

鑑定評価書 (令和4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 信州不動産鑑定
根羽(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	1,090,000 円	1㎡当たりの価格	4,370 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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	下伊那郡根羽村2136番16				地積 (㎡)	249	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						
	1:1.5	住宅W2	村役場等の公共施設に近い一般住宅を主体とした国道沿いの住宅地域	東10.5m国道	水道、下水	飯田駅 44km	(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 130 m、北 60 m 標準的使用 戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	10.5m国道	交通施設	飯田駅 南西方44km	法令規制	都計外			
(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	土砂災害警戒区域 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		4,370 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	同一需給圏は根羽村内の中心部を中心とした下伊那郡南西部の山村の住宅地域。需要者の中心は根羽村に地縁性を有する個人が大半と認められる。同村は過疎化、高齢化が進捗していること等から宅地需要が極めて乏しい地域柄であるも、地価水準自体はもととが低廉水準にて変動幅が少なく弱含みで推移している。地域内の地価水準は、㎡単価で4,000~5,000円前後が中心と認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	根羽村中心部の集落を中心とする山間集落地域であり、自用目的の取引を中心とする地域である。また、民間アパート等は全く介在せず、不動産の有する収益性が十分には機能し得る地域とは言えず、収益方式適用の現実性を欠くところから収益還元法の適用は割愛した。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				
(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					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]		一昨年来の新型コロナウイルス感染症感染拡大による景気経済等への影響が続くも、やや持ち直しの兆しも見られる。				
	前年標準価格		4,480 円/㎡			[地域要因]		根羽村の中心集落地域内の住宅地域であるが、過疎化が進み、地域内価格も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			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%				