

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
飯綱(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	1,920,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,910 円/m ²	

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12日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/m ²
(2)実地調査日	令和4年7月5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	上水内郡飯綱町大字黒川字前田1824番4				地積 (m ²)	278	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	牟礼 2.8km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 70 m			標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	
	地域要因の将来予測	集落的既成住宅地域であり、地縁性が強く他地域からの転入は少ない地域であり、人口減少傾向の中、不動産需要は停滞状態が続くと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,910 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、旧牟礼村を中心とした飯綱町及び隣接の信濃町や長野市の集落的住宅地域である。需要者は地縁性を有する旧牟礼村関係者が中心であり、他地域からの転入者は少ない。長野市への通勤圏にはあるが、農村地域にある集落的住宅地域であり、新規の不動産取引はほとんどなく、不動産市場は停滞している。画地規模は大きめであり、取引規模、総額も様々であり、取引の中心価格帯は把握し得ない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域における取引事例は少ないものの、地理的・時間的にやや広範囲で取引事例の収集を行った。比準価格は同一需給圏内の類似地域における信頼性の高い事例を採用し、要因格差の判定を適切に行い実証的で市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格については、近隣地域が農家集落地域にあり、貸家住宅がほとんどないため、非適用とした。したがって、十分に信頼度を有する比準価格に基づき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	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	街路 0.0	地域要因	街路 +0.7
	標準地番号 信濃-1	[98.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.7]	[100.0] / 100	6,590	標準化補正	交通 0.0	環境 +5.0	交通 0.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要 因]	[要 因]	[要 因]	新型コロナウイルス感染症や資源価格上昇等の影響から経済活動は一部に弱めの動きも見られるが、基調としては持ち直している。		
	前年標準価格 7,000 円/m ²							特に大きな変動は見られない。高齢化・人口減少が進展している。		
	-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						個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	標準地								
公示価格 円/m ²	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
飯綱(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	4,530,000 円	1㎡当たりの価格	9,820 円/㎡	

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12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2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		上水内郡飯綱町大字芋川字寺村340番9			地積(㎡)	461	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)(土砂災害警戒区域)		
(2)近隣地域	範囲	東100m、西200m、南60m、北100m			標準的使用	戸建住宅地					
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約18m、規模460㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	10.5m県道		
	地域要因の将来予測	農地が広がる中に農家住宅等が見られる地域。既成集落地域であるが、土地利用度は低く市場閉鎖性は弱い。コンビニも周辺にあり、町内類似地域に比べ、やや良好な状況下であり、現状のまま推移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	9,820 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因	形状	-2.0			
	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、旧三水村の既成集落地域及び類似の地域特性下にある旧牟礼村住宅地域に形成される。既成集落特有の市場閉鎖性から、需要者は対象地域あるいは周辺地区居住者に限定される。当町の人口減少傾向及び高齢化は依然として継続しており、不動産市場が縮小するなか、需要顕在化の可能性は低い。需要水準の総額に関しても、町内の既成集落地域においては、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	比準価格は、取引事例が稀少な中で、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、実証性を認めることができる。収益価格に関しては別記のとおり的事由により試算を行うことは困難である。対象近隣地域は、防災上の指定もなされる状況にあるが、指定範囲及び地勢等からも、価格に及ぼす影響は僅かである。よって、単価と総額との関連性、前年価格との均衡に充分留意の上、比準価格をもって、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	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		標準化補正			
(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 []	[] 100		標準化補正			
(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		価格変動要因の形成要因	[一般的] 新型コロナウイルス感染症や資源価格上昇等の影響から経済活動は一部に弱めの動きも見られるが、基調としては持ち直している。	[地域] 特に大きな変動は見られない。高齢化・人口減少が進展している。	[個別的] 個別的要因に変動はない。			
	前年標準価格	10,000 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	-1.8%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
飯綱(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	9,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,200 円/m ²	

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12日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/m ²
(2)実地調査日	令和4年7月5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	上水内郡飯綱町大字牟礼字居村2698番				地積 (m ²)	580 ()	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) (70, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東340m、西20m、南40m、北50m			標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約40m、規模560m ² 程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	過疎化の進む中山間地域						
	地域的要因の将来予測	飯綱町中心部の商業地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面現状維持と予測する。長野市中心市街地への接近性が相当劣る地域の需要は極めて弱く、地価水準は当面下落傾向と予測する。			街路	8m県道	交通	牟礼駅 西方1.1km	法令	(都) (70, 200)			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 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	同一需給圏は飯綱町並びに信濃町及び長野市北部の商業地域及び住商混在地域と把握される。需要者の中心は店舗等を必要とする近隣地域及びその周辺に地縁等を有する個人・法人事業者が想定される。飯綱町は過疎化・高齢化が顕著であり、需要は極めて弱い。近隣地域は県道沿いの商業施設集積度が低く繁華性が低い旧来からの近隣商業地域であり、需要は極めて弱い。取引件数は少なく、規模・価格水準も様々であるため、取引の中心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	近隣地域は自己使用の不動産が多く、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、代替・競争の関係にある飯綱町の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格であり、説得力を有する。よって、本件では比準価格を採用し、前年価格との均衡に充分留意の上、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	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	街路		
	標準地番号	公示価格	[] 100	100	100	[] 100		内訳	街路	交通	環境		
(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		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100		内訳	街路	交通	環境			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[一般的]		新型コロナウイルス感染症や資源価格上昇等の影響から経済活動は一部に弱めの動きも見られるが、基調としては持ち直している。		内訳	標準化補正	街路	交通	環境	
	前年標準価格 16,800 円/m ²			[地域]		特に大きな変動は見られない。高齢化・人口減少が進展している。							
	-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			[個別的]		個別的要因に変動はない。							
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	-3.6 %	半年間	%