別記様式第6

変動率 年間 -0.8 % 半年間

%

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 18日提出 喬木(県)-1 宅地-1

		基準地番	号	提出	先	所	所属分科会名			業者名 株式会社イス				ズ・ネィ	′チャ	· —					
		喬木(県)	-1	長野!	長野県 第2					氏名 不動産鑑定士			<u> </u>		下平	智行					
		鑑定評価	額	5,940,000 円						1 ㎡当たりの価格									12,50	00 円	/ m²
1 基本的事項																					
(1)	価格	時点	令和 6	∓ 7月	1日	(4)鑑	定評価日		\$	令和 6年 7月 10日					[<		6 年 1月 Zは倍率				
(2)	実地詞	調査日	令和 6	∓ 6月 1	4日	(5)価	格の種類	į	ΙĒ	正常価格					路	語を		:		.1 倍	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定評価																	
2 銀	監定評	4価額の決定	の理由の要旨	ì																	
(1) 所在及び地番			- 下伊	那郡喬木	村1112番1外										地積 475 (m²) ()				上の規	制等	
基準地	形	「住居表示」 状	ι 寺 - 敷地の利用	周辺の土地の利用			接面	接面道路の状況 供			供給	(m) (主要な交通施			<u>)</u> 設との	都計外					
地					の状況				14 11 2 11 3 17 77 77				処理施 接近の 設状況					нентут			
													□ 東京小 <i>江</i>								
	台形 1:1.	2	住宅 W1			中規模の農家住 「建ち並ぶ住宅地			南3.2m	2m村道			水道、 下水	元善光寺 2.7km				(その他)			
					域 																
(2)	範	Œ	東 80 m、	西 80	m、南 60) m、;	111	60 r	m 標準的值		勺佳	i田	。 R住宅地							
近		四 準的画地の	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	間口					25 m、規模					1年七地 10 ㎡程度、形状 台引			形				
近隣地域	地域的特性		特記	111			街 3	•	2 m村i	道	交	通	元善光 南東方	寺駅 72.7km			法令	都計外			
1-30			事項		路					施設			1		規制						
				3付近に位	置する	ることが	: から、比	較的	勺生活 和	可便性	 の高	し作	主宅地域	である	5。 ±	也価は	 地方の:	: 先行き ²		\$経済	 情
将来予測 (3) 最有効使用の判定			勢等を反映し 農家住宅地	、暫くや	や弱さ	含みで打	住移して	۱۱ <	くものと	ヒ予測	され	る。									
(5)鑑定評価の手法の適用			取引事例比較	法上上海	■価格				12,50	nn III	l/m²	(4))対象基 の個別!		台刑	9				0	.0
									/ 円/㎡		因										
			収益還元法		适価格	· 참				_											
			原価法		価格					/ 円/㎡											
			開発法			よる価格							+++	\ Til /:	E.W. 6.	=,,,,			1). ±± 1.4L	1 th	
(0)	l lu r勿 U	ク1寸1エ	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。需要者の中心は喬木村内の地縁者や飯田市方面からの転入者等が主である。需給動向としては、人口減少で地方圏の景気動向が依然不透明であること等を反映し、地価はわずかながら下落傾向が継続中である。市場における													か少え					
			中心価格帯は	大気動門がは、土地の	がなべ	小透明であること寺を♪ 総額500~600万P				円程度と思料される。			ופיתי	、洛川	月回か	継続中				ବ	
		価格の調整 正及び鑑定	対象地域周辺 等の所得対策	(向けでの	収益物	勿件がま	多く、収	益挠	采算性自	自体は	:乏し	ll.	当該地	域性等	を反	え映し	て現下の	の土地耳	以引等に	は自用	目
・検証及び鑑定 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。当該地域性等を反映して現下の土地取引等は自用自 評価額の決定の 的での取引が大半である。よって収益方式の適用は割愛した。本件では現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標 理由 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。														標							
(8)		代表 標準地積		標準地	時 修		標準化補正	1	地域要 因の比		別的医因の	1	対象基準 の規準		村 準	街 交		地	街路 交通		
公元	規権とした						11977		較	_	比較		(円/		7 化補	環	境	域要因	環境	竟	
格したか	_ 	公示価格	咨	III / ²		_] _	100	_	100	[]				Ï	· 画			行政その他		
(9)	_	指定基準地番号		円/㎡	10 時		標準化] 地域要	-			対象基準	進批	+==	その他		44		ζ.	
指:	ָל ^י	Ju/c=-		修		補正		因の比	要	因の		の比準値	価格	村 準 化	交	交通	地域要因	交通	ĺ		
指定基準	o D ♠	前年指定基準地の個		也の価格		1	100		較 100	r	<u>較</u> 1		(円/	m) F	補正	補品地		因	環境 行政		
準地	· 寸		円/m²	10] 0]	[]	1	00 J					· 行 その			その他	ļ		
(10)	,		基準地の検討					Г	一般的				人口は微			動 化	率は県金				
対象	票 ら	継約 前年標	売 新規 ⋮準価格	12	2,600	円/m²	価格形成要因6		要因		昨今は強い。		7女、物	価高等地方の不動産市況は先行き不透明感					3.明感	'n,	
基準	集検 西討	-2 基準:	地が共通地点	(代表標準	標準地等と 形 状 成 況 []			地域要因				らも取引は低調で地価はやや弱含み。リニア事 は顕在化していない。						事			
対象基準地の前	等	代表	長標準地) である場合の検討 ҍ地 標準地					女区	긔	木に	о~ °С	ᆳᇬᇀᅝ	·≠≈⊺⊥Il	頃任160でいるい。						
#U 7.	۱,	標準地 公示価				円/㎡	Ø	[個別的要 医	- 1	個別	的要	要因に変	動はな	۱۵.						

別記様式第6

標準地番号 公示価格

変動率 年間 -1.1 % 半年間

円/㎡

%

													尚小(!	呆)5-1		七地-1		
		基準地番	号	提出统	所属分科会	名	業者名	株式	会社イスス	ズ・ネイ :	チャー							
		喬木(県)	5-1	長野り		第 2		氏名	不重	助産鑑定士	<u> </u>	下平	智行					
		鑑定評価	額			13,400,00	0 円		1 ㎡当	たりの価	格				17,400	円/㎡		
1 其	本的	事項						•				•						
	西格氏		令和 6年		1日 (4)	 鑑定評価日		令和 (月 10日	(6)	[令和 6年1月] 円/㎡						
<u> </u>			令和 6年	三 6月 14	- '	 価格の種類		正常価	正常価格			- 路 路線価又は倍望線 倍率種別			1.1	倍		
<u> </u>		 平価の条件	更地とし	ての鑑定							1Щ	10+	-1至 <i>1</i> /13					
ث			の理由の要旨															
(1)		_{画額の決定} 在及び地番	並びに			_					地積	77	72	法令上の規制等				
	「住居表示」等			那郡喬木林	寸1326	番 2					(m²)	()					
基準地	形状		敷地の利用	の現況	周辺の の状況)土地の利用 !	接	接面道路(D状況	供給 処理施 設状況	1	な交通施 の状況	設との	都計外				
			店舗兼共同住 S2	2		村道沿いに低層店舗 等が建ち並ぶ路線商 業地域				水道、下水	元善光 2.8km	元善光寺 2.8km			(その他)			
(2)	範[II I	東 40 m、西 30		m、南	70 m、2	上 比 100) m ‡	画進的	│ 使用 │低履	 	空催田1	h					
近		血 隼的画地の		間口名		m、奥行:		25 m、				度、形		ま				
近隣地:			特記	:61		街 1	2 m村	道	◇通	元善光 南東方	: 寺駅 12.8km		法令	都計外				
域			事項		路			施設		JZ.OKIII		規制						
	地域要因の 村中心語 将来予測 商況は			の店舗やしい。地	事業所等7	 が見られる! はやや弱含!	幹線街	路沿いの 推移する	⊥ 商業地 ものと	- 地域である ・予測され	。飯田ī lる。	市方面の	大型店·	<u>:</u> へ顧客が	充出する	3等、		
(3)	将来予測 商況はやや厳しい。地価は暫くはやや (3) 最有効使用の判定 低層店舗住宅併用地									4)対象基:		はい						
(5)釒	監定評	価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		17	7,400 円	,	´の個別 因								
	の適用]	収益還元法	収益	·価格			/ 円	/m²									
			原価法	積算	価格			/ 円	/ m²									
			開発法	開発	法による	価格		/ 円	/ m²									
を有すり やや弱			同一需給圏は を有する法人 やや弱含みで ため見い出し	または事ある。需	業者が主つ	である。類句	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	業用地語	需要は		
言	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	対象近隣地域 業者向けの賃 証性に優る比 した。	内は自用 貸市場の 準価格を	の店舗等で 成熟の程度 標準とし、	を主体とし 度は低い。 対象基準:	ており、 よって 地の前:	、農村地 収益方式 年標準価	域内で の適用 格等か	での商業立 日を割愛す いらの検討	がにていることが でもいる。 でもいる。	収益性も とした。 え、鑑定	やや劣 本件で 評価額	るところ; は、市場(を上記の)	から、ii 性を反明 とおりる	商業事 央し実 と決定		
(8) 妖準とし				票準地	時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> 較)比 要	別的 因の 較	対象基 の規準 (円/	準地 価格 内 '㎡) 訳	準交出	路 通 境	地 域 安 環境 医				
価 格 を た	=	公示価値	各	円/㎡	100	100	100 [] 10	<u>]</u>			その他		その他				
(9) 指定基準地	,	指定基準			時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> 較)比 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円/	価格内	準 交化 理	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境			
準 核 計	į į	前年指定	≦基準地の価格	円/㎡	100	[100	100 [-	<u>]</u>				i地 i政 i他	日の一行政との他				
(10) -1 対象基準地の検討 対 年 ら 継続 新規 象標の 前年標準価格 17,600 円/㎡ 基準検 -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 の 等 代表標準地 標準地番号						形状况要因	要地要	域]	昨今の 強い。 村外の)人口は微))円安、物)大型店等 (みである	価高等5 への顧	高齢化 地方の不 客流出が	率は県営動産市	況は先行る 当地域での	き不透明の商業が	月感が 也需要		
別り	,	煙進出	番巳			の	(田)	削的	/EL CITY	田田一本	亦動けたい							

個別的 | 個別的要因に変動はない。 [要 因