

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
辰野(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	4,860,000 円		1㎡当たりの価格		11,700 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7月4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		上伊那郡辰野町大字赤羽345番3外2筆			地積(㎡)	415	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)(60,200)						
	台形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域	南東5m県道	水道、下水	宮木駅 1.5km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 100 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m 県道	交通施設	宮木駅 南東方1.5km	法令規制	(都)(60,200)	
(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	方位	+3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,700 円/㎡				台形	0.0						
	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	同一需給圏は辰野町、箕輪町郊外の住宅地域であるが、代替性が特に高いのは、辰野町東部郊外にある住宅地域である。需要者は地縁性を有する者が大部分であるが、稀に町外からの転入者も見られる。需給動向は、東側山際に存し、地域の広がりに欠け宅地分譲等供給は少ないが、環境条件が劣り、人口減少傾向から住宅地需要は弱く、需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで300万円～500万円前後が標準的である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅のうちに農地も混在する地域であり、アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるため、規範性ある賃貸事例の収集は困難であり、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、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	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	0.0	地域要因	街路	-4.1
	標準地番号	辰野-1					11,900		環境	0.0	交通	+2.6	交通	+2.6
(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	0.0	地域要因	街路	-4.1	
	前年指定基準地の価格								交通	0.0	交通	+2.6	交通	+2.6
(10)対象標準地等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	12,000 円/㎡	価格形成要因の	[一般的要因]	景気は、新型コロナの影響から持ち直しつつある。辰野町の人口は減少傾向が続いており、高齢化の進展も見られる。						
	-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	標準地番号	公示価格		円/㎡	[地域要因]	特段の変動要因はない。郊外の東山裾に存し、人口減少傾向にあり、住宅地需要は弱い。					
	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
辰野(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	5,160,000 円		1㎡当たりの価格	20,800 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7月4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		上伊那郡辰野町中央129番5			地積(㎡)	248	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)2住居(60,200)					
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い利便性の良い区画整理済の住宅地域	南西5.2m町道	水道、下水	宮木駅950m		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東0m、西150m、南50m、北100m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約14.5m、奥行約17m、規模250㎡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、5.2m町道	交通施設	宮木駅北方950m	法令規制	(都)2住居(60,200)				
	地域要因の将来予測	町役場の北側にある区画整理済の住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。町全体の人口減少傾向、住宅地需要の南部新興地域への流出等から需要は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測。											
(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 +3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	9,380 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	同一需給圏は辰野町、箕輪町の住宅地域であるが、特に代替性が高いのは、辰野駅、宮木駅周辺に存する住宅地域。需要者は辰野町及び周辺市町村居住の一次取得者等が中心である。需給動向は、新規開発等が宮木駅の南方をはじめ南部地域に多くなってきており、需要も南部に移りつつある。このため、当該地域は利便性が高い地域であるが、需給は停滞気味で、取引は少なく地価下落傾向。取引の中心となる価格帯は、土地のみで500万円前後が標準的である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例に基づき実証的であり、また比準の過程も適切で、規範性が高い。収益価格は理論的であるが、アパート等の収益物件は周辺地域に若干見られる程度で、規範性ある純収益の査定に難があり、相対的に規範性に劣る。当該地域における取引は自用目的の取引が中心であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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	0.0	地域要因	街路	-2.2
	辰野-2						21,100	標準化補正	交通	0.0		交通	+2.9
	公示価格	21,900 円/㎡	[98.9] 100	100 [105.1]	100 [100.6]	[103.0] 100			環境	0.0		環境	0.0
									画地	+5.1		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(9)指定基準地の検討	指定基準地番号	辰野(県)-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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-0.2
	前年指定基準地の価格	12,000 円/㎡	[97.5] 100	100 [103.0]	100 [56.7]	[103.0] 100	20,600	標準化補正	交通	0.0		交通	-2.0
									環境	0.0		環境	-42.0
									画地	+3.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(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		価格変動状況の要因	[一般的要因]		景気は、新型コロナの影響から持ち直しつつある。辰野町の人口は減少傾向が続いており、高齢化の進展も見られる。					
	前年標準価格		21,300 円/㎡			[地域要因]		特段の変動要因はない。町役場や店舗等に近く利便性は高いが、土地需要は南方の新興住宅地域に移りつつある。					
	-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										
	変動率		年間	-2.3 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
辰野(県)-3	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	2,820,000 円		1㎡当たりの価格	13,800 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 7月 4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	上伊那郡辰野町大字伊那富字鞍掛 7 6 7 5 番 1				地積 (㎡)	204 ()	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) (60, 200) (その他) (土砂災害警戒区域)							
(2)近隣地域	範囲	東 125 m、西 35 m、南 50 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 13 m、規模 210 ㎡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、5.9m町道	交通施設	羽場駅 西方720m	法令規制	(都) (60, 200)		
(3)最有効使用の判定	地域要因の将来予測	町南部に存する既成住宅地域で、周辺には農地も残るが、開発が進む見込は小さく今後も現状推移と予測する。辰野町内では人口減少率が小さいが、需給は弱含み傾向が続いており、地価は下落基調で推移と予測する。												
	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位	土砂災害警戒区域 +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	13,800 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	同一需給圏は辰野町、箕輪町内の住宅地域一帯であるが、特に代替性が高いのは、羽場駅を最寄駅とする住宅地域。需要者は、辰野町及び周辺市町村居住の一次取得者等が中心である。需給動向は、箕輪町を含め、小規模な宅地分譲等供給が多い一方、需要に伸びは見られず、需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで300万円～500万円前後、新築の戸建住宅で2500万円程度が標準的である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅と農家住宅が混在する地域で、アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、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	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	0.0	地域要因	街路	-4.9
	辰野-1	辰野-1	[98.7]	100	[103.0]	100	[104.0]	13,800	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+2.6
(9)指定基準地	指定基準地番号	辰野(県)-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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.9
	前年指定基準地の価格	12,000 円/㎡	[97.5]	100	[103.0]	100	[104.0]	13,700	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
(10)対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	14,000 円/㎡		価格形成要因の	[一般的要因]	景気は、新型コロナの影響から持ち直しつつある。辰野町の人口は減少傾向が続いており、高齢化の進展も見られる。					
	-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	標準地番号	公示価格	円/㎡			[地域要因]	付近で春日街道の県道と辰野線延伸区間が開通し、接面道路は県道から町道に移管となった。				
変動率	年間	-1.4 %		半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
辰野(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	2,560,000 円		1㎡当たりの価格	22,900 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7月4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	上伊那郡辰野町大字伊那富字前田2835番6				地積(㎡)	112	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)近商(80,200) (その他)(90,200)							
(2)近隣地域	範囲	東170m、西50m、南30m、北30m			標準的使用	低層店舗住宅併用地								
	標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約14m、規模110㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない							
(3)最有効使用の判定	地域的要因	特記事項		街路	16m県道	交通施設	宮木駅北方400m							
	地域要因の将来予測	県道沿いの既成商業地域で、一般住宅等も混在する。町の人口減少に加え、郊外型店舗への顧客流出が続き、閉店した店舗等も多く見られ、繁華性は衰退傾向。地価は今後も下落傾向が続くものと予測する。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,200 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	12,300 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	同一需給圏は辰野町及び箕輪町内の既成商業地域一帯。需要者の中心は町内で商業を営む事業主が主体であるが、一般住宅需要者も想定可能である。需給動向は、郊外型店舗への顧客流出、後継者不足から、潜在的な供給圧力が認められる一方、商店街の衰退傾向から、商業事業者の需要は乏しく、需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、商業地の取引が乏しい上に、あっても個別の事情に左右され、一定の水準を見出し難い。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域における実際の取引事例に基づき求めており、実証的である。一方、近隣地域は自用の店舗が中心であり、賃貸物件は営業不振、または後継者難による空き店舗が賃貸に供される程度で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は概して低く、収益価格は低位に求められた。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、代表標準地との検討を踏まえ、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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.1
	標準地番号	辰野5-1								交通	0.0		交通	+2.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+4.0
	前年指定基準地の価格									画地	+3.0		行政	0.0
(10)対年標準価格等の前	公示価格	25,300 円/㎡	[98.4] 100	100	[103.0] 100	[106.0] 100	[100.0] 100	22,800		行政	0.0		その他	0.0
	変動率	年間	-3.4%	半年間						その他	0.0			
(10)対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	23,700 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/㎡								
(10)対年標準価格等の前	変動率	年間	-3.4%	半年間										
	変動率	年間	-3.4%	半年間										
(10)対年標準価格等の前	一般的要因	景気は、新型コロナの影響から持ち直しつつある。辰野町の人口は減少傾向が続いており、高齢化の進展も見られる。												
	地域要因	特段の変動要因はない。旧来の商店街は郊外型店舗への顧客流出が著しく、地価は低迷している。												
(10)対年標準価格等の前	個別的要因	個別的要因に変動はない。												