの転入者、飯田市方面への通勤者を中心とする。市場での中心となる 価格帯は土地のみの場合で400万~500万円前後、新築戸建住宅で2000万円前後程度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			開発法	開発法	による価格	3価格 / 円/㎡										
・検証及び鑑定 断念した。本件では阿智村内にて収集、採用した事例群より求められ、実証性に優る比準価格を標準とし、当該基準地 評価額の決定の 価格の推移も踏まえ、土地取引動向等をも総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。 理由 (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路	(6)市均	場の特性	要者はほぼ村	内在住者及7	び下伊那倖	西部村部	よりの	り転入す	1、飯田	3市方面へ	の通勤	者を中心と	゚゙ヺる。	市場での中心となる		
(8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証及び鑑定 価額の決定の	断念した。本	件では阿智ホ	村内にて収	双集、採用	した事	₣例群↓	こり求め	うられ、実	証性に	憂る比準個	[格を標	票準とし、当該基準地		
	(8)											標 行				
	ス 準 に	格			11多正 作出上						/ Ž# "		竟	要環境		
格 し	格も	公示価格	答] 100		100				TF			1 1 1 1 1 1 1 1		
		1500年第	ᅣᄴᆓᄆ				+14++=#	-		计 色甘	建 +地	その作	t	1.11		
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 地 街路 指 か 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内 準 交通 域 交通 定ら ・ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	(9) 指定基準地	指定基準地番号						比	要因の	の比準の	価格 内	準 交通		地域交通		
定 ら		前年指兌	まま進地の価格					t	比較	(円/	m²) 鄙	補		罗 環境 因 _{行政}		
準検	準 検地 討	אפנידינא	- 44 / 15 0 / 1四 1 日	円/m² [_	.				_ •			正		I		
Total To		-1 対象		137.11		T .				 tの人口.	 世帯数I			 うで推移、県内景気は		
対 年 ら 継続 新規 価 変 と 要 因 」 持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。	対年	ら 継続		44.00			持ち直	しの動き	1、世帝奴はこでに減少順門で推移。崇内京気は かきに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。							
象標の 前年標準価格 11,600円/㎡ 格動 基準検 推価試 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と	基準	検 -2 基準	地が共通地点(代表標準地等と 形 状 ・地・は 過速化が進行						化が進行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある							
対 年 ら 線 続 新規	地格等	同一地点)である場合の検討 要 因 要 因														
	前が	標準地		徐华地				别的,	個別的	的要因に変	動はない	, ۱。				
公示価格				% 坐年問		_	要	因」								

標準地番号 公示価格

変動率 年間 -1.5 % 半年間

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 18日提出 阿智(県)-3 宅地-1

												四省(保)-3		七地-1
	基準地番	号	提出先	属分科会名	3	業者名 (有)今牧不動			産鑑定						
	阿智(県)	-3	長野県		第 2		氏名 不動産鑑定士				今牧 一宏				
	鑑定評価	i額			834,000	円		1 m²≝	たりの価	格				2,030	円/㎡
1 基本的	事 項														
(1)価格時点 令和 5年			7月 1日	日 (4)鑑:	定評価日		 令和 5年 7月 11日			(6)	[令和				円/m²
· /			6月 17日	3 (5)価	格の種類		正常個	格		路 線 価		又は倍率 ^逐 種別		1.1	倍
(3)鑑定評価の条件 更地としての				価						1_ДЩ	<u> </u>	1±773			
2 銀宁訂	で価額の油気	つませりまた													
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) 所在及び地番並びに 下田			7 N 7 7 7 7 1 1 1	***	- T					地積	4	11	法令」	上の規制	 等
	「住居表示」	」等		浪合384 ————		,					()			
基 「住居表示」等			の現況	周辺の土 の状況	地の利用	接顶	面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	都計外		
1:1 住宅 W2			98	農地の中に 家住宅が点 家集落地域	在する農	北東4	m村道		水道、下水	飯田 24km			(その他)		
(2) 範囲 東 50 m、			西 50 r	m、南 10	00 m、北	100	m	標準的	使用「戸建	建住宅地					
近標	準的画地の		間口 約	15 m	1		0 m.	規模	1		度、形料	伏 長7	方形		
近 標 地 域	」域的特性	特記特にな	l I		台 街	η村道		交通	● 飯田駅 ● 南西方	24 k m		法令	都計外		
13,		事項			路			施記	殳			規制			
地	現場要因の 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	従来から宅地 下落傾向が続	需要の稀薄 くものと予	な山間奥均	也の農村住	宅地域	であり)、大き	な変動要	因は無く	〈、土地	黒要は弱	。 ほ含みで	あり、地	値は
(3) 最有効使用の判定 戸建住宅地			, , , ,	<i></i>				((4)対象基準	準地 カ	112				
(5)鑑定評価の手法 取引事		取引事例比較流	去 比準値	西格		2,	030 F		の個別的 因	的要	_				
の適		収益還元法	収益値	西格			/ F	号/㎡							
		原価法	積算個	西格			/ F	引/㎡							
		開発法	開発法	まによる価値	格	/ 円/m²									
(6)市場((6)市場の特性 同一需給圏 等に限定され ね100万前			村たる地均											
・検	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	本件対象地は断念した。たち踏まえ、土地	本件では、	市場実態を	を反映する	比準価	格をそ	このまま	:採用する	ことがそ	9当と判	定し、旨	なため収i 当該基準	益方式の 地価格の)適用)推移
(8)		代表標準地 標準地 基地番号 示価格 円/㎡		時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較			対象基準 の規準(円/	西格内	準 交化 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
対 規準とした	公示価			100 [100	100	1] 100			^エ 行	i地 i政)他	西 行政 その他		
(9) 指 からC	指定基準	≛地番号		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	北 5	固別的 要因の 比較	対象基準 の比準(円/	隼地 西格 内 ㎡) 訳	準 交化 理	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
、指定基準地からの検討	前年指定	三基準地の価格	円/m²	100 [100	100] [_	100			144	ī地 ī政)他		行政 その他	
(10)		基準地の検討	L			 			すの人口、		よともに	減少傾向			
対象基準地の前年標準価格等からの検討	継 前年標 -2 基準 同一 代	準価格 地が共通地点(地点)である場	代表標準均	060 円/㎡ 池等と	価 変格動形状	安于地	因 」 域]		証しの動き とが進行し						
前が	極準出		ייי−ריייי		の	個別的 個別的悪田に亦動けない									

| 個別的 個別的要因に変動はない。 | 要 因 |

円/㎡

公示価格

変動率 年間 -1.4 % 半年間

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 18日提出 阿恕(県) 4 字地-1

												1門首(宗)-4		七地-1
	基準地番	号	提出先	所	属分科会	名	業者名 (有)今牧石								
	阿智(県)	-4	長野県	<u></u>	第 2	第2 氏			氏名 不動産鑑定士			一宏			
	鑑定評価	額		1	,550,00	0 円		1 m²	当たりの価	格				2,140	円/㎡
1 基本	的事項														
(1)価材	各時点	令和 5年	7月 1日	(4)鑑定	定評価日		令和 5年 7月 11日			(6) 路 線	[令和 :				円/㎡
(2)実均	也調査日	令和 5年	6月 17日	(5)価木	各の種類]	正常	│ │正常価格			路線価区			1.1	倍
(3)鑑え	 定評価の条件	ての鑑定評価													
2 鑑定		──┴──── Eの理由の要旨													
	所在及び地番	並びに	『郡阿智村清』	——————————————————————————————————————						地積	72	6	法令.	上の規制	 等
基	「住居表示」	」等				- 1			2 供給	(m²)	()			
準形状敷地の利用				高辺の土 ¹ の状況	地の利用	2の利用 接続		接面道路の状況			な交通施 の状況	設との	都計外		
1:2 住宅 W2			公的	農家住宅を主任公的施設も見農家集落地域			54m村道		水道、下水	飯田 20km			_ (その他) (土砂災害警戒区域)		域)
	 範囲	東 20 m、ī	 西 50 m、	南 20	m、 a	比 100	m	標準的	 り使用 戸頭	 建住宅地					
	標準的画地の		間口 約	16 m			25 m	、規模			度、形物	、 長刀	方形		
地域	地域的特性	特記	, 1		街 4	m村道		交	飯田駅 通 南西方	(i20km		法令	都計外 (土砂災割	警戒区域	;)
1-3%		事項			路			施	設			規制			
地域要因の 従来から宅地需要の稀薄な山間部の 将来予測 傾向が続くものと予測する。						落地域で	であり、	大き	な変動要因	は無くこ	:地需要l	は弱含∂	みであり	、地価に	上下落
	有効使用の判定	戸建住宅地	<u> </u>	<u> </u>					(4)対象基	進地 九	 Ili				
(5) 鑑定評価の手法 収益還		取引事例比較流	去 比準価格		2	,140 円/㎡ 因			的要						
		 収益還元法	収益価格	 3		/ 円/㎡		П							
		原価法	積算価格	 3				円/㎡							
		開発法	開発法に	 _よる価キ	 各			円/㎡							
(6)市場の特性 同一需給圏 者若しくはそ			 は旧清内路村 の血縁者等に こよる需要の 円 / ㎡前後の	:限定され 減少が追	เる。人 ≣い討ち	口流出領 をかける	等過疎	化傾向:	も強く、基	本的に写	ミ地需要(か乏しい	/1地域で	あったが	バ、昨
`´• 柞	章価格の調整 検証及び鑑定 面額の決定の 由	山間部の集済であり賃貸市場 ることが妥当るの通りと決定し	と判定し、当	ため収益	た式のi	適用は脚	断念し	た。本化	牛では、市	場実態を	₽反映する	る比準値	西格をそ	のまま採	採用す
(8) 規準とし も	代表標準地			寺点 多正	標準化 補正	地域 因の 較)tt	個別的 要因の 比較		価格 内	標準交環	通	地域要因	街路 交通 環境	
公示価格を た	公示価		[100 [100	100 [[_	100			補正行の	政		行政 その他	
(9) 指定基準地番号 指か 定ら				诗点 修正	標準化 補正	地域 因の 較)tt	個別的 要因の 比較	対象基準 の比準 (円/	準地 価格 内 ㎡) 訳	標準交環	通	地域要因	街路 交通 環境	
, 指定基準地	前年指定	E基準地の価格	100	100 [100	,	,	補悪地でおります。		因 行政 その他				
(10) 対 年 象 標(基準地の検討 売 新規 [準価格	2,17() 円/㎡	価格 形成 別	一 _角 [要	股的 因		村の人口、直しの動き						
対象基準地の前年標準価格等か	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	地が共通地点(地点)である場	代表標準地等		価格形成要因の 変動状況	[地	域 因	過疎作	化が進行し	つつあり)、地価I	は継続的	的な下落	傾向にあ	5る。
前が	標準地		Ø	 個別的 、個別的要因に変動はない。											

| 個別的 個別的要因に変動はない。 | 要 因 |

円/m²

公示価格 変動率 年間 -1.2 % 半年間

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 18日提出 阿智/県/5-1 空地-1

	基準地番	:号	提出先	Ē	 所属分科会1	Š	業者名	了 (有)	加産鑑定		門首()	宗)5-1		七地-1
	阿智(県)	5-1	長野県 第2					不動	加産鑑定士	=	今牧	7 一宏			
	鑑定評価	額			14,200,000	円		1 ㎡当	たりの価	格				16,800	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)	[令和			1.1	円/㎡ 倍
(2)実地	調査日	令和 5年	6月 17	日 (5)	価格の種類		正常価	格		路線		又は倍率 2種別	1		16
(3)鑑定	評価の条件	更地として	ての鑑定語	平価											
2 鑑定評	平価額の決定	の理由の要旨													
('')	在及び地番	│下伊那	17郡阿智村	対駒場37	2番3外					地積		17	法令.	上の規制	事
*	「住居表示」 ※状	」寺 │ 敷地の利用(の現況	周辺の	土地の利用	接	面道路	の状況	供給	(m²) 主要 [;]	│(な交通施	<u>)</u> 設との	都計外		
地 …				の状況					処理施 設状況		の状況		APATZI		
1.5:	1	店舗兼住宅		国道沿い 舗兼住宅 ぶ路線商	に店舗、店 等が建ち並 業地域	20m国道 水道、下水			飯田 12km			(その他) (土砂災害警戒区域)			
	通	東 30 m、			100 m、北	; 100	m	標準的個	」 吏用 【低層	層の店舗	兼住宅均	<u>t</u>			
近 標	準的画地の		間口系	勺 30	m、奥行 約		20 m、	規模	•		度、形	犬 長7 │	方形 都計外		
近標準的画地の形 隣地地域的特性 地域		特記特にな	6 1		街) m国道		交通	飯田駅 南西方	12km		法令	(土砂災害	§警戒区 均	哎)
		事項			路			施設	ł			規制			
地	域要因の 本名測	当該地域からは	飯田市方面	面の郊外型	型店舗等への	顧客流	出がみ	ー られ、 向が結	長引く景くまのと	気低迷等	等もあっ ちる	て、近	- 燐地域で	の商業均	也需要
将来予測 は停滞気味にて、土地需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続くものと予測される。 (3) 最有効使用の判定 低層の店舗兼住宅地 (4)対象基準地 ない															
(5)鑑定評価の手法		取引事例比較	法 比準	価格	16,			,800 円/㎡ プロ個別 因							
		収益還元法	収益	価格	 各]/m²	/ 円/㎡ / 円/㎡						
		原価法	積算	価格		/									
		開発法	開発		/ 円/m²										
(6)市場(の特性	同一需給圏 業務用地を求 地域商況も低 く、中心とな	める地元 迷等から3	事業者でる 宅地需要は	はかなり弱含	は村内-	-円から	下伊那	南西部村	部一帯で	を対象と	するも、	商圏人	口も少な	よく、
・検討 評価額	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	である。よっ 判定し、当該	て収益方式	式の適用に	業地域であり は断念した。 ら踏まえ、土	本件で	がは、市	ī場実態	を反映す	る比準値	而格をそ	のままキ	采用する	ことがそ	子当と
<u>理由</u> (8)		た。 標準地 標	準地	時点	標準化	地域	要	別的	対象基準			路	地	街路	
公示価格を した	標準地	番号		修正	補正	因の 較		要因の 比較	の規準((円/		準 交 化 _理	通 境	域要因	交通 環境	
公示価格 規準とし 格	公示価額	各		[]	100	100	[]	(137	,	補置	ī地		行政	
をた			円/㎡	100	[]		1	00			その	i政)他		その他	
(9) おか	指定基準	■地番号		時点 修正	標準化補正	地域:	_	関別的	対象基準 の比準(路 通	地域	街路 交通	
指定基準	<u> </u>	古法地の伝わ			111322	較	-	比較	(円/		注	境	域要因	環境	
準 検地 討	削牛指入	≧基準地の価格	円/㎡	100	100	100	_ [_]			正	置 画地 行政		^四 行政 その他	
	-1 対象		[]/	100	[]	-	」 }的 ,		- Δ Ι Π	## ## ## # # ## ## ## ## ## ## ## ## ##	その ナレキ に		コで始致		로드나
(10) 対 年 ら		売 新規			価変	[要"	因]		の人口、 しの動き						
対象基準地の前の一角の一角の一角の一角の一角である。	前年標 -2 基準	準価格 地が共通地点(,000 円/ 地等と	価格形成要因 図 図 図 図	,地	域っ	旧来か	らの商店	街は 曾	飯田市郊	外型のつ	大型店舗	に顧客が	が流出
性格の	同一	地点)である場	骨の検討		要用	[変	因]			i店街は、飯田市郊外型の大型店舗に顧客が流出 衰退傾向にある。					
前か	標準地	長標準地 !番号	標準地		の		1別的 、 個別的要因に変動はない。								
	公示価	i格		円/	m²	要	因				-				