

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
阿南(県)-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	1,950,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	2,810 円/m <sup>2</sup>	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4年 5月 9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	下伊那郡阿南町字新野 2 6 5 2 番 6				地積 (m <sup>2</sup> )	693	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	国道背後の町道沿いを中心とした農家集落地域	北西5m町道	水道、下水	温田駅 17km			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 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 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	5 m 町道	交通施設	温田駅 南西方17km	法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測	山間農村地域にあって独自の宅地需給圏域を形成してきたが、地域人口が減少し、高齢化が進む等の地域衰退状況が続く中で、地域地価は今後も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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,810 円/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は阿南町を中心とした下伊那郡南部の住宅地域の圏域。需要者の中心は阿南町新野地区内にて住宅地を求めようとする近隣居住者または地縁関係者等が大半。山間農村地域として地価水準の低廉な地域であり地価変動幅は小さいも、人口減少、高齢化の進行等を受けて地域内の不動産需要は低迷傾向にて推移。土地は 2 0 0 万円前後が需要の中心、山間農村地域にて戸建住宅分譲等はほとんど見受けられない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該阿南町新野地区は圏域の中心部からやや距離を有する山間農村地域であり、自用目的での取引が大半。地域内には民間アパート等も見受けられず、過疎山村部での賃貸不動産経営は採算が取れず、適用の現実性に乏しいため、収益方式の適用は割愛した。よって本件では収集した取引事例より求められ市場実態を反映する比準価格を標準として、前年基準地価格との検討等をも踏まえ、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/m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		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	対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
(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	[ 一般的 ]	新型コロナ禍の影響からやや持ち直し感あるも、半導体不足、円安、原油高、ウクライナ情勢等からこの先の状況は不透明。				
	継続 新規				[ 地域 ]	阿南町南部の新野地区の中心集落内の住宅地域であるが、町内の人口・世帯共に減少傾向。高齢化が進み、宅地需要も低迷。			
	前年標準価格 2,850 円/m <sup>2</sup>					[ 個別的 ]	個別的要因に変動はない。		
	-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	標準地番号	公示価格 円/m <sup>2</sup>							
変動率	年間 -1.4 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和4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 details for 阿南(県)-2, 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4年7月1日 and 令和4年5月9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, (2) 近隣地域, (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検討.

鑑定評価書（令和4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 阿南(県)5-1, 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 令和4年7月1日, 令和4年5月9日, 更地としての鑑定評価, 令和4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, (2) 近隣地域, (3) 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検討.