

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, 株式会社都市開発研究所伊那支社. 豊丘(県)-1, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 真子 浩. 鑑定評価額: 7,030,000 円, 1㎡当たりの価格: 12,800 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 and '正常価格', '更地としての鑑定評価', '1.1倍'.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 範囲, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格. Includes detailed descriptions of the site, market conditions, and price determination process.

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	
豊丘(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	7,460,000 円		1㎡当たりの価格		15,800 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10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	下伊那郡豊丘村大字神稲149番1外				地積 (㎡)	472 ()	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)							
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西40m、南50m、北50m 標準的使用 低層店舗住宅併用地					形状	-1.0						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m県道	交通施設			市田駅 東方1km	法令規制	都計外			
(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							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 15,800 円/㎡					形状	-1.0						
	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、豊丘村内の中心部及び飯田・下伊那地方の国道・県道等の幹線道路沿いの中小規模店舗等が建ち並び既存商業地域。需要者は豊丘村及びその周辺で地縁のある商業等を営む事業主が中心。近年においては飯田市・高森町に大型店舗等の進出が多く見られ、当該地域への商業用地としての需要は減少しており、地価水準は下落傾向が続いている。商業地の取引事例は極めて個性が強く、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	近隣地域内は、低層の小規模店舗兼住宅が中心で、事業用賃貸物件は少なく総じて賃貸市場の熟成の程度は低いことから収益還元法の適用は断念した。不動産取引の中心は自用目的であり、現実の市場の取引実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との価格の均衡に留意しつつ、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	地域要因	街路		
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	100		標準化補正	交通	環境	行政	交通	
(9) 指定基準地	指定基準地番号	高森(県)5-1	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	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	20,500 円/㎡	[98.0]	100	100	[99.0]	15,800		標準化補正	交通	環境	行政	交通	
(10) 対年間の標準価格等	-1 対象基準地の検討			変動状況	[一般的要因]			豊丘村の人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にある。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。						
	継続 新規				[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。						
(10) 対年間の標準価格等	前年標準価格 16,100 円/㎡			変動率	[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			[]			[]			[]			[]		
変動率			年間 -1.9 %			半年間 %			年間 -1.9 %			半年間 %		