

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社仙丈カンテイ
宮田(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩
鑑定評価額	4,590,000 円	1㎡当たりの価格	15,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[年1月] 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		上伊那郡宮田村6195番152				②地積 (㎡) (300)		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)			
	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	①範囲		東 120 m、西 45 m、南 55 m、北 65 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③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									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、4.7m村道		交通施設	宮田駅 南東方1.7km			
									法令規制	(都) 1 低専 (50, 80)		
	⑤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			15,300 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500万円前後となる。										
(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とおり決定した。										
(8) 公示価格	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) 指定からの検討基準地	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対象基準地の比準価格 (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
	駒ヶ根(県)-2											
	前年指定基準地の価格 15,200 円/㎡		[98.7] 100	100 [104.0]	100 [94.6]	[100.0] 100	15,200					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の	一般的要因 宮田村の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等、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。						
	■ 継続 ☐ 新規					[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。						
	前年標準価格 15,500 円/㎡					[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	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/㎡									
	②変動率		年間 -1.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社仙丈カンテイ
宮田(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩
鑑定評価額	2,970,000 円		1㎡当たりの価格	23,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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	①所在地番並びに「住居表示」等		上伊那郡宮田村3 2 4 3 番 1 9			②地積 (㎡)	127 ()	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)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ぶ商業地域	東12m県道	水道、下水	宮田 400m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		店舗併用住宅地			
	③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								
	④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)		
	⑤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 23,400 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、宮田村に地縁の選好性を有する法人または個人事業者が中心である。商圈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とおり決定した。										
(8) 公示価格	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対象基準地の規準価格 (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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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 +41.0 -1.0 0.0
	駒ヶ根(県)5-1 前年指定基準地の価格 33,300 円/㎡		[98.2] 100	100 [100.0]	100 [139.6]	[100.0] 100	23,400				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,800 円/㎡			③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、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等、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 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。						
	②変動率 年間 -1.7 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。						