

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発研究所伊那支社	
松川町(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	3,920,000 円		1㎡当たりの価格	9,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月] 1.1倍
(2)実地調査日	令和6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	下伊那郡松川町上片桐2635番11				地積 (㎡)	400	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)							
	1:1.2	住宅W2	農地の中に農家住宅、一般住宅等が散在する住宅地域	南西3.5m町道	水道、下水	上片桐700m		(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南50m、北50m			標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約18.5m、奥行約22m			規模	400㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3.5m町道	交通施設	上片桐駅 北西方700m	法令規制	(都) (60, 100)						
	地域要因の将来予測	松川町周辺部の、農地の中に一般住宅と農家住宅の混在する地域であり、地価水準が従来から低廉なため地価変動も少ない地域であるも、地価は弱含みで推移しており、今後とも傾向が予測される。													
(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	方位	+3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,800 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	同一需給圏は松川町及び下伊那郡北部の農家住宅地域である。需要者の中心は、松川町及び周辺市町村に居住する個人が中心である。地方経済の先行き不透明な景況感から地価は下落傾向を続けている。市場における中心価格帯は土地のみで概ね400万円程度と史料される。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上片桐地区の農家住宅を中心とする地域であり、一部にアパート等も見られるが、近時における収益目的の新規投資はほぼ皆無であり、適正な新規賃料を把握することが困難なため収益還元法の適用はできなかった。当該地域の取引は、自用の戸建住宅の取得を目的としたものが中心であることから、市場実態を反映する比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、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			
	標準地番号	公示価格	[]	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	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	高森(県)-1	前年指定基準地の価格	[98.6]	100	100	[103.0]	9,750								
	21,600 円/㎡	100	[103.0]	[218.5]	100										
(10) 対年間の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[一般的要因]	松川町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等、先行き不透明なことも多く、不動産需要は総じて弱含みである。									
	前年標準価格	9,900 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		[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。									
	標準地番号	公示価格	円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	-1.0 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズス・ネイチャー	
松川町(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行	
鑑定評価額		7,400,000 円		1㎡当たりの価格	
				13,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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		下伊那郡松川町元大島3321番5			地積(㎡)	536	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)1低専(50,80)						
	1.2:1	住宅W2F1B	一般住宅と農家住宅が散在する住宅地域	西6m町道、北側道	水道、下水	伊那大島1.2km		(その他) (土砂災害警戒区域)(60,80)						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南100m、北50m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約24m、奥行約21m、規模540㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	伊那大島駅北西方1.2km	法令規制	(都)1低専(土砂災害警戒区域)(50,80)					
地域要因の将来予測	松川町中心部至近で、公共施設等にも近く、生活利便性の高い住環境の比較的良好な住宅地域である。潜在的な宅地需要を内包するも、先行き不透明な地方経済情勢から地価は暫く下落傾向が継続するものと予測される。													
(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	方位角地 +2.0 0.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			13,800 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	同一需給圏は松川町及び下伊那郡北部の農家住宅地域であり、松川町の市街地近郊の住宅地に強い代替性を認めることができる。需要者は、松川町及び周辺市町村に居住する個人が主である。地方圏の景気動向が依然不透明であることから地価は下落傾向を続けている。市場における中心価格帯は土地のみで800万円前後となる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	松川町中心部至近の一般住宅を中心とする地域であり、一部にアパート等も見られるが、収益物件への新規投資は既存の地主に限られ、取引は自用の戸建住宅の取得を目的としたものが大半を占める。このように賃貸市場の熟成度が低いことから、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、市場実態を反映する比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえ、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
	標準地番号	公示価格	[] 100	100	100	[] 100			標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政
(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
	高森(県)-1	[98.6] 100	100	100	[102.0] 100	13,800		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	-1 対象基準地の検討		継続		新規		[要 因] 町内の人口は微減、世帯数は増加傾向で推移している。昨今の資源高、円安、インフレ懸念等地方の不動産市況は先行き不透明感が強い。							
	前年標準価格		14,000 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		[地 域 要 因] 市街地中心部に比較的近い住宅地域。地域要因に大きな変動は無く、地価動向は引き続き下落傾向にある。							
	代表標準地		標準地		標準地番号		公示価格		円/㎡		[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。			
変動率		年間	-1.4 %	半年間										

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発研究所伊那支社	
松川町(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	5,060,000 円		1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	下伊那郡松川町元大島1480番22				地積 (㎡)	258 ()	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)近商 (80, 200)				
	1:3	店舗兼住宅 W2	小売店舗の中に一般住宅等が混在する近隣商業地域	北西7m町道	水道、下水	伊那大島 500m	(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 50 m、北 40 m				標準の使用	低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 27 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形				地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m町道		
	地域的要因の将来予測	旧来からの既存商店街で、周辺では店舗から住宅へ建て替える動きも見られ、今後も繁華性衰退、用途移行傾向は続くものと予測する。				交通施設	伊那大島駅 東方500m	法令規制	(都)近商 (土砂災害警戒区域) (80, 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	ない		0.0				
(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、JR伊那大島駅周辺の既存の商業地域、及び国道、県道、主要町道沿いにある商住混在地域である。需要者の中心は松川町内で商業等を営む事業者が主体となる。近年の周辺市町村への大型店舗等の進出、回復途上の消費需要等を反映して、業務用地需要は減少しており、地価水準は下落傾向が続いている。上記のような需給関係を反映して、最近の業務用地の取引事例は極めて僅少かつ個性性が強く、需要の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	近隣地域内は自用の店舗併用住宅が中心であり、賃貸物件は少なく、後継者難による空き店舗の増加、商況の衰退による収益性の低下により商業事業者向けの賃貸借市場の熟成の程度は低いことから、収益還元法の適用は断念した。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、指定基準地との価格の均衡に留意しつつ、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]	[100]	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
(9) 指定基準地	指定基準地番号	高森(県)5-1	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
	前年指定基準地の価格	20,100 円/㎡	[98.0]	100	[100.0]	[101.0]	19,500	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
(10) 対年の標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格変動要因	[一般的要因] 松川町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等、先行き不透明なことも多く、不動産需要は総じて弱含みである。						
	継続 新規 前年標準価格 20,000 円/㎡					[地域要因] 郊外幹線道路沿いへの大型店舗等の進出による既存店舗の収益力の低下等、繁華性は衰退傾向にある。						
	-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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地	標準地	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%							