

| | | | | |
|---------|-------------|----------|-----------|---------------|
| 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 | 1,920,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 2,770 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17日 | (6)路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 | 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 | 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2652番6 | | | | 地積 (㎡) | 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 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約 25 m、奥行約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 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 | 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 | 2,770 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200万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、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、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/㎡) | 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 | 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 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 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | | | |
| (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 | 継続 | 新規 | | | | | |
| | 前年標準価格 | 2,810 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 | 標準地 | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.4 % | 半年間 | % | | | |
| | | | | | | [一般的] 人口は、減少。高齢化率、県をかなり上回る。取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、前年並みの下落。 [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、圏域の中心部から遠く、宅地需要は低迷。 [個別的] 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 | 富士不動産コンサルティング |
| 阿南(県)-2 | 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 | 1,180,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 3,430 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17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15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 | 下伊那郡阿南町字富草3923番6 | | | | 地積 (㎡) | 343 () | 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 | | | | |
| | 1.5:1 | 住宅W2 | 店舗、農家住宅が混在する農家集落地域 | 西6m町道、南側道 | 水道、下水 | 門島駅 5.6km | (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約 17 m、奥行約 15 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 6 m 町道 | 交通施設 | 門島駅 南西方5.6km | 法令 都計外 規制 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道にも比較的近接する等、山間農村集落としては比較的恵まれた立地条件等にあるも、地域人口減少、高齢化の進む山間農村部であるところから宅地需要は今後も低調にて推移するものと予測される。 | | | | | | | | | |
| (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 | 角地 +1.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 3,430 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 | 同一需給圏は阿南町を中心として下伊那郡南部の住宅地域の圏域。需要者の中心は下伊那郡南部の比較的利便性の良い地域内にて住宅地を求めようとする阿南町及び近隣村部居住者が大半。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も少ないも、もともと過疎地域でもある当該富草地区周辺では人口減少、高齢化も進行し不動産需要は低迷傾向にて推移。需要の中心は土地のみの場合、100万円～150万円程度が中心となっている。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該阿南町富草地区は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、かつ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、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、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 | 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 | | | | | |
| (9) 指定からの検討 | 指定基準地番号 | 前年指定基準地の価格 | 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 |
| | | 円/㎡ | [] 100 | [] 100 | [] 100 | [] 100 | | | | | |
| (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 3,490 円/㎡ | | | 価格変動状況 形成要因の | [一般的] 人口は、減少。高齢化率、県をかなり上回る。取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、前年並みの下落。 | | | | | | |
| | -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] 阿南町北部の集落内の住宅地域であるが、宅地需要は低迷。 | | | | | | |
| | 変動率 年間 -1.7 % 半年間 % | | | | [個別的] 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 | 富士不動産コンサルティング |
| 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 |
| 鑑定評価額 | 988,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 4,050 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17日 | (6)路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 | 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 | 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 | 下伊那郡阿南町字東條76番2 | | | | 地積 (㎡) | 244 () | 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) | | | | |
| | 1.5:1 | 店舗兼住宅W2 | 県道沿いに中小規模の店舗、事業所、公共施設等が混在する商業地域 | 北東10m県道 | 水道、下水 | 温田駅 3.1km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東100m、西130m、南20m、北30m | | | 標準的使用 | 低層店舗兼住宅敷地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約19.7m、奥行約13m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 10m 県道 | 交通施設 | 温田駅南西方3.1km | 法令規制 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 飯田市方面等の郊外型大型店等への顧客流出が著しく、今後も地域地価は下落傾向にて推移するものと予測される。 | | | | | | | | | |
| (3) 有効使用の判定 | 低層店舗兼住宅敷地 | | | | (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 | 4,050 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 | 同一需給圏は下伊那郡南部の近隣型商業地域の圏域。需要者の中心は阿南町内にて店舗、事業所等用地を求めようとする地元主体の事業者にはほぼ限定されるところから極めて需要は少ない。阿南町役場等が存するなど町中心部の一画にある既存の近隣小規模商業地ではあるも、近年は飯田市方面等郊外型大型店等に顧客が流出、景気低迷等も加わり、当該地域での商業地需要は極めて希薄である。土地総額としては100~150万円前後が需要の中心である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 阿南町内での商業用地の取引は、以前は主として店舗等取得目的での取引が中心であったが、今はそれもほとんど見受けられない。なお、商況衰退等から不動産賃貸等は採算が取れず、かつ賃貸物件等もほぼ皆無にて、その適用が非現実的なため収益方式の適用を割愛した。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、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、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 | 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 | 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 | 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 | | 前年標準価格 | | 4,140 円/㎡ | <p>変動状況</p> <p>[一般的] 人口は、減少。高齢化率、県をかなり上回る。取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、前年並みの下落。</p> <p>[地域] 阿南町の中心部付近に位置する小規模な近隣商業地域であるも、宅地需要は低迷。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p> | | | |
| | -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 | -2.2 % | 半年間 | % | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |