

鑑定評価書 (令和6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, 株式会社イズス・ネイチャー. 喬木(県)-1, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 下平 智行. 鑑定評価額: 5,940,000 円, 1㎡当たりの価格: 12,500 円/㎡

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. 令和6年7月1日, 令和6年6月14日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月10日, 正常価格, [令和6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 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 下伊那郡喬木村1112番1外. (2) 近隣地域: 東80m, 西80m, 南60m, 北60m. (3) 最有効使用の判定: 農家住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 台形 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 12,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、喬木村及び飯田市を含む下伊那エリア一円の住宅地域で、村内の利便性の高い住宅地域に強い代替性が認められる. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象地域周辺における生活環境は農村住宅地域としては概ね良好であり、一部にはアパート等も介在しているが、農家等の所得対策向けでの収益物件が多く、収益採算性自体は乏しい. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格: 前年標準価格 12,600 円/㎡, 変動率 年間 -0.8%, 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
喬木(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	17,400 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] 路線価又は倍率 1.1倍	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	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	下伊那郡喬木村1326番2				地積 (㎡)	772 ()	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	店舗兼共同住宅 S2	村道沿いに低層店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東12m村道	水道、下水	元善光寺 2.8km		
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西30m、南70m、北100m			標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m、規模750㎡程度、形状ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	12m村道	交通施設	元善光寺駅 南東方2.8km	法令規制 都計外	
地域要因の将来予測	村中心部付近の店舗や事業所等が見られる幹線街路沿いの商業地域である。飯田市方面の大型店へ顧客が流出する等、商況はやや厳しい。地価は暫くはやや弱含みにて推移するものと予測される。							
(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		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,400 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、喬木村内や飯田市及び下伊那郡北部の近隣型商業地域の範囲。需要者の中心は、喬木村に地縁の選好性を有する法人または事業者が主である。類似する他エリアとの競合や、昨今の景気動向の影響等もあり事業用地需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、幹線道路沿いの路線商業地域ではあるが土地の利用形態が多様であるため見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域内は自用の店舗等を主体としており、農村地域内での商業立地にて収益性もやや劣るところから、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。よって収益方式の適用を割愛することとした。本件では、市場性を反映し実証性に優る比準価格を標準とし、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(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 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) 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		価格変動状況の要因	[一般的要因]		村内の人口は微減傾向、高齢化率は県全体よりもやや高い。昨今の円安、物価高等地方の不動産市場は先行き不透明感が強い。		
	継続 新規			[地域要因]		村外の大型店等への顧客流出が続き、当地域での商業地需要は弱含みである。リニア事業による影響は未だ顕在化していない。		
	前年標準価格 17,600 円/㎡			[個別的要因]		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 -1.1%	半年間					