

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	株式会社都市開発研究所伊那支社	
高森(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	10,000,000 円		1㎡当たりの価格	21,900 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11日	(6)路線価	[令和4年1月]	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		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	下伊那郡高森町下市田2084番6外3筆				地積 (㎡)	457 ()	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住居 (60, 200)				
	台形 1.2:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	南東4.5m町道	水道、下水	市田駅 420m	(その他) (60, 180)				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 25 m、北 20 m 標準的使用 低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 23 m、奥行約 20 m、規模 460 ㎡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、4.5 m町道	交通施設	市田駅 南西方420m	法令規制 (都)1住居 (60, 180)			
	地域要因の将来予測	当該地域は町中心部等にも近い生活利便性の良好な住宅地域であり、地域内の宅地需要は比較的堅調なものがあり、地域地価は今後も概ね安定的に推移していくものと見込まれる。但し、近時のコロナ禍等の影響が懸念。									
(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 台形	+3.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	12,700 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	同一需給圏は高森町の中心部に近い立地性に優る住宅地域を中心として、町中心部の外延にある新興住宅地域等に及ぶ。需要者の中心は高森町内一円にて周辺市町村からの転入者も見られる。JR 駅、国道、商店街等にも比較的近く、生活の利便性は概ね良好である。需要の中心は土地のみの場合で800万円～1000万円前後を中心としている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域内は高森町の中心部に近く、生活の利便性は概ね良好で、周辺にはアパート等も混在するが、総じて市場は未熟成であり、中古アパートの空室が増え、供給過剰気味となっている。そのため、自用目的での取引が中心である。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を中心にして、収益価格の意義も十分参酌し、更には前年基準地価格からの検討を踏まえ、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	[]	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	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	[]	100	100	[]	100					
(10) 対前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因]	高森町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。経済環境等、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	22,200 円/㎡				[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。				
	-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。						
	代表標準地 標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡									
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%						

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	
高森(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	3,350,000 円		1㎡当たりの価格	8,540 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11日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月] 1.1倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		円/㎡
(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	下伊那郡高森町山吹1060番2				地積 (㎡)	392 ()	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			
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が散在する住宅地域	南4m町道	水道	下平駅 1km	(都) (60, 100) (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m 標準的使用 低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 16 m、奥行約 24 m、規模 392 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4m町道	交通施設	下平駅 北西方1km	法令規制 (都) (60, 100)	
	地域要因の将来予測	農家住宅地で比較的安定した住宅地ではあるが、価格は先行き不透明な地方の経済情勢を反映し、弱含みの傾向が続くと予測される。							
(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 台形	+4.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			8,540 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	同一需給圏は高森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、高森町及び周辺市町村に居住する個人が中心である。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300万から400万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山吹地域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散在しているも賃貸物件は僅少であり、賃貸市場は成熟しておらず自用目的での取引が大部分であることから収益還元法は採用しなかった。以上より、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、対象基準地の前年価格等からの検討も踏まえて、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	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	[] 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の	[一般的] 高森町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。経済環境等、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 8,640 円/㎡				[地域] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。				
-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			価格変動要因の	[個別的] 個別的要因に変動はない。					
代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
変動率 年間 -1.2 % 半年間 %									

鑑定評価書 (令和4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, (有)今牧不動産鑑定. Row 1: 高森(県)5-1, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 今牧 一宏. Row 2: 鑑定評価額, 6,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,500 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. Values include dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月11日, and price types like 正常価格.

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: 下伊那郡高森町下市田2964番62外2筆. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南30m, 北30m. (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 20,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は高森町及びその周辺市町村における近隣商業地域であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は自用の店舗が主で賃貸物件は少ない... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 高森5-1, 公示価格 22,500 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年の検討: -1 対象標準地の検討, 前年標準価格 21,000 円/㎡, -2 基準地が共通地点... 変動率 年間 -2.4%, 半年間 %.