

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
宮田(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	4,650,000 円		1 m ² 当たりの価格	15,500 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					上伊那郡宮田村 6 1 9 5 番 1 5 2					地積 (㎡)	300 ()	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)											
	1:1.5		住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並び区画整然とし た住宅地域		北4.7m村道		水道、 ガス、 下水		宮田 1.7km			(その他)											
(2) 近隣 地域	範囲		東 120 m、西 45 m、南 55 m、北 65 m					標準的使用		戸建住宅地															
	標準的画地の形状等			間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模					300 ㎡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 . 7 m村道		交通 施設		宮田駅 南東方1.7km		法令 規制		(都) 1 低専 (50, 80)								
	地域要因の 将来予測		駅等の村内中心部からやや離れた郊外の住宅地域である。街路は区画整然としており住環境は良好であるものの、地価は地方の先行き不透明な景気動向を反映し、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					0.0								
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			15,500 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	同一需給圏は宮田村内の住宅地域であり、広くは隣接する駒ヶ根市及び伊那市の郊外の住宅地域にも及ぶ。需要者は、宮田村及びその周辺市町村に居住する個人が中心であるが、県外からの移住者も認められる。村の中心部からやや離れており利便性がやや劣ること、また地方圏の景気動向が依然として先行き不透明であることから、地価は下落傾向が継続中である。市場における中心価格帯は、土地のみで5 0 0万円前後となる。																								
(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、宮田村の郊外に位置する一般住宅を主体とする住宅地域である。周辺にはアパート等も見受けられるものの、収益物件への新規投資は既存の地主に限られ、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。このように賃貸市場の熟成度が低いこと等から、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、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) 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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+3.0 0.0 -10.0 +2.0 0.0 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 [94.6]		[100.0] 100		15,400														
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 15,700 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		一般的 [要因]		宮田村の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向で推移している。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 -1.3 % 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
宮田(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	3,020,000 円		1 m ² 当たりの価格	23,800 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		上伊那郡宮田村 3 2 4 3 番 1 9				地積 (㎡)	127 ()	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)		
	1:2	店舗兼住宅 S2		県道沿いに低層店舗 兼住宅等が建ち並び 商業地域		東12m県道	水道、 下水	宮田 400m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	店舗併用住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、奥行 約 17 m、規模 130 ㎡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県道	交通 施設	宮田駅 南東方400m		法令 規制	(都)近商 (80, 200)	
	地域要因の 将来予測	村中心部の街路整備された商業地域であるが、隣接市の大型店へ顧客が流出する等商況は引き続き厳しい。また、物価 高等地方経済の先行き不透明感等を反映し、地価は暫く弱含みで推移するものと予測される。										
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		23,800 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		同一需給圏は宮田村及びその周辺市町村における近隣商業地域であり、ＪＲ宮田駅至近の商業地域に強い代替性が認め られる。需要者は、宮田村に地縁的選好性を有する法人または個人事業者が中心である。商圏人口の減少や店舗の大型 化・郊外化による顧客の流出等により事業用地に対する需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。需要の中心となる 価格帯は、近時における商業地取引が少なくかつ極めて個別性が強いことから把握が困難である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		自己使用の店舗、事務所等を中心とする地域であり、賃貸物件は少ない。商業事業者向けの賃貸市場の熟成度は低く、 適正な賃料を求めることが困難なため、収益還元法は非適用とした。本件では、市場実態を反映する比準価格を標準と し、さらに指定基準地からの検討を踏まえて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 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	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -1.0 +42.0 -1.0 0.0
	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 [140.6]	[100.0] 100	23,700					
(10) 対 象 基 準 地 等 の 前 年 標 準 価 格 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,200 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要 因] 宮田村の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向で推移している。 。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。						
						個別的 [要 因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -1.7 % 半年間 %											