

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハケ岳ライフ株式会社	
茅野(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	朝倉 宏典
鑑定評価額	4,910,000 円		1㎡当たりの価格		4,600 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 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5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	①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4035番616				②地積(㎡)	1,067	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (30, 50) 国定公(2種) (その他) (20, 40)			
(2) 近隣地域	①範囲		東350m、西200m、南300m、北100m		②標準の使用		低層戸建別荘地				
	③標準的画地の形状等		間口約35m、奥行約30m		④地域的特性		規模		1,000㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	特記事項	特にない		街路	4.3m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)		
(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		4,600 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る。標高が高いが建物性能向上、テレワーク目的により需要が伸びている。さらに、いままで利用しなかっ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、個性が強いが、土地のみ総額で400万円～600万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、現実に取り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、規範性は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) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 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	[] / 100	100	100	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 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	[] / 100	100	100	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因	一般的 [] 要因] 観光需要が回復してきており経済及び商業不動産市場の不透明感が軽減してきている。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,620 円/㎡			[] 地域 [] 要因] 建築費の上昇により、中古別荘に対する引き合いは見られる。標高の高い別荘地域に対する需要も回復傾向にある。							
	①-2 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									
② 変動率		年間	-0.4 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハヶ岳ライフ株式会社	
茅野(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	朝倉 宏典
鑑定評価額	6,190,000 円		1㎡当たりの価格		20,500 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	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	倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	茅野市中大塩8番26				②地積 (㎡)	302	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)1低専(50,80) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南100m、北100m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約19m、奥行約16m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.4m市道	交通施設	茅野駅北東方5km	法令規制	(都)1低専(50,80)		
	⑤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40年程度経過しており、高齢化が進んでいる。郊外地域における住宅地の供給過剰感もある中、今後も地価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	20,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	10,500 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30代～40代の一次取得者が中心である。当該地域は、開発から相当年数を経過した住宅団地で、高齢化等から潜在的な供給圧力が高まっている。また、郊外地域においては新規分譲等供給も多い。一方、利便性の高い新規の分譲地等に需要者の選別が進んでおり、当該地域に対する宅地需要は低調で需給は弱含み。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円～700万円前後が中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が中心の地域で、アパート等は散在する程度である。また、立地条件から、土地価格に見合った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。一方、比準価格は、同一需給圏内において現実に発生した取引事例に基づいて求めており、自用目的取引中心の市場の実態を反映し、実証的である。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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
	茅野(県)-3 前年指定基準地の価格 28,500 円/㎡	[99.3] / 100	100	[] / 100	[103.0] / 100	20,500					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,900 円/㎡		③ 価格変動要因の	一般的要因 [] 観光需要が回復してきており経済及び商業不動産市場の不透明感が軽減してきている。							
	①-2 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 [] 地域要因に大きな変動は見られない。郊外に存する旧来からの住宅団地で、高齢化が進んでおり、需給は弱含み傾向が続いている。							
	②変動率	年間	-1.9 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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	
茅野(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成
鑑定評価額	9,370,000 円		1㎡当たりの価格		28,300 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18日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月13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	茅野市宮川字ずみの木4926番88				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								
	台形1:2	住宅LS2	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	茅野駅1.5km	(都)1住居(60,200) (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東30m、西130m、南0m、北80m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約22m、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6.2m市道	交通施設	茅野駅南東方1.5km	法令(都)1住居(60,200)規制						
	地域要因の将来予測	小学校に近接して利便性が高く、高台に位置して良好な住環境を有するが、傾斜地にあるため高齢層からは敬遠される可能性がある。地価は、当面の間、弱含み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	方位形状	+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	28,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	10,000 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。需要者は、市内在住の30代～40代の勤労者が主体である。近隣地域は、小中学校に近いなど利便性が高いが、郊外の新興分譲団地の供給が多いことから、需給関係は緩みがちで、地価は下落傾向にある。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2800万円前後である。													
(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、類似公示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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	茅野-1								交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格	38,700 円/㎡	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [135.9]	[101.0] 100	28,400			環境	0.0		環境	+32.0
										画地	+1.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(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							[一般的要因] 人口は横ばいに転じ、高齢化率は増加傾向で、市街地等への回帰は見られるが、利便性の劣る郊外の住宅地の取引価格は下落基調にある。				
	前年標準価格	28,500 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	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	円/㎡												
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%									

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	3,910,000 円		1㎡当たりの価格	24,300 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11日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23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		茅野市玉川1296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60m、西60m、南30m、北50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約16m、規模160㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	基準方位北4m	街路	茅野駅東方2.7km	交通施設	法令	(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ものの、土地需要は回復しており地価は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		+4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,300 円/㎡				角地		0.0			
	収益還元法	収益価格	12,400 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、農家住宅の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2000万円～2500万円程度である。											
(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、本格的な賃貸住宅は少なく、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て、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	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]			標準化補正		交通	
(9)指定基準地	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	地域要因	街路	+3.0
	前年指定基準地の価格	28,500 円/㎡	[99.3]	100	100	[104.0]	24,300		標準化補正		交通	
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		変動状況の要因	[一般的要因] コロナ禍の影響もあったが、住宅地の取引については比較的堅調に推移している。								
	継続 新規			[地域要因] 玉川地区では宅地分譲が盛んに行われているため、他地区に比べて取引件数が多い。								
	前年標準価格 24,200 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											
	代表標準地	標準地										
	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	+0.4%	半年間	%							

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	4,730,000 円		1㎡当たりの価格	14,300 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11日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23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	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	(都)1低専(50,80)				
	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	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北50m			標準的使用	低層住宅地					
	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	基準方位北街4.1m市道路	交通施設	茅野駅南東方3.5km	法令(都)1低専(50,80)規制				
	地域要因の将来予測	戸建住宅の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、高齢化に伴う売り物件も見られる。新規分譲住宅地域に押され人気は乏しく、地価は弱含み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 +3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,300 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40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、また近年は賃貸需要の減少から新たなアパートの建築はほとんど見られない。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	代表標準地標準地番号	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	[]	[]	[]	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
(9)指定基準地	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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	28,500 円/㎡	[99.3]	100	[101.0]	[103.0]	14,300	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
(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	14,600 円/㎡	[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。					
	-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] 前年に比し、価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はないが、住宅団地の高齢化が進んでいる。				
	変動率	年間	-2.1%	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5年地価調査)

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	
茅野(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 大日方 一成	
鑑定評価額	9,640,000 円		1㎡当たりの価格		55,400 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18日	(6)路線価	[令和5年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月13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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		茅野市ちの字原地下7012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	茅野駅 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	低層店舗事務所併用地								
	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	横内地区に出店した大型商業施設等に顧客が流れ、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	低層店舗事務所併用地					(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	56,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	28,600 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、茅野市との地縁的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、賃貸用の店舗兼事務所ビル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に比重をおいて、収益価格を関連付け、指定基準地等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	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	+2.0
	茅野5-1									交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格	51,200 円/㎡	[99.2] / 100	[100] / [105.0]	[100] / [86.8]	[100.0] / 100	55,700		環境	0.0		環境	-14.0	
									画地	+5.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	諏訪(県)5-2									交通	0.0		交通	-4.0
	前年指定基準地の価格	46,500 円/㎡	[99.1] / 100	[100] / [100.0]	[100] / [83.7]	[100.0] / 100	55,100		環境	0.0		環境	-11.0	
									画地	0.0		行政	-4.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(10)対象標準地の前	-1 対象基準地の検討			変動状況の要因	[一般的要因] 茅野駅西口の土地区画整理事業は完了したが、横内地区等の商業施設に顧客を奪われ、繁華性は回復していない。									
	継続 新規				[地域要因] 特段の変動要因はない。									
	前年標準価格	56,400 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													
	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5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発研究所伊那支社	
茅野(県)9-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	21,200,000 円		1㎡当たりの価格	25,400 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10日	(6)路線価	[令和5年1月]	20,000 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	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	茅野市宮川字下馬古川150番1外				地積 (㎡)	834 ()	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					
	不整形 1:1.5	工場	工場、一般住宅が建ち並ぶほか農地も見られる地域	北西7.5m市道	水道、下水	茅野 2.2km	(都)準工 (60, 200) (その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 工場地									
	標準的画地の形状等	間口約 23 m、奥行約 33 m、規模 760 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5 m市道	交通施設	茅野駅 西方2.2km	法令 (都)準工 (60, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅と工場等の混在する地域である。周辺にある土地区画整理事業地内においては周辺環境が改善しており、複合商業施設も出店している。									
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4)対象基準地の個別的要因	不整形 土砂災害警戒区域 -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 25,400 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。新型コロナの影響はあったものの、製造業の回復により需要は戻りつつある。住宅地の需要については周辺の土地区画整理地内の分譲住宅地が中心であり、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、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	当該地域は旧来からの一般住宅、農家住宅、工場等が混在する地域で、アパート等はほとんど見られない。周辺の土地区画整理が完了した地域には新築のアパートも建築されているが、これらは既存の土地所有者が土地活用策として建築したものが大半であり、新たに土地を買っての新規投資はほとんど見られない。土地取引は自用目的が大半であることから、市場の実態を反映する比準価格を重視し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示標準価格	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	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) 対象標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動状況	[一般的要因] 県内の工場立地動向は堅調であり、諏訪地域は立地件数が増加した。							
	-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			[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。							
	代表標準地 標準地	前年標準価格 25,500 円/㎡		[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 円/㎡									
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%						