

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
茅野(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定	
茅野(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	橋本 毅一郎
鑑定評価額		4,880,000 円		1㎡当たりの価格	4,570 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 15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		茅野市北山字南山栗平ヨリ三室大萱迄 4 0 3 5 番 6 1 6				地積 (㎡)	1,067 ()		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) (30, 50) 国定公(2 種)		
	台形 1.2:1	別荘 W1		戸建別荘、保養所等 が建ち並ぶ別荘地域		東4.3m未舗装市道	水道	茅野 17km		(その他) (20, 40)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 350 m、西 200 m、南 300 m、北 100 m				標準的使用	低層戸建別荘地				
	標準的画地の形状等		間口 約 42 m、奥行 約 34 m、規模		1,050 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 . 3 m未舗装 市道	交通 施設	茅野駅 北東方17km		法令 規制	(都) (20, 40) 国定公(2 種)	
	地域要因の 将来予測	戸建別荘や保養施設が見られる古くからの別荘地域であり、標高が高いことから定住には不向きであるが、テレワーク普及により需要がやや回復傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定	低層戸建別荘地						(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 4,570 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	同一需給圏は茅野市の別荘地域及び郊外の住宅地一帯。需要者は、都市部法人や個人が多いが、定住目的の需要者も皆無ではない。首都圏への交通利便性に恵まれ、テレワーク目的での需要は伸びている。さらに、いままですり込まれた所有者もリフォームをして再利用しようとする動きが見られる。中古物件の需要が高い。需要の中心となる価格帯は、個性性が強いが、土地のみ総額で 4 0 0 万円 ~ 6 0 0 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	比準価格は、現実に取引が成立した茅野市内の別荘地の事例を中心として求めたものであり、実証的であり、規範性が高いものと判断する。当該地域は別荘地域であり需要者は居住の快適性を重視するため、収益性からのアプローチに馴染まないこと等から、収益還元法の適用は断念した。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、当該基準地に係る前年標準価格とその後の変動要因とを検討した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 規 価 示 準 と し た 価 格	□ 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) からの 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 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 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,580 円/㎡				価格形成 要因の 変動状況	[一般的 要因]	茅野市の人口は横ばい傾向、高齢化率は県平均を下回っているが、増加傾向にある。					
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要因]	特段の変動要因はない。					
						[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-0.2 %	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
茅野(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定	
茅野(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	橋本 毅一郎
鑑定評価額		6,010,000 円		1㎡当たりの価格	19,900 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 15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		茅野市中大塩 8 番 2 6				地積 (㎡)	302 ()		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 低専 (50, 80)					
	1.2:1	住宅 L S 2		中規模の一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東4.4m市道	水道、ガス、下水	茅野 5km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 16 m、規模		300 ㎡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、4.4 m市道	交通施設	茅野駅 北東方5km		法令規制	(都) 1 低専 (50, 80)				
	地域要因の将来予測		戸建住宅が中心の大規模な住宅団地で、造成完了後 4 0 年程度経過しており、高齢化が進んでいる。新たに移転してくる若年層も見られるが、供給も多く、地価は若干の下落傾向が続くものと予測する。												
(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 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		19,900 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	同一需給圏は茅野市内の住宅地域一帯。需要者は、諏訪地方在住の 3 0 代 ~ 4 0 代の一次取得者が中心である。郊外地域においては新規分譲等供給も多く、当該地域は開発から相当年数経過した住宅団地であるため、宅地需要はやや弱含み。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 5 0 0 万円 ~ 7 0 0 万円前後が中心。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、中規模の一般住宅が建ち並び住宅団地である。自用目的での取引が中心で、賃貸市場は成熟しておらず、土地に帰属する純収益が低廉であるため、収益価格は試算しない。よって、市場の実態を反映する比準価格を採用し、指定基準地の価格との均衡にも留意しつつ鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	標準地番号	☐ 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	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+2.0
	茅野(県)-3										0.0	0.0	+2.0		
	前年指定基準地の価格			[100.0] 100	100 [100.0]	100 [144.7]	[103.0] 100	20,000			0.0	0.0	+35.0		
	28,100 円/㎡										0.0	0.0	+3.0		
(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 20,100 円/㎡				価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		茅野市の人口は横ばい傾向、高齢化率は県平均を下回っているが、増加傾向にある。							
	-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 標準地番号					[地域要因]		特段の変動要因はない。							
	公示価格 円/㎡					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	-1.0 %	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
茅野(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 都市不動産鑑定事務所
茅野(県)-3	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	9,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	28,100 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					

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		茅野市宮川字ずみの木 4 9 2 6 番 8 8				地積 (㎡)	331 ()	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 住居 (60, 200)			
	台形 1:2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多 い高台の閑静な住宅 地域		北東6.2m市道	水道、 下水	茅野 1.5km		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 130 m、南 0 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 22 m、規模		330 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	緩傾斜地の住宅団地		街 路	基準方位 北 6.2 m 市道	交通 施設	茅野駅 南東方1.5km	法令 規制	(都) 1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	小学校に近接して利便性が高く、良好な住環境を有する高台の住宅地域である。宮川地区のメリーパークを中心として 国道沿いに店舗が増えつつあり、住宅地としての利便性が増加しているため、地価は横ばいで推移。										
(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 台形	+1.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		28,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		12,000 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、茅野市の住宅地域全般であるが、特に強い代替競争関係が認められるのは、茅野駅を最寄り駅とする住宅 地域である。需要者の中心は、市内在住の30代～40代の勤労者である。近隣地域は小中学校に近いなど利便性が 高く、最近宮川地区の住宅地に人気があるため、地価はほぼ横ばいで推移。需要の中心となる価格帯は、300㎡規模 の土地のみで900万円前後、新築の戸建物件は3500万円前後である。											
(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、類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は理論的で あるが、茅野市では土地既得者による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は 低位に試算された。また、アパート経営目的のために新たに土地を取得する者は少ない。以上より、規範性に優る比準 価格を標準とし、収益価格は参酌に留め、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 規 準 価 格 と した 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 茅野-1											
(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 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 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] 茅野市の人口はほぼ横ばいであるが、高齢化率は増加傾向。 市街地等への回帰がみられ、又、利便性の高い住宅地に人気がある。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 特段の変動要因はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 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

茅野(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
茅野(県)-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	3,940,000 円		1㎡当たりの価格	24,500 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 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					

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		茅野市玉川 1 2 9 6 番 1				地積 (㎡)	161 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅及び農家住 宅が混在する住宅地 域		南4m市道、 東側道	水道、 下水	茅野 2.7km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 50 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡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 4 m 市道	交通 施設	茅野駅 東方2.7km	法令 規制	(都) (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		当該地域は、一般住宅と農家住宅等が混在する地域であり、郊外に新たに分譲される新規分譲住宅地域に比べて地価水準は若干低い。土地需要は回復しており、地価は引き続きやや上昇傾向で推移するものと予測する。									
(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 角地	+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 24,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 9,330 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	同一需給圏は茅野市郊外の住宅地域。需要者は主に市内在住者、または茅野市内の企業に勤務する30代～40代の一次取得者。当該地域は、茅野市郊外の一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域であり、郊外の住宅地域としては概ね平均的であり、土地の需要は堅調に推移している。価格の中心は、土地のみで400万円～600万円前後、土地建物で3000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	共同住宅は周辺地域において勤労者向けの共同住宅が散見されるほかは、戸建住宅が事情により賃貸される程度であり、賃貸市場の成熟の程度は概して低い。土地取引は自用目的の取引が中心であることから、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地との価格の均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 として	□ 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	街路	+3.0
	茅野（県）-3						交通		0.0	交通	+2.0	
	前年指定基準地の価格		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [117.7]	[104.0] 100	24,600		環境	0.0	環境	+12.0
(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 24,400 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		茅野市における住宅地の取引については比較的堅調に推移している。				
	-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]		玉川地区では宅地分譲が盛んに行われており、他地区に比べて取引件数が多い。				
						[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +0.4 % 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
茅野(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
茅野(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	4,570,000 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	茅野市宮川字向ヶ丘7459番53	地積(㎡)	331	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
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な分譲住宅地域	南西4.1m市道	水道、ガス、下水	茅野3.5km
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北50m	標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約18m、規模330㎡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4.1m市道	交通茅野駅南東方3.5km
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ中規模分譲住宅地域。昭和40年代に開発された住宅団地で相当の年数を経過し、住民の高齢化に伴う売り物件も見られる。駅からやや遠いため、地価は弱含みで推移するものと予測する。		法規制	(都)1低専(50,80)	
(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	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	同一需給圏は茅野市郊外の住宅地域。需要者は主に茅野市在住の30代～40代の一次取得者。地域は一般住宅が建ち並ぶ落ち着いた住宅団地で、市内の住宅団地としては概ね標準的である。造成後50年余りが経過し、築年数の経った建物も多い。新しく開発される分譲住宅地域の人気に押され、古くからの住宅団地に対する需要は減少傾向で、建付減価を考慮した安値取引も見られる。価格の中心は土地のみで500万円前後である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は主に市内の住宅地の事例から求めたもので、対象基準地との類似性も高く、規範性が高い価格である。当該地域は分譲住宅地域であり、アパート等の賃貸住宅は周辺地域に散見される程度で少なく、また近年は新たなアパートの建築はほとんど見られないため、収益還元法の適用を断念した。土地取引は自用目的での取引が中心であることから、比準価格を標準にして指定基準地との価格の均衡にも留意し、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	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
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100
(9)指定からの検討	指定基準地番号	茅野(県)-3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較
	前年指定基準地の価格	28,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [207.8]	[103.0] 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 14,000 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/㎡	変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	茅野市の住宅地において、二地域居住、移住等の需要は増加傾向にある。	[地域要因]
	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。	

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
茅野(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
茅野(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	9,290,000 円		1㎡当たりの価格	53,400 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	43,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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		茅野市ちの字原地下7 0 1 2 番外				地積 (㎡)	174 ()	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)商業 (80, 400)			
	1:1.5	店舗兼住宅 W3		小売店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域		北東12m市道	水道、ガス、下水	茅野 130m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 70 m				標準的使用	低層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	茅野駅東口の区画整然とした商業地域		街路	1 2 m 市道	交通施設	茅野駅 南方130m		法令規制	(都)商業 (80, 400)		
	地域要因の将来予測		商業顧客は宮川及び横内地区等の郊外型大型商業施設に流れ、茅野駅周辺商業地域の商況衰退傾向には歯止めがかからない。地価は引き続き下落傾向が続くものと予測する。										
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 54,400 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 20,300 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、茅野市及び周辺市町村の商業地域や混在地域である。需要者は、店舗や事務所等の建設を企図する事業者であるが、茅野市との地縁の選好性を有する者が中心と考えられる。区画整理事業の完了後も、郊外型大型店への顧客の流出が続き、新規の商業目的での需要は限定的である。また、既存経営者の高齢化等による潜在的な供給圧力も認められ、需給関係は弱含みである。商業地は、規模等の個性が強く、取引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	比準価格は、近接する類似地域における現実の取引事例に基づいて試算したもので、高い規範性が認められる。収益価格は、賃貸用の店舗を建設することを想定して試算したものであるが、現実の需要者は自用目的が大多数と考えられることから、信頼性はやや劣る。以上より、相対的に規範性に優る比準価格を標準に、収益価格を関連付け、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 茅野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 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	公示価格 49,800 円/㎡		[99.3] 100	100 [105.0]	100 [88.0]	[100.0] 100	53,500		交通 0.0	交通 -1.0			
(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	環境 0.0	地域要因	環境 -12.0	
	諏訪(県)5-2		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	[100.0] 100	53,300		画地 +5.0	行政 0.0			
	前年指定基準地の価格								行政 0.0	行政 0.0			
	45,700 円/㎡								その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の前	-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]		茅野市の観光客は増加しているが、駅前の繁華性は回復していない。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 54,400 円/㎡				[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				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間	-1.8 %	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
茅野(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
茅野(県)9-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	38,800,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 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	茅野市宮川字棚田5924番1外	地積(㎡)	1,849 ()	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
	1:1.5	工場	中小規模工場、住宅等が混在する工業地域	南西5.8m市道、背面道	水道、下水	茅野1.6km
						(都)準工(60,200)
						(その他)(70,200)
(2)近隣地域	範囲	東150m、西100m、南50m、北50m	標準的使用	中小規模工場地		
	標準的画地の形状等	間口約35.0m、奥行約55.0m、規模	1,900㎡程度、形状	長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.8m市道	交通
				茅野駅	南方1.6km	法令(都)準工(60,200)
				規制		
	地域要因の将来予測	中小規模の工場と一般住宅等が混在する地域であり、東方には西茅野土地区画整理事業地が広がるため、徐々に熟成度を高めるものとする。				
(3)最有効使用の判定	中小規模工場地	(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	21,000 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	同一需給圏は茅野市を中心として広く諏訪地域全域である。需要者は工場を増設したいと考えている地縁の選好性を有する事業者が中心である。景気動向について不安定な面もあるものの、製造業の回復により需要は戻りつつある。周辺の土地区画整理事業地内の宅地の取引が増加しており、工業地についても需要が認められる。工業地の価格については業種により個性性を有するためバラツキがみられ、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は茅野市内の、比較的規模が大きな土地の取引事例を選択して試算したもので、近年の工業地の地価動向を反映し信頼性の高い価格である。一方収益価格については、一般的に工場の賃貸借は極めて少なく、近隣地域内でも大半が自用の工場で、適切な賃貸借の事例の入手が困難なことから、収益還元法の適用を断念した。本件では市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、さらに単価と総額の関連も考慮して、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/㎡)
	公示価格	[] 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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
(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 円/㎡	価格変動状況 形成要因の		[一般的要因]	県内の工場立地動向はほぼ堅調であり、諏訪地域の立地件数も前年並みで推移している。	
	-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 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。	
	公示価格 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	
	変動率 年間 % 半年間 %					