

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)今牧不動産鑑定
阿智(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	2,390,000 円		1㎡当たりの価格	4,450 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11日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		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		下伊那郡阿智村智里1038番2外			地積(㎡)	538	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				
	台形 1:1.2	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域	南西4.5m村道	水道、下水	飯田 15km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 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	4.5m村道	交通施設	飯田駅 南西方15km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	従来から宅地需要の稀薄な山間部の農村住宅地域であり、大きな変動要因は無く、土地需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続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	4,450 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	同一需給圏は阿智村内の農家住宅地域にほぼ限定。需要者も同村智里地区を中心としたほぼ村内在住者及びその血縁者等に限定される。山間農村たる地域性等からして十分な市場は形成されていないも需要の中心となる価格帯は土地で概ね200万円～300万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件対象地域は不動産の収益性が十分には機能し得ない山間農村地域であり賃貸市場も未成熟なため収益方式の適用は断念した。本件では、市場実態を反映する比準価格をそのまま採用することが妥当と判定し、当該基準地価格の推移も踏まえ、土地取引動向等をも総合的に勘案のうえ、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	対象基準地の標準価格(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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		変動状況 価格形成要因の	[一般的] 阿智村の人口、世帯数はともに減少傾向で推移。県内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。						
	前年標準価格		4,510 円/㎡			[地域] 過疎化が進行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある。						
	-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] 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	-1.3 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)今牧不動産鑑定
阿智(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	3,810,000 円		1㎡当たりの価格	11,500 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11日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		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	下伊那郡阿智村駒場676番5				地積(㎡)	331 ()	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		
	台形 1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅を主体とする村中心部付近の住宅地域	南4.5m村道	水道、下水	飯田 12km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m村道	交通施設	飯田駅 南西方12km 法令 都計外 規制		
(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	11,500 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	同一需給圏は阿智村中心部付近にあって、村内でも比較的立地条件等に優れる利便性の高い住宅地域一帯であり、需要者はほぼ村内在住者及び下伊那南西部村部よりの転入者、飯田市方面への通勤者を中心とする。市場での中心となる価格帯は土地のみの場合で400万~500万円前後、新築戸建住宅で2000万円前後程度であると認められる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件対象地域は不動産の収益性が十分には機能し得ない農村地域であり、賃貸市場も未成熟なため収益方式の適用は断念した。本件では阿智村内にて収集、採用した事例群より求められ、実証性に優る比準価格を標準とし、当該基準地価格の推移も踏まえ、土地取引動向等をも総合的に勘案のうえ、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	対象基準地の標準価格(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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []				
(10)前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況 価格形成要因の	[一般的] 阿智村の人口、世帯数はともに減少傾向で推移。県内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。					
	継続	新規		[地域] 過疎化が進行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある。					
	前年標準価格	11,600 円/㎡		[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/㎡							
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%				

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)今牧不動産鑑定. Includes values for 阿智(県)-3, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 今牧 一宏.

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 values for 令和5年7月1日, 令和5年6月17日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月11日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (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. Contains detailed text and numerical data regarding land use, market characteristics, and price adjustments.

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)今牧不動産鑑定. Includes values for 阿智(県)-4, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 今牧 一宏.

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 values for 令和5年7月1日, 令和5年6月17日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月11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: 下伊那郡阿智村清内路84番. (2) 範囲: 東20m, 西50m, 南20m, 北100m. (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 2,140 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は旧清内路村の内、概ね山間の集落性の強い地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 山間部の集落を中心とする地域であり、民間アパートも無く、不動産の収益性が十分には機能し得ない山間農村地域. (8) 公示価格: 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/m²). (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/m²). (10) 対象標準地の検討: 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,170 円/m². 変動状況: 一般的要因 阿智村の人口、世帯数はともに減少傾向で推移. 地域要因 過疎化が進行しつつあり、地価は継続的な下落傾向にある. 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	(有)今牧不動産鑑定
阿智(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	14,200,000 円		1㎡当たりの価格	16,800 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11日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		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	下伊那郡阿智村駒場372番3外				地積(㎡)	847	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	店舗兼住宅S2	国道沿いに店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北西20m国道	水道、下水	飯田12km	(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2)近隣地域	範囲	東30m、西30m、南100m、北100m			標準的使用	低層の店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約20m、規模600㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路20m国道	交通施設	飯田駅南西方12km	法令都計外(土砂災害警戒区域)規制				
	地域要因の将来予測	当該地域から飯田市方面の郊外型店舗等への顧客流出がみられ、長引く景気低迷等もあって、近隣地域での商業地需要は停滞気味にて、土地需要は弱含みであり、地価は下落傾向が続くものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(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	16,800 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	同一需給圏は阿智村内の中心部及び路線商業地等の業務系地域一帯。需要層の中心は阿智村内の中心部等にて店舗等業務用地を求める地元事業者である。商圈は村内一円から下伊那南西部村部一帯を対象とするも、商圈人口も少なく、地域商況も低迷等から宅地需要はかなり弱含みにて推移している。地域内土地取引等も少なく、かつ取引の個別性も強く、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は比較的狭い路線商業地域であり、自用目的での取引が大半を占め、貸店舗等の賃貸需要は極めて弱い地域である。よって収益方式の適用は断念した。本件では、市場実態を反映する比準価格をそのまま採用することが妥当と判定し、当該基準地価格の推移も踏まえ、土地取引動向等をも総合的に勘案のうえ、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	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	街路交通環境画地行政その他		
(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/㎡)	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	街路交通環境画地行政その他		
(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		継続 新規		価格変動要因の	[一般的] 阿智村の人口、世帯数はともに減少傾向で推移。県内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要は弱含みである。					
	前年標準価格		17,000 円/㎡			[地域] 旧来からの商店街は、飯田市郊外型の大型店舗に顧客が流出しつつあり、衰退傾向にある。					
	-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] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号		標準地								
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%						