

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	
箕輪(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	朝倉 宏典
鑑定評価額	5,330,000 円		1㎡当たりの価格		23,700 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]	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	上伊那郡箕輪町大字中箕輪字小瀬9979番4				②地積(m <sup>2</sup> )	225	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住居(60,200) (その他)(60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西30m、南30m、北50m			②標準の使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約16m、規模225㎡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	標準方位北、4m町道	交通施設	伊那松島駅北西方350m	法令規制	(都)1住居(60,160)			
(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 +2.0						
(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	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、箕輪町、南箕輪村内の住宅地域一帯であるが、特に強い代替性を有するのは、箕輪町中心市街地内及びその周辺の住宅地域である。需要者は、箕輪町及び周辺町村居住の一次取得者であるが、地縁性を有する者が中心。需給動向は、郊外地域に宅地分譲等供給が見られる中、駅に近い既存住宅地域は、利便性は高いものの外部からの転入は少なく、需給は弱含み傾向。需要の中心となる価格帯は、土地のみで400万円～600万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	当該地域は、戸建住宅が中心の地域で、アパートも混在しているが市場は未成熟である。また、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に算出された。一方、比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証的で規範性が高い。以上より、自用目的の取引が多い当該地域の市場の取引実態を反映する比準価格を中心とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ、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	辰野(県)-1	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	11,700 円/㎡	[ 97.4 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 47.9 ]	[ 102.0 ] 100	23,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		<p>[ 一般的 ] 箕輪町の人口は微減、世帯数は増加傾向で推移している。コロナ禍の影響等景況感の先行き不透明感が薄れてきている。</p> <p>[ 地域 ] 特段の変動要因はない。中心商業地の衰退化から、周辺の既存住宅地も需要は低調で、需給は弱含み傾向が続いている。</p> <p>[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。</p>							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 24,200 円/㎡		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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									
②変動率		年間	-2.1 %	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	ハヶ岳ライフ株式会社	
箕輪(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	朝倉 宏典
鑑定評価額	4,470,000 円		1㎡当たりの価格		16,800 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	1.3 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		上伊那郡箕輪町大字中箕輪字南原1164番5			②地積 (㎡)	266	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) (60, 200)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い新興住宅地域	北7.2m県道	水道、下水	沢駅 1km		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 20 m、規模 260 ㎡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、7.2 m 県道	交通施設	沢駅 西方1km	法令規制	(都) (土砂災害警戒区域) (60, 200)
⑤地域要因の将来予測	I C、学校等に近く利便性が高いため、周辺には新興の分譲等も見られるが、住宅地需要に伸びは見られず、開発の活発化は見込めず、現状推移と予測。需給は弱含み傾向であり、地価下落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	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			16,900 円/㎡	台形	0.0		
	収益還元法	収益価格			8,870 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、箕輪町、辰野町内の住宅地域一帯であるが、特に強い代替性が認められるのは、箕輪町北部郊外の住宅地域である。需要者の中心は、箕輪町及び周辺町村居住の一次取得者である。需給動向は、郊外地域において民間の小規模な分譲等供給が多く見られる。一方、立地条件から、需要も一定程度見込める地域であるが、需要に伸びは見られず、需給は弱含み傾向。需要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。								
(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、戸建住宅を中心とし、アパート等も散見される地域であるが、土地既得者による経営で土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に算出された。一方、比準価格は周辺類似地域における現実の取引事例に基づき実証的である。当該地域においては、取引は自用目的が中心である。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基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	街路 交通 環境 画地 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	辰野(県)-1	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	11,700 円/㎡	[ 97.4 ] / 100	100	[ 103.0 ] / 100	[ 65.9 ] / 100	16,800		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		一般的要因				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,100 円/㎡				箕輪町の人口は微減、世帯数は増加傾向で推移している。コロナ禍の影響等景況感の先行き不透明感が薄れてきている。				
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				地域要因					
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				特段の変動要因はない。I C、駅等に近く、人口減少率は小さい地域であるが、需要に伸びは見られず需給は弱含み傾向。					
②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。					

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	
箕輪(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	6,340,000 円		1㎡当たりの価格	19,200 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	上伊那郡箕輪町大字中箕輪字箕輪坂11809番3				地積(㎡)	330	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)							
	1:1.5	住宅W2	国道背後の中規模一般住宅が多い住宅地域	西5m町道	水道、下水	木ノ下550m	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東30m、西100m、南50m、北300m			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	特にない	街路	基準方位北、5m町道	交通施設	木ノ下駅南方550m	法令(都)1住居(60,200)規制						
	地域要因の将来予測	当該地域は南箕輪村との境付近に位置する住宅地域で、周辺には農地も多く見られる。利便性に優れることから、徐々に宅地化が進展していくものと思われる。地価水準は昨今の所得環境の低迷を反映し弱含みで推移。												
(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 +2.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,200 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、町のほぼ中心部及びその周辺の生活の利便性に恵まれた松島、木下地区に存する住宅地域である。需要者の中心は、箕輪町はもとより周辺市町村からの転入者も見られる。商業施設が建ち並ぶ国道バイパスの西側背後にあり、生活利便性及び国道への連続性等街路条件は概ね良好である。地価水準は、昨今の所得環境の低迷を反映して下落傾向が続いている。土地は総額で600万円前後、新築の戸建物件は2500~3000万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町の南部、木ノ下駅に近い住宅地域で、周辺にはアパートも混在しているが、新規のアパート供給はみられず、賃貸市場が未形成のため収益還元法の適用を断念した。土地取引は自用目的の取引が大半であるため、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	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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
	辰野(県)-1	[97.4]	100	100	[102.0]	19,100	標準化補正	街路	交通	環境	画地	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	19,500 円/㎡	[一般的要因] 箕輪町の人口は減少傾向にあり、コロナ禍の影響についてはやや持ち直し感があるも、不動産需要は総じて弱含みである。								
	-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] 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	ハケ岳ライフ株式会社	
箕輪(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	朝倉 宏典
鑑定評価額	7,230,000 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	路線価	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	上伊那郡箕輪町大字中箕輪字餅田8500番4				②地積 (㎡)	295	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400)												
	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	伊那松島駅 80m	(その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 50 m、北 0 m			②標準の使用	低層店舗住宅併用地															
	③標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m県道	交通施設	伊那松島駅 西方80m	法令規制	(都)商業 (80,400)							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、JR「伊那松島」駅前通りにある典型的な駅前商業地域で、近年のバイパス沿いへの商業施設の出店の影響を受け、収益性は年々低下し、消費需要の低迷とも相まって、衰退傾向が続いている。																			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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		24,700 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格		13,600 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	同一需給圏は町内の国県道、主要町道沿いの商業及び商住混在地域、更には近隣市町村の路線商業地域にも及ぶ。需要者の中心は町内で商業等を営む事業主等が主体。近年の郊外型商業施設の出店及び所得環境の低迷の影響を受け消費需要は減少しており当該地域の収益性は年々低下し、地価水準は下落傾向が続いている。最近の商業地の取引事例は取引当事者の個別事情が反映され極めて個別性が強く需要の中心となる価格帯は見い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	伊那松島駅前にある旧来からの駅前商業地域で、自用の店舗が中心であり、賃貸物件は少ない。営業不振による閉鎖、ないしは後継者難による空き店舗の賃貸が中心で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。自用目的での取引が中心である。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格の意義も十分参酌して、指定基準地の価格の均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。																				
(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	辰野(県)5-1	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	22,900 円/㎡	[ 97.4 ] / 100	100	[ 100.0 ] / 100	[ 90.8 ] / 100	24,600														
(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		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 箕輪町の人口は微減、世帯数は増加傾向で推移している。経済環境等、先行き不透明なことも多く、不動産需要は総じて弱含みである。															
	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		□ 代表標準地 □ 標準地			[ 地域 ] 郊外型商業施設の出店の影響、所得環境の低迷による消費需要の減少に伴う収益性の低下。															
標準地番号		公示価格		円/㎡		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。															
②変動率		年間	-2.4 %	半年間	%																

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	
箕輪(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	朝倉 宏典
鑑定評価額	13,900,000 円		1㎡当たりの価格		27,100 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15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	上伊那郡箕輪町大字中箕輪字鉄砲島8930番13				②地積 (㎡)	513	⑨法令上の規制等	(都)工業 (60, 200)		
	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	伊那松島駅 900m	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 400 m、北 150 m			②標準の使用	低層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口約 22 m、奥行約 25 m、規模 550 ㎡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	25m国道	交通施設	伊那松島駅 南東方900m	法令規制	(都)工業 (70, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(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	27,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	16,700 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、上伊那地域内における幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、町内で商業等を営む事業主又は店舗出店を目的とする県内外の事業者等である。需給動向は、郊外型店舗の出店意欲は比較的高いものの、需要はバイパス延伸地域等の新たな商業地域に集中しており、既存の商業地域では需給は弱含みの状況が続いている。需要の中心となる価格帯は、規模、用途、取引当事者の事情等個性が強い一定の水準は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸物件も見られるが自用の低層店舗が多く、またテナントビル等の空室も多く、賃料水準は弱含みで収益性は低下していることから、収益価格は低位に算出された。一方、比準価格は、現実の取引事例に基づいており、自用目的での取引が中心である当該地域において、市場の取引実態を反映し、実証的である。以上より、比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。										
(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
	辰野(県)5-1 前年指定基準地の価格 22,900 円/㎡	[ 97.4 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 82.0 ]	[ 100.0 ] / 100	27,200					
(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 27,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 [ ] 箕輪町の人口は微減、世帯数は増加傾向で推移している。コロナ禍の影響等景況感の先行き不透明感が薄れてきている。							
	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 [ ] 国道バイパス延伸により、商業中心は南部地域に移行しつつあり、既存商業地域は衰退傾向がみられ、需給は弱含み。							
②変動率		年間 -2.2 %	半年間 %	個別的要因 [ ] 個別的要因に変動はない。							