

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, 有限会社大蔵不動産鑑定所. Includes details for 飯山(県)-1, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 赤羽根 資裕.

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) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 飯山市大字飯山字北町2561番1. (2) 範囲: 東70m, 西30m, 南0m, 北20m. (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 20,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、当市中心市街地北方にある住宅地域を中心に地価水準で関連性が認められる市内住宅地域にて形成される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地の立地条件に留意し、収益価格の試算を行ったが、賃貸市場の成熟程度からも、求められた試算水準は低位となった。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 飯山-1, 公示価格 25,900 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) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 20,500 円/㎡, 変動率 年間 -1.5%, 半年間 %.

| | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 畔上事務所 |
| 飯山(県)-2 | 長野県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 畔上 豊 |
| 鑑定評価額 | 5,160,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 25,400 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 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月21日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 飯山市南町4番8 | | | | 地積(㎡) | 203 | 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)準防 (その他)(70, 160) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東50m、西20m、南50m、北30m | | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 地域的特性 | 特記事項 | 中心部に近い住宅地域 | 街路 | 基準方位北3.8m市道 | 交通施設 | 飯山駅東方400m 法令規制 (都)1住居(70, 160)準防 | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 官公署や総合病院にも近い利便性が良好な地域であるが、豪雪や水害リスクがあり、さらに人口減少率が大きく需要増は見込めない。このため地価は弱含みで推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 25,400 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 | 10,800 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 | 同一需給圏は飯山市中心部からその周辺に位置する住宅地域。需要者は市内の居住者が中心で、山間部や利便性の劣る地域からの移住者も多い。人口減少率が大きいことに加え高齢化が進み、宅地需要は利便性の良い飯山駅周辺に集中している。需要の中心となる土地の価格帯は500万円程度、新築戸建住宅は2500万円前後と見られる。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益還元法を適用したが、賃料水準に見合う土地価格が形成されていない地域のため、収益価格は低位に試算された。比準価格は、中心部とその周辺地域より事例を収集、選択しており、実証的で信頼性が高い。自用目的での取引が中心であることから比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、単価と総額との関連や周辺住宅地域との価格バランスにも留意し、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 | 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) 指定からの検討 | 指定基準地番号 | 飯山(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 | 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 | 20,500 円/㎡ | [98.5] | 100 | [102.0] | [80.1] | 25,000 | | | | | |
| (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 | 25,600 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 -0.8 % | 半年間 % | | | | | | | | | |
| | 変動状況 | [要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均よりかなり高く、県内の市の中で人口が最も少ない。豪雪を嫌う若年層の減少が目立つ。 [地域] 地域要因に大きな変動はない。 [個別] 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 | 有限会社大蔵不動産鑑定所 |
| 飯山(県)-3 | 長野県 | 長野第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 赤羽根 資裕 |
| 鑑定評価額 | 2,110,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 5,000 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] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月20日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率 | 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 | 飯山市大字天神堂字久保田66番 | | | | 地積(㎡) | 421 | 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) 近隣地域 | 範囲 | 東300m、西500m、南100m、北400m | | | | 標準的使用 | 農家住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約20m、奥行約25m、規模500㎡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 | 特記事項 | 街路 | 4m市道 | 交通施設 | 飯山駅北東方4.4km | 法令規制 | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 従来より変動なく推移してきた地域であるが、歴史的に水害の経緯があり、水害発生の危険性が重視される近時の情勢下では需要の顕在化が期待しにくい状況にあり、地価動向は当面下落が継続するものと予測される。 | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 5,000 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、飯山市郊外住宅地域及び木島平村の類似状況下にある地域にて形成される。需要者は、地縁の関連を有する本地区及び周辺地区居住者が中心となる。当市不動産市場は人口減少による縮小局面にあり、本地域に関しては、周知の水害の経緯ある農家住宅地域であることから、需要者が限定され、需要は顕在化しにくく、需給動向は弱含みである。需要水準総額は、類似特性地域に実証性ある取引が稀少であるため、中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 本地域は、農家住宅を中心とした地域で、採算合理性ある賃貸想定が困難で、収益価格の試算は行わなかった。事例の採用範囲は、広範囲ではあるものの、比準価格は、類似地域に所在する信頼性ある取引事例より試算が行われ、本地域の特性を反映した試算が行われた。よって、評価額の決定にあたっては、信頼性が認められる比準価格を採用することとし、単価と総額の関連にも留意し、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 | 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) 指定からの検討 | 指定基準地番号 | 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 | | | | | |
| (10) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 前年標準価格 | 5,100 円/㎡ | 価格変動要因 | [要因] | 人口減少傾向に歯止めがかからず、若年層の流出による高齢化率の進行もあり、不動産市場の縮小が続いている。 | | | | |
| | -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/㎡ | [要因] | 地域要因に変動は認められない。周知の水害経緯がある地域として、水害が多発する状況下では、需要が顕在化する状況にない。 | | | |
| | 変動率 | 年間 | -2.0 % | 半年間 | % | [要因] | 個別的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 | 畔上事務所 |
| 飯山(県)-4 | 長野県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 畔上 豊 |
| 鑑定評価額 | 4,130,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 8,250 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21日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種類 | 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 | 飯山市大字静間字大久保1738番4 | | | | 地積(㎡) | 500 | 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 | | | | | | |
| | 1:1 | 住宅W3 | 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域 | 西4.3m市道 | 水道、下水 | 飯山2.1km | (都)(60,200) (その他) | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東120m、西100m、南250m、北10m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約22m、奥行約23m、規模 | | 500㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 4.3m市道 | 交通施設 | 飯山駅南西方2.1km 法令(都)(60,200) 規制 | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 郊外の農家住宅が多い地域で、周辺に開発計画等はなく、現状のまま推移するものと予測する。宅地需要は減退傾向で推移し、地価も弱含みが続くものと予測する。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 8,250 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 | 同一需給圏は市内及び隣接市村の農家住宅地域及び農家、一般住宅の混在住宅地域が圏域。地縁的なつながりが強い地域のため、需要者は地区内の居住者が中心である。緩傾斜地にあり周辺には農地が広がる環境であるが、市の南部に位置し、商業施設が広がる国道に近いことから、北部方面の農村部に比べると需要はある。取引が少なく、面積もばらつきがあることから、中心となる土地の価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 農家住宅が多い住宅地域で、周辺にアパート等は見られず賃貸市場が未成熟なことから、収益還元法は適用しなかった。代替競争等の関係にある地域の取引が少ないことから、市内全域より事例を収集して試算した比準価格は、現実の取引価格を反映したもので、実証的で信頼性が高い。そこで、比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意して、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 | 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 | 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)対年標準価格の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | 前年標準価格 8,350 円/㎡ | | 価格変動状況の要因 | [要因] 人口減少や高齢化の影響により宅地需要は減退し、農家集落地域ではさらに低迷している。新設住宅着工戸数は対前年度比で減少。 | | | | | | |
| | -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 | | | [地域] 地域要因に大きな変動はない。 | | | | | | |
| | 標準地番号 | | 公示価格 円/㎡ | | | [個別] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.2 % | 半年間 | % | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|-------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社大蔵不動産鑑定所 |
| 飯山(県)5-1 | 長野県 | 長野第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 赤羽根 資裕 |
| 鑑定評価額 | 4,840,000 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 倍率種別 | 円/㎡ 1.1倍 |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月20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 | 飯山市南町10番3 | | | | 地積(㎡) | 196 | 法令上の規制等 | (都)近商(80,300)準防 (その他)(90,300) | | |
| (2) 近隣地域 | 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 | | | | | |
| | 1:2.5 | 店舗S3 | 低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域 | 北15m市道、東側道 | 水道、下水 | 飯山610m | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東50m、西70m、南30m、北50m | | | 標準的使用 | 低層店舗事務所併用地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約9.0m、奥行約22.0m、規模200㎡程度、形状長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 北15m市道、東側道 | 交通施設 | 飯山駅北東方610m | 法令規制 | (都)近商(90,300)準防 | | |
| (2) 近隣地域 | 地域要因の将来予測 | 飯山駅周辺・郊外幹線道路に需要が集中し、本地域は既存商業地域として収益性が低迷する状況。台風19号による浸水被害は復旧したが、上記のとおり市場状況から本地域に需要は戻らず、地価は引き続き下落継続。 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗事務所併用地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 +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 | 8,090 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、市内商業地域全域及び地価水準で関連性ある隣接市町村の商業地域にて形成される。需要者の中心は、市内事業者・法人となる。本地域は、台風19号による浸水被害を被った地域であり、復旧は完了しているが、繁華性は極めて乏しく商況停滞傾向に変化なく、需要動向は低調である。需要水準の総額は、既存商業地域として土地取引は稀少であることに加え、水害の影響から土地取引は行われにくい状況にあり、中心となる価格帯の把握は困難である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地の特性に留意し、収益価格の試算を行ったが、水害の影響は拭えず賃貸市場の動向は弱く、求められた試算水準は低位となった。これに対し、比準価格に関しては、用途面での一定の関連性が認められる地域にある事例より試算が行われているため、信頼性が認められる。評価額決定にあたっては、本地域の要因を反映する比準価格を重視し、代表標準地との検討及び単価と総額の関連にも留意し、収益価格は参考にとどめ、評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | 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 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 0.0 環境 +7.0 行政 +3.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 飯山5-1 | [99.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [111.3] | [102.0] 100 | 23,700 | 標準化補正 | | | |
| (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 | 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 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | [] | | | | | |
| (10) 対前年標準価格の検討 | -1 対象基準地の検討 | | 価格変動要因の | 一般的 [要因] 飯山駅前・静閑地区バイパス地域に消費は集中する中で既存商業地域の商況は低調で、消費回復要因は認められない。 | | | | | | | |
| | -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 | | | 地域 [要因] 台風19号災害の復旧は概ね完了。地域に変動要因は認められず、従来からの商況停滞傾向に変化はない。 | | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地 | | | 個別的 [要因] 個別的的要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.6% | 半年間 | % | | | | | | |