

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハケ岳ライフ株式会社	
南箕輪(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	朝倉 宏典
鑑定評価額	5,150,000 円		1㎡当たりの価格	19,600 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15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	上伊那郡南箕輪村字稲荷3177番30				②地積(m ²)	263	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)1中専(60,200)	(その他)(60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西100m、南50m、北50m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約15.5m、規模260㎡程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4m村道	交通施設	北殿駅南西方800m	法令規制	(都)1中専(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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		19,600 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、北殿、南殿地区等を中心に国道153号背後の住宅地域一帯である。需要者は、南箕輪村内の居住者が中心となるが、近隣市町村からの転入も見られる地域である。地方経済の先行きに対する不安感等から不動産取引は未だ活性化には至っていないが、村の中心部に近く生活利便性に恵まれ、住環境も良好な地域にあるため、比較的底堅い需要が見込まれる。需要の中心となる土地価格は、総額で500万円程度が標準的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域である。周辺に散見されるアパート等は自己所有地の有効活用目的のものも多く、取引も自用目的のものが大半を占める。本件では、賃貸市場が成熟していないことから収益還元法の適用は断念した。よって本件では比準価格をもって、更には指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① □代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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
	伊那(県)-3 前年指定基準地の価格 17,100 円/㎡	[99.4]/100	100	100	[104.0]/100	19,700					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,600 円/㎡		③ 価格変動要因の	一般的要因 [] 南箕輪村の人口、世帯数はともに増加傾向にある。住宅需要は回復傾向がみられる。							
	①-2 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/㎡			地域要因 [] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。							
②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	八ヶ岳ライフ株式会社	
南箕輪(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	朝倉 宏典
鑑定評価額	22,100,000 円		1㎡当たりの価格		21,400 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]	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	上伊那郡南箕輪村字細田7240番1外				②地積(㎡)	1,035	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)近商(80,200)				
	2:1	店舗兼倉庫S1	国道沿いに小売店舗、事務所等が混在する商業地域	東10m国道、北側道	水道、下水	田畑駅1.1km		(その他)(90,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西30m、南50m、北200m			②標準の使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口約44m、奥行約22m、規模1,000㎡程度、形状長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m国道	交通施設	田畑駅南西方1.1km	法令規制(都)近商(80,200)				
	⑤地域要因の将来予測	店舗、店舗併用住宅、一般住宅が建ち並ぶ国道153号沿いの路線商業地域。隣接市町の幹線道路沿いへの商業集積により収益性は年々低下、地価は下落傾向が続いている。										
(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	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	21,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	12,500 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、南箕輪村とその周辺市町村の商業地域及び住宅混在地域である。需要者は、村内及び周辺市町村に地縁性を有する法人、または個人事業者が中心である。地域は伊那市境に近く、同市の大型店の影響が大きく、国道伊那バイパス等の幹線道路沿いに新規に開店する大型店への顧客の流出から、旧来からの国道沿い地価は下落を続けている。需要の中心となる価格帯は、商業地の取引が少なく、あっても個別の事情に左右され、一定の水準を見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が中心であり、事業不振、または後継者難等に伴う空き店舗が賃貸に供される程度で、賃貸物件は少ない。商業事業者向けの賃貸借市場の成熟の程度は概して低く、収益価格は低位に求められた。従って本件では、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較検討し、指定基準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 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	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	辰野(県)5-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 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	22,900 円/㎡	[97.4] / 100	100	[107.1] / 100	[103.0] / 100	21,500					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		一般的要因 [] 南箕輪村の人口、世帯数はともに増加傾向にある。コロナ禍の経済悪化傾向は改善傾向にある。							
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 21,800 円/㎡		地域要因 [] 伊那バイパスの延伸工事と、同バイパス沿いへの郊外型大型店舗の出店により、顧客の流出が続いている。							
	①-2 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		公示価格									
	② 変動率	年間	-1.8 %	半年間	%							