

鑑定評価書 (令和5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, 富士不動産コンサルティング. Includes 鑑定評価額: 5,990,000 円, 1㎡当たりの価格: 12,600 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. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 令和5年7月17日, 正常価格, 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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 12,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は同村一円並びに最寄り中核都市である飯田市及び下伊那郡一円の住宅地域で、需要者の中心は飯田市方面よりの流入者並びに喬木村内の居住者を中心。需給動向としては比較的低廉な地価水準に注目しての第一次取得者層を中心としている。市場での標準的な価格帯は、土地のみで500~600万円前後程度と認められる。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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。当該地域性等を反映して現下の土地取引等は自用目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: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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, 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: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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 (継続, 新規), 前年標準価格 12,700 円/㎡, -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 -0.8%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富士不動産コンサルティング
喬木(県)5-1	長野県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 奥村 節夫
鑑定評価額	13,600,000 円		1㎡当たりの価格	17,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月17日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		
(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	元善光寺駅2.8km			
(2)近隣地域	範囲	東40m、西30m、南70m、北100m			標準的使用	店舗または事業所敷地			
	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	村中心部付近の幹線街路沿いの商業地ではあるも、飯田市方面の大型店等への流出で村内商況はやや低迷傾向にて推移と予測。							
(3)最有効使用の判定	店舗または事業所敷地				(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	17,600 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	同一需給圏は同村一円並びに飯田市及び下伊那郡北部の近隣型商業地域の圏域。需要者の中心は喬木村内にて店舗、事業所等用地を求めようとする地元主体の事業者にはほぼ限定される。村中心部の一画に位置し、幹線道路沿いの路線商業地であるも、土地の利用形態が多様であるため需要の中心となる価格帯は見出し難い。								
(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通りと決定した。								
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	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	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[要 因]		一般的 人口は、減少。高齢化率、県をやや上回る。取引件数は、コロナ禍の影響もあり減少傾向。取引価格は、前年並みの下落。		
	前年標準価格 17,800 円/㎡				[地 域]		村外型店等への顧客流出が続き、喬木村内での商業地需要は低迷。リニア事業による影響はまだ顕在化していない。		
	-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]		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	-1.1 %	半年間	%				