

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, 株式会社広部不動産鑑定. Includes 木祖村(県)-1, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士, 広部 統行. Also includes 鑑定評価額: 4,430,000 円, 1㎡当たりの価格: 10,600 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 dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日, and values like 正常価格 and 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: 木曽郡木祖村大字敷原189番4. (2) 範囲: 東30m, 西40m, 南50m, 北50m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は木曽郡及び塩尻市郊外に存する集落地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は戸建住宅を中心とした山間の既成集落地域. (8) 公示価格: 標準地, 公示価格. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 標準地番号, 公示価格, 変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
木祖村(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	4,610,000 円		1 m ² 当たりの価格		12,200 円/m ²

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/m ²
(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	木曽郡木祖村大字敷原1025番				地積(m ²)	378	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						
	1:4	店舗兼住宅W2	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する既存商業地域	東6m村道、背面道	水道、下水	敷原駅650m	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西0m、南110m、北80m			標準的使用	店舗併用住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約35m、規模			350m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m村道	交通施設	敷原駅北方650m 法令 規制 都計外 (土砂災害警戒区域)					
	地域要因の将来予測	日用品商いを主体とした旧来からの街道沿い商店街。経営主体の高齢化、周辺市町への顧客流出等から、経済環境は衰退傾向にあり、地価は引き続き下落するものと予測。										
(3)最有効使用の判定	店舗併用住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路		0.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,200 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6)市場の特性	同一需給圏は村内商業地域及びその背後の住宅地域並びに周辺市町村に存する商業地域・混在地域。需要者の中心は当地に地縁性を有する地元事業者。需給動向は経営者の高齢化進行により既存商店を閉店する動きが見られるほか、商業用途での需要は停滞しており、不動産需給は緩慢に推移。需要の中心となる価格帯は地縁的な取引や契約当事者の個別事情が多く一定の水準となる価格帯が見出しがたいが土地350m ² 前後で総額で400万円程度。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において信頼し得る取引事例を収集し得た。補修正及び要因比較も適切に行われており比準価格の規範性は高い。一方で、収益価格は当地に存する店舗及び併用住宅等は自己の業務使用目的とした取引が中心であることから、賃貸市場は未成熟で、賃貸事例もほぼないのが実状であるため、収益還元法の適用は断念した。従って本件では比準価格を標準とし、前年基準地価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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/m ²)	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/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(9)指定からの検討	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/m ²)	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/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の形成要因	一般的要因 山間地エリアの既存集落の需要は総じて弱含みであるほか、村内での慢性的な人口数の減少・高齢化により、不動産需要は停滞している。							
	前年標準価格	12,500 円/m ²			地域要因 特段の変動要因はない。							
	-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。							
	標準地番号	公示価格	円/m ²									
	変動率	年間	-2.4 %	半年間	%							