

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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
南箕輪(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	5,180,000 円		1㎡当たりの価格	19,700 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16日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月20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	上伊那郡南箕輪村字稲荷3177番30				地積(㎡)	263	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								
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南4m村道	水道、下水	北殿800m	(都)1中専(60,200) (その他)(60,160)							
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西100m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地								
	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												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4m村道	交通施設	北殿駅南西方800m 法令(都)1中専(60,160)規制							
	地域要因の将来予測	村役場、学校等に近接し、利便性が比較的高い分譲住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。人口増加傾向が見られ、周辺地域を含めて住宅地需要は比較的堅調で、今後も地価は安定的に推移するものと予測する。												
(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	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	19,700 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、南箕輪村、箕輪町、伊那市北部地域の住宅地域であるが、特に代替性が高いのは、南箕輪村北殿、南殿地区の住宅地域一帯である。需要者は、南箕輪村の居住者のほか、周辺市町等からの転入も多く、南箕輪村全体では人口増加傾向が見られる。需給動向は、宅地分譲等供給は一定程度見られる一方、生活利便性が高い地域を中心に需要も堅調であり、需給は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円前後が標準的である。													
(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。アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるため、規範性ある賃貸事例の収集は困難であり、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地及び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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.4
	標準地番号	南箕輪-1								交通	0.0		交通	-0.2
	公示価格	18,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [96.1]	[104.0] 100	19,400			環境	0.0		環境	-5.0
										画地	+1.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	伊那(県)-3	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	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	17,000 円/㎡	[99.4] 100	100 [101.0]	100 [89.8]	[104.0] 100	19,400			交通	0.0		交通	-0.2
										環境	0.0		環境	-10.0
										画地	+1.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(10) 対象標準地等の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	19,600 円/㎡	価格形成要因の	[一般的要因]	長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。南箕輪村の人口、世帯数はともに増加傾向、高齢化率も県平均を大幅に下回る。						
	-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	標準地番号	公示価格			円/㎡	[地域要因]	特段の変動要因はない。学校、村役場や店舗等に近接し利便性が高く、周辺地域も含めて住宅地需要は比較的堅調。				
	変動率	年間	+0.5 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
南箕輪(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額	21,700,000 円		1㎡当たりの価格		21,000 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16日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月20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	上伊那郡南箕輪村字細田7240番1外				地積(㎡)	1,035	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) (その他)(90,200)						
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西30m、南50m、北200m 標準的使用 低層店舗地											
	標準的画地の形状等	間口約45m、奥行約22m、規模1,000㎡程度、形状長方形											
(3) 最有効使用の判定	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)					
	地域要因の将来予測	店舗、事務所等のうちに一般住宅も混在する国道沿いの商業地域で、新たな出店は少なく現状維持。隣接市町の幹線道路沿い等へ顧客は流出傾向にあり、商業地需要は弱く、今後も地価は下落傾向と予測する。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0						
	収益還元法	収益価格	11,200 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の商業地域及び商住混在地域一帯である。需要者の中心は、幹線道路沿い店舗の出店を企図する県内外の事業者、又は地元の個人事業者等である。需給動向は、伊那バイパス延伸事業の進捗に伴い、新規大型店への顧客流出が見られ、当該地域の新規出店は少なく、需給は弱含み傾向にある。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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域における実際の取引事例に基づき求めており、実証的である。一方、近隣地域は幹線道路沿いの商業地域で、自用又は借地による店舗が中心であり、賃貸物件自体が少なく、需要も低調であるため、収益価格は低位に試算され、信頼性は相対的に劣る。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を勘案し、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	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	0.0	地域要因	街路	-0.7
	標準地番号	箕輪5-1	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [124.9]	100	21,000	標準化補正	交通	0.0	環境	+0.6	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	辰野(県)5-1	[97.3] 100	100 [100.0]	100 [107.2]	100	20,800	標準化補正	環境	0.0	画地	+25.0	
	前年指定基準地の価格	22,300 円/㎡						行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	21,400 円/㎡		変動状況	[要 因]	一般的要因				
	-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/㎡			長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。南箕輪村の人口、世帯数はともに増加傾向、高齢化率も県平均を大幅に下回る。				
(10) 対象基準地の検討								[要 因]	地域要因				
									伊那バイパスの延伸工事の進展と、同バイパス沿いへの郊外型店舗の出店等により、顧客の流出が続いており、当該地域の需要は弱含み。				
							[要 因]	個別的要因					
								個別的要因に変動はない。					
変動率		年間	-1.9 %	半年間	%								