

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
駒ヶ根(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
駒ヶ根(県)-1	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	4,580,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,100 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率		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		駒ヶ根市下平 7 3 1 番 4 0				地積 (㎡)	325 ()	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)		
	1.2:1	住宅 W2		中規模の一般住宅が建ち並び郊外に分譲住宅地域		南4m市道	水道、下水	駒ヶ根 2.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 100 m、北 50 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 16.5 m、規模				330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	駒ヶ根駅 南東方2.2km		法令 (都) (60, 200) 規制		
	地域要因の将来予測		当該地域は郊外の熟成度の高い住宅団地地域である。当分は現状のまま推移するものと思われるが、居住者の高齢化が進行しつつあると共に総体的に道路狭小傾向にあること等から今後の更なる地域衰退傾向が懸念される。									
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 14,100 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 J R 飯田線以東の郊外住宅地域で、特に国道 1 5 3 号バイパス以東の地域に強い代替性が認められる。需要者は市内及び周辺市町村からの転入者が中心。当該地域は昭和 5 0 年代に分譲された郊外の住宅団地で、画地規模がやや大きく、道路幅員も狭小傾向にて車のすれ違いに難がある等市場性がやや劣り、当該地域の住宅地需要は減少している。土地は総額 4 5 0 ～ 5 0 0 万円前後で、新築の戸建物件は 2 0 0 0 ～ 2 5 0 0 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		駒ヶ根市の中心部よりやや離れた郊外に分譲住宅地域で、地域内及び周辺地域にはアパートも散見されるが、新規の収益目的のものはほぼ皆無であり、新規賃料の把握が困難なことから収益還元法は適用しなかった。当エリアは居住の快適性が重視される住宅地域であり、自用目的での取引が中心であるところから、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、指定基準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示価格	標準価格	代表標準地 標準地番号	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
	公示価格	円/㎡	[] 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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.6 交通 -0.6 環境 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0
	駒ヶ根(県)-2											
	前年指定基準地の価格 15,400 円/㎡		[98.7] 100	100 [104.0]	100 [108.1]	[104.0] 100	14,100					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,300 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 円/㎡ 公示価格				価格変動要因の形成状況	一般的要因	駒ヶ根市の人口は近年減少傾向にあり、宅地需要も先細り感があり、立地条件の良否等により地域間での需要程度に格差が見られる。					
	地域要因	旧来からの郊外に分譲住宅地域であり、地域内道路も幅員が狭く、住環境的にやや劣り、需要停滞傾向が今後も続くものと認められる。										
	個別的要因	個別的要因に変動はない。										
	変動率	年間 -1.4 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月16日提出
駒ヶ根(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イスズ・ネイチャー
駒ヶ根(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	6,020,000 円		1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		駒ヶ根市赤穂 1 4 番 1 1 8 5				地積 (㎡)	396 ()	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 中専 (60, 200)			
	台形 1.2:1	住宅 W1		一般住宅、農家住宅等が散在する新興住宅地域		南7.5m市道	水道、下水	伊那福岡 1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 21 m、奥行 約 16 m、規模		400 ㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、7.5 m市道	交通施設	伊那福岡駅 南西方1km		法令規制	(都) 1 中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		駒ヶ根市の南部に位置し、中規模一般住宅が中心の住宅地域である。地価水準は地方経済の先行き不透明感を反映し、暫く弱含みで推移していくものと予測される。										
(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		15,200 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	同一需給圏は駒ヶ根市の南部及び飯島町北部地域の住宅地域で、主として国道 1 5 3 号と農免道路に挟まれた住宅地域に強い代替性が認められる。需要者は、駒ヶ根市及びその周辺市町村に居住する個人が中心である。市の中心部からやや離れた場所に存し宅地需要は他に比べてやや弱く、また地域の人口減少等を反映し、地価は引き続き下落傾向にある。市場における中心価格帯は、規模にもよるが土地のみで総額 5 0 0 万円～ 6 0 0 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	近隣周辺地域においては共同住宅も散見されるが、収益物件の新規建物建築のための土地取得はほぼ皆無であり、賃貸市場の熟成度は低く賃貸を想定することは困難かつ非現実的であることから収益還元法は適用しなかった。当地域においては、土地取引は自用の戸建住宅の取得を目的としたものが大半を占めることから、市場の取引実態を反映した比準価格を標準として、標準地の価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	標準地	□ 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 -2.1
	標準地番号 駒ヶ根-1									交通 0.0	交通 +1.3		
(9) 指定からの検討	公示価格	16,700 円/㎡		[99.4] 100	100 [104.0]	100 [108.9]	[104.0] 100	15,200	環境 0.0	環境 +12.0			
									画地 +4.0	行政 -2.0			
(10) 対象基準地の検討	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	行政 0.0	行政 0.0	地域要因	行政 -2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡			[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 駒ヶ根市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向である。昨今の物価高等、地方の景気動向は先行き不透明感が強い。									
	■ 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。									
	前年標準価格 15,400 円/㎡			[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												
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地		価格変動状況 形成要因の										
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
(10) 対象基準地の検討	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%								

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
駒ヶ根(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
駒ヶ根(県)-3	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	9,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,100 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

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	駒ヶ根市下市場 5 番 1 4 「下市場 5 - 2 3」	地積 (m ²)	381 ()	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
	1.2:1	住宅 W2	区画整理事業を終えた閑静な住宅地域	北西6m市道	水道、下水	小町屋 500m
(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 20.5 m、奥行 約 18.5 m、規模 380 m ² 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、6 m 市道	交通施設
	地域要因の将来予測	当該地域は区画整理施行済みの街区の整った閑静な住宅地域で、市中心部や伊南バイパス沿い路線商業地等にも近接し宅地需要は堅調である。但し画地規模が大きいこと等から取引価格水準的にバラツキが認められる。				
(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	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,600 円/m ²			
	収益還元法	収益価格	11,400 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	同一需給圏は市の中心部に近い住環境の良好な住宅地域で、需要者の中心は駒ヶ根市内並びに周辺市町村からの転入者である。対象地は区画整理施行済み区域内にあり、国道 1 5 3 号伊南バイパス沿いの路線商業地等にも近く、環境条件、街路条件等恵まれており、需要は堅調であるも、画地規模がやや大きく取引価格水準にバラツキが見られる。土地は総額で 1 0 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 2 0 0 0 万円台後半程度である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域は国道 1 5 3 号伊南バイパスの西側背後にあり、J R 駅、市役所等に近く、生活の利便性に恵まれた住宅地域である。周辺にはアパートも存するが、やや供給過剰気味で賃料水準も弱含み空室も増えている一方、土地取引は自用目的が大半である。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を重視し、収益価格の意義も十分参酌して、指定基準地からの検討等をも踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円/m ²)
	標準地番号					
	公示価格	[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)
	駒ヶ根(県)-2					
	前年指定基準地の価格	[98.7]	100 [104.0]	100 [59.5]	[101.0]	24,800
	15,400 円/m ²	100			100	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 25,200 円/m ² -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/m ² 変動率 年間 -0.4 % 半年間 %	変動状況 要因	一般的要因	地域要因	個別的要因	駒ヶ根市の人口は近年減少傾向にあり、宅地需要も先細り感があり、立地条件の良否等により地域間での需要程度に格差が見られる。 特別な地域要因の変化は見られないものの、立地条件が良いことと画地規模が総じて大きいこと等から取引価格への影響が見られる。 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	株式会社イスズ・ネイチャー
駒ヶ根(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	16,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,300 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等						駒ヶ根市赤穂 9 4 8 番 2				地積 (㎡)	500 ()	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 1:1		店舗兼住宅 W2		県道沿いに店舗等が 見られる路線商業地 域		南12.4m県道		水道、 下水		駒ヶ根 1.8km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m						標準的使用		低層店舗地							
	標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		1 2 . 4 m県道		交通 施設		駒ヶ根駅 北西方1.8km		法令 規制		(都) (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		当該地域は、店舗・事業所等の連たんする路線商業地域であり、個人消費・設備投資等の経済情勢に影響を受けつつ、 当面は現況のまま推移するものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地								(4)対象基準地 の個別的 要因		台形		0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		34,300 円/㎡												
		収益還元法		収益価格		20,100 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		同一需給圏は駒ヶ根市を主とする上伊那地域の路線商業地域で、特に駒ヶ根市内のＩＣアクセス、国道１５３号バイパス等の比較的新しい幹線街路沿いに代替性が認められる。需要者の中心は、駒ヶ根市及び周辺市町村に地縁的選好性をする事業者等が主体と思われる。商業集積の熟成度が進みつつあるが、圏域人口の減少等を反映し事業用地需要は弱含みである。価格水準は個別的要因により幅があるが、坪単価で概ね 1 0 ～ 2 0 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		近隣地域内は自用の店舗等（借地によるものも含む）が大部分を占め、事業用賃貸物件は一部に見られる程度であり、賃貸市場の熟成度が低いことから収益価格は比準価格に比べて低位に求められた。よって市場実態を反映する比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、規準価格等との均衡に留意しつつ鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 規 格 の 公 示 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 駒ヶ根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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 -6.0 +3.0 0.0				
	公示価格 33,600 円/㎡		[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.7]	[100.0] 100	33,100			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	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				街路 交通 環境 画地 行政 その他								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 33,900 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 駒ヶ根市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向である。昨今の物価高等、地方の景気動向は先行き不透明感が強い。												
	-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 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。												
	変動率 年間 -1.8 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月16日提出
駒ヶ根(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズス・ネイチャー	
駒ヶ根(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	下平 智行
鑑定評価額		46,000,000 円		1㎡当たりの価格	
				27,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		駒ヶ根市赤須東 1 5 5 5 8 番 3 外				地積 (㎡)	1,654 ()	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)準住居 (60, 200)			
	1:1.5	店舗 S 1		大規模な店舗が建ち 並ぶ国道沿いの路線 商業地域		南東28m国道、 北東側道	水道、 下水	駒ヶ根 700m	(その他) (70, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 50 m、規模		1,700 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 8 m国道	交通 施設	駒ヶ根駅 南東方700m	法令 規制	(都)準住居 (70, 200)			
	地域要因の 将来予測		国道バイパス沿いの路線商業地域ではあるが、減少する商圏人口と大型店舗の出店に、地域の収益力が分散。地価は地方経済の先行き不透明感もあり、今後とも弱含みの傾向が続くと予測される。										
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地 の個別的要 因	角地	0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		28,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		15,400 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		同一需給圏は駒ヶ根市を主とする上伊那地域の路線商業地域で、特に駒ヶ根市内のＩＣアクセス、国道１５３号バイパス等の比較的新しい幹線街路沿いに代替性が認められる。需要者の中心は、広域的に展開するロードサイド事業法人や駒ヶ根市・周辺市町村に地縁を有する事業者等が挙げられる。今後商業集積度向上が期待される地域であるが、他方一般的要因により業務用地需要はやや弱含みである。地価は個別的要因にもよるが、坪単価で１０万円前後と思われる。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域内は自用の店舗等（借地によるものも含む）が大部分を占め、事業用賃貸物件は一部に見られる程度であり、賃貸市場の熟成が十分でないことを反映して収益価格は低位となった。よって市場実態を反映する比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別の 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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(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	個別の 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	-2.0
	駒ヶ根(県)5-1 前年指定基準地の価格 33,900 円/㎡	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [120.3]	[100.0] 100	27,700			交通	0.0		交通	-1.0
									環境	0.0		環境	+24.0
									画地	0.0		行政	0.0
(10) 対 象 基 準 地 等 からの 検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,100 円/㎡			価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 駒ヶ根市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向である。昨今の物価高等、地方の景気動向は先行き不透明感が強い。								
	-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 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。								
	変動率 年間 -1.1 % 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	株式会社イスズ・ネイチャー
駒ヶ根(県)5-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	38,200,000 円		1 m ² 当たりの価格	19,700 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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					駒ヶ根市赤穂 6 3 2 5 番外			地積 (㎡)	1,941 ()	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)準工 (60, 200)					
	台形 2.5:1		店舗兼工場 S2		国道沿いに、店舗、 営業所、住宅等が混 在する地域		東12m国道、 三方路		水道、 下水		小町屋 800m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 0 m、南 200 m、北 100 m					標準的使用		低層店舗地								
	標準的画地の形状等			間口 約 67 m、奥行 約 28 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		1 2 m国道		交通 施設		小町屋駅 南西方800m		法令 規制		(都)準工 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		当地域に特段の発展はなく、バイパス開通により繁華性が衰退しつつあるものの、学校等の公共施設が周辺に存することから当面は現況のまま推移するものと思われる。															
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地					(4)対象基準地 の個別的 要因		三方路 台形		+2.0 0.0						
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 20,300 円/㎡													
			収益還元法		収益価格 11,300 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			同一需給圏は駒ヶ根市内を中心とする郊外型周辺市街地の商業地域である。需要者の中心は、駒ヶ根市及び周辺市町村に地縁性を有する法人等が中心である。昨今の店舗の大型化・郊外化により、伊南バイパス等の主要幹線道路へと顧客が流出していること等を受けて地価は弱含みである。市場における中心価格帯は個別的要因にもよるが、坪単価で6万5千円～8万円前後が中心と思われる。															
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			近隣地域内は自用の店舗（借地によるものを含む）が大部分を占め、事業用賃貸物件は一部にみられる程度である。賃貸市場の熟成が十分でないことを反映して収益価格は低位に求められた。本件では、市場実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地の価格からの検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 規 格 公 示 価 格 と した	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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					
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100												
(9) 指 定 基 準 地 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	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -1.0					
	駒ヶ根(県)5-1										交通 0.0		交通 0.0					
	前年指定基準地の価格		[98.2] 100	100 [100.0]	100 [173.3]	[102.0] 100	19,600				環境 0.0		環境 +75.0					
	33,900 円/㎡										画地 0.0		行政 0.0					
											行政 0.0		その他 0.0					
(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 20,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 駒ヶ根市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向である。昨今の物価高等、地方の景気動向は先行き不透明感が強い。												
	-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 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。												
	変動率 年間 -1.5 % 半年間 %					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。												