

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	4,730,000 円		1㎡当たりの価格		11,400 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13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	上伊那郡辰野町大字赤羽345番3外				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) (その他)						
	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						
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 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 (都) (60, 200) 規制					
	地域要因の将来予測	既存の一般住宅を中心に農地も見られる住宅地域で、今後開発が進む見込みは少なく、現状を維持するものと予測する。人口減少傾向にあり、住宅地需要は低調な状況が続いており、今後も地価は下落傾向と予測。										
(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 +3.0 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,400 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、町外からの転入者も想定可能である。需給動向は、宅地分譲等の供給は少ないが、環境条件が劣り、人口減少傾向にあり住宅地需要も弱く、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.1 交通 +2.6 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	辰野-1		[ 98.9 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 121.0 ]	[ 103.0 ] / 100	11,400					
(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	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 11,700 円/㎡		価格変動状況の要因	[ 要因 ]	長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。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/㎡			[ 要因 ]	特段の変動要因はない。当該地域は、人口減少傾向にあり、住宅地需要は低調である。					
	変動率	年間	-2.6 %	半年間	%	[ 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	5,060,000 円		1㎡当たりの価格	20,400 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13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	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) (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東10m、西50m、南40m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
(3)最有効使用の判定	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			(4)対象基準地の個別的要因	方位	+3.0							
	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。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,400 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。既成住宅地域に対する需要は弱いため、需給は弱含み傾向にある。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。								
	収益還元法	収益価格	8,470 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(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	-2.2
	辰野-2	辰野-2	[99.1] 100	100 [105.1]	100 [102.6]	100	20,400	内訳	交通	0.0	環境	0.0	交通	+2.9
(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	-0.2
	前年指定基準地の価格	11,700 円/㎡	[97.4] 100	100 [103.0]	100 [56.7]	100	20,100	内訳	交通	0.0	環境	0.0	交通	-2.0
(10)対前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格形成要因の	[一般的要因]	[地域要因]	[個別的要因]	長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。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/㎡	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流れ、需給は弱含み傾向にある。	個別的要因に変動はない。	
変動率	年間	-1.9%	半年間	%										

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
辰野(県)-3	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	2,770,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 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] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20日	(5)価格の種類	正常価格	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	上伊那郡辰野町大字伊那富字鞍掛7675番1				地積(㎡)	204	法令上の規制等	(都) (60, 200)
	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		(その他) (土砂災害警戒区域)	
	1.5:1	住宅LS2	農家住宅及び一般住宅が混在する住宅地域	南5.9m町道	水道、下水	羽場駅720m			
(2) 近隣地域	範囲	東125m、西35m、南50m、北20m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約13m、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(都) (土砂災害警戒区域) (60, 200) 規制	
	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。							
(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	13,600 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。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や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) 公示価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	辰野-1	[ 98.9 ]	100	100	[ 104.0 ]	13,900	地域要因	街路 -5.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 -3.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	11,700 円/㎡	[ 97.4 ]	100	100	[ 104.0 ]	13,200	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	13,800 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/㎡			
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%				
	変動状況	[ 要因 ] 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 ] 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。 [ 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	2,500,000 円		1㎡当たりの価格	22,300 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13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	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100m、西50m、南20m、北40m			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	22,500 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない		
	収益還元法	収益価格	11,900 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。需要者の中心は地元事業者等が主体であるが、一般住宅を目的とする個人も想定可能である。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、収益価格を勘案し、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)公示価格とした	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/㎡)	
	辰野5-1		[98.6] 100	[100] [103.0]	[100] [106.0]	[100.0] 100	22,200	
(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	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	[ ] 100	[ ] [ ]	[ ] 100	[ ] [ ]	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10)対年の標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格形成要因の	[ ]	[ ]	[ ]	
	前年標準価格	22,900 円/㎡						
対年の標準価格等	-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/㎡					
変動率	年間	-2.6 %	半年間	%	[ 一般的要因 ] 長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。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、宅地需要は低調である。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。			