

鑑定評価書 (令和6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	
伊那(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成
鑑定評価額	4,100,000 円		1㎡当たりの価格		15,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月16日	(6)路線価	[令和6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6年6月1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	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊那市西箕輪7127番4				地積(㎡)	261	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)						
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域	北東8m市道	水道、下水	伊那北4.1km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約18.5m、規模			260㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	伊那インターの北西方に近接する住宅地域	街路	基準方位北8m市道	交通施設	伊那北駅北西方4.1km	法令(都)(60,200)規制						
	地域要因の将来予測	市の中心部よりやや離れるが、街路条件等に恵まれることから、徐々に宅地化が進展する可能性がある。												
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	8,020 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、伊那市及び近接市町村の天竜川右岸の住宅地域であるが、特に代替競争関係が強いのは、伊那市西箕輪地区である。需要者としては、周辺市町村からの転入者が中心であるが、都市部からの移住者等も見られ、一次取得者層が多い。需要はあるが、周辺に農地等の宅地見込地が多く、潜在的な宅地供給圧力により、地価は弱含み傾向が続く。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円弱、建物込みで2000~2500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、伊那市はアパートも多いものの土地既得者による賃貸経営が多く、賃料水準が低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ほとんどいない。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、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	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	-7.0
	標準地番号	南箕輪-2								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	18,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [118.1]	[101.0] 100	15,700		環境	0.0		環境	+27.0	
									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	伊那(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	前年指定基準地の価格	17,000 円/㎡	[99.4] 100	100 [101.0]	100 [107.4]	[101.0] 100	15,700		交通	0.0		交通	0.0	
									環境	0.0		環境	+13.0	
									画地	+1.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(10) 対象標準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的要因]		伊那市の人口は減少傾向を継続するが、世帯数は微増。不動産需要は弱含みで、分譲地の売れ残りが目立つ。						
	前年標準価格	15,800 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					[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		円/㎡								
	変動率	年間	-0.6%	半年間										

鑑定評価書 (令和6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	
伊那(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	7,050,000 円		1㎡当たりの価格	9,280 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	伊那市東春近10746番55				地積 (㎡)	760 ()	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)					
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	北5m市道、西側道	水道	沢渡 1.6km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 27.5 m、奥行 約 36.0 m、規模		760 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	沢渡駅 北西方1.6km	法令 (都) (60, 200) 規制				
	地域要因の将来予測	近隣地域は広域農道背後に位置する旧来からの農家集落地域である。近くの広域農道沿いには観光客向け商業施設も見られるが、当該地域は発展的要因に欠けることから当面は現状を維持しつつ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		方位角地	0.0	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,280 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	同一需給圏は伊那市郊外の農家集落地域で、主として河岸段丘上段の西春近地区に強い代替性が認められる。需要者は地縁のある市内及び周辺市町村在住者や、田舎暮らしを考える都会からのイターン組も考えられる。旧来からの農家集落は住宅地としての需要が乏しく、地価は下落継続中である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで規模にもよるが総額500~800万円程度で、新規の宅地分譲は少ない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣周辺地域は旧来からの農家住宅を中心とする地域であり、アパート等の収益物件は東方の市街地に近い地域に限定される。賃貸アパートの想定は困難であることから収益還元法は適用しなかった。自用目的の住宅等を中心とする地域であることから、市場実態を反映する比準価格を標準として、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	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				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	伊那(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	対象基準地の標準価格 (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	17,000 円/㎡	[99.4]	100	[101.0]	[180.3]	100	9,280				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		9,400 円/㎡	[一般的要因] 伊那市の人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にある。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。 [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。				
	-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		円/㎡					
	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	株式会社都市開発研究所伊那支社
伊那(県)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩
鑑定評価額	3,920,000 円	1㎡当たりの価格	16,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6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6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊那市前原 8 3 6 5 番 5				地積 (㎡)	232 ()	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)					
	1.2:1	住宅 W1	中規模一般住宅が多い新興住宅地域	北西4m市道	水道、下水	伊那北 3.6km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 140 m、南 150 m、北 130 m				標準の使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 13.5 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	伊那北駅 北東方3.6km	法令規制	(都) (60, 200)			
	地域要因の将来予測	伊那市北東方の農地を開発した分譲住宅が散在する地域で、市内でも宅地化が進みつつある新興住宅地域である。近くで国道153号伊那バイパスの工事が進んでおり、比較的安定した需給バランスにある。										
(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 +1.0					
(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/㎡							
	収益還元法	収益価格			8,980 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	同一需給圏は伊那市郊外の住宅地域で、主に天竜川左岸（竜東地域）の市街地外縁部周辺の住宅地域に強い代替性が認められる。需要の中心は市内・周辺市町村に在住する一次取得者が主である。周辺には休耕田等の農地も多く見られるが、これらが新たな分譲地として造成されることによる潜在的な供給圧力が認められ、地価は下落傾向が継続中である。需要の中心となる価格は土地のみで総額500万円前後、新築戸建住宅で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	農地の中に一般住宅が散在する比較的新しい住宅地域であり、近隣地域および周辺地域にはアパート等の賃貸物件も見られるが、これらは既存地主による相続対策などの土地活用策として建てられたものが多い。取引は自用目的のものが大半を占めることから、市場の実態を反映する比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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	対象基準地の標準価格 (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) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討											
	継続	新規										
	前年標準価格	17,000 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	-0.6 %	半年間	%	価格変動要因の							
[一般的要因]		伊那市の人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にある。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。										
[地域要因]		伊那バイパスの延伸事業が進捗中であり、交通利便性の期待が高まっている。										
[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	株式会社都市開発研究所伊那支社
伊那(県)-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩
鑑定評価額	4,900,000 円	1㎡当たりの価格	22,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6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6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊那市日影244番2				地積 (㎡)	217 ()	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)					
	1.5:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	西4m市道	水道、下水	伊那市 2km	(その他) (60, 160)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 150 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 13 m、規模 220 ㎡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、4m市道	交通施設	伊那市駅 東方2km	法令規制	(都)1住居 (60, 160)			
	地域要因の将来予測	当該地域はJR伊那市駅の東方、竜東地区にある住宅地域である。周辺には農地も見られるが、宅地化が進んでいる。地価水準は引き続き微落傾向で推移している。										
(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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 9,950 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、伊那市竜東地区の住宅地域一帯で伊那東小学校の学区内の地域に強い代替性が認められる。需要者の中心は、伊那市内はもとより、周辺市町村からの転入者も多い。大型店舗等の各種利便施設に比較的近く、生活の利便性は概ね良好であるが、地価は引き続き微落傾向にある。土地は総額で500～600万円前後、新築の戸建物件は2500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	生活の利便性は概ね良好であり、周辺にはアパート等も混在しているが、賃貸市場は未成熟であり、賃料水準も低位に留まる。自用目的での取引が多いことから、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を重視し、収益価格の意義も十分参酌して、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と決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 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			
(9) 指定基準地	指定基準地番号	伊那(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	対象基準地の標準価格 (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	17,000 円/㎡	[99.4]	100	[101.0]	[76.2]	100		22,400			
(10) 対年の標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因] 伊那市の人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にある。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 前年標準価格 22,700 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 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				価格変動要因の	[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 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	株式会社イズズ・ネイチャー
伊那(県)-5	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	4,020,000 円	1㎡当たりの価格	7,010 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊那市高遠町東高遠2161番				地積 (㎡)	573 ()	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) (その他) (土砂災害警戒区域) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、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21.5m、奥行約26.5m、規模570㎡程度、形状ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5m	交通施設	伊那市駅 東方11km 法令 (都)1住居 (土砂災害警戒区域) (60, 200) 規制			
地域要因の将来予測	高遠城跡公園至近の古くからの住宅地域。住環境は高遠地区では概ね平均的であるが、周辺道路が狭く発展的要因に乏しい。新規の開発はみられず、当面は現況を維持し、地価は弱含みで推移するものと予測。									
(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	方位角地 0.0 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,010 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	同一需給圏は旧高遠町及び周辺的美篤、富県、手良地区。需要者は高遠町に居住し、地縁的選好性を有する個人が中心である。中心市街地から東方に離れ一般的な需要が限定される中で、地域の高齢化や人口減少の影響を受け、潜在的な供給圧力は強く地価は下落を続けている。市場における取引の中心価格帯は、土地のみの総額で400~450万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は古くからの住宅地域であり、周辺に多少の公営住宅がみられるが、民間の賃貸住宅は少なく、賃貸市場が未成熟であり、適切な賃貸事例の収集が困難であったため、収益還元法の適用は断念した。取引は自用目的の取引が中心であることから、市場の実態を反映する比準価格を重視し、類似する地価公示価格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	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	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 0.0 交通 0.0 環境 +64.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.2] 100	100 [103.0]	100 [164.0]	[101.0] 100	7,000	標準化補正			
(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	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		標準化補正			
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動状況 要因の	[要 因]	市の人口はやや減少傾向、世帯数は増加傾向で推移。昨今の円安、インフレ懸念等地方の景気動向は先行き不透明感が強い。				
	前年標準価格 7,140 円/㎡				[地 域]	高遠町地区は市内でも人口減少が目立つ地区であり、高齢化率も高い。その影響を受け地価は下落傾向を続けている。				
	-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				[個 別 的]	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	-1.8 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズズ・ネイチャー
伊那(県)-6	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	2,260,000 円	1㎡当たりの価格	3,520 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14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	伊那市長谷溝口1221番4				地積(㎡)	643	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	都計外					
	1:2.5	住宅W2	集落の中心にある一般住宅、店舗兼住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	北12m市道	水道、下水	伊那市16km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西70m、南50m、北50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約40m、規模640㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m市道	交通施設	伊那市駅南東方16km	法令規制				
	地域要因の将来予測	長谷地区中心部に位置し、農家住宅、店舗併用住宅、公共機関等が混在する地域で、今後とも現在の住環境を維持するものと思われる。過疎化と高齢化が進行しつつあり、地価は暫く弱含みで推移するもの予測する。										
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,520 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	同一需給圏は伊那市周辺部の山間の集落で、主として旧長谷村の地域に強い代替性が認められる。需要者の中心は、長谷地区に地縁性を有する個人が中心で、他地域からの流入はほとんど見られない。地域は長谷地区の中心部に位置し、長谷支所も新庁舎が完成し利便性が認められるが、近年は過疎化と高齢化等の進展により空き家も見られ、需要は弱含みである。市場における中心価格帯は、土地のみの総額で250万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は山間の集落であり、民間の賃貸住宅はほとんど見られず賃貸市場の熟成度が低いことから適切な賃貸事例の収集が困難であり、収益還元法の適用は断念した。取引は自用目的の取引が大半を占める地域であることから、市場の実態を反映し規範性を有する比準価格を標準として、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	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	[] 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) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[一般的] 市の人口はやや減少傾向、世帯数は増加傾向で推移。昨今の円安、インフレ懸念等地方の景気動向は先行き不透明感が強い。								
	継続 新規			[地域] 近くの長谷総合支所新庁舎が令和6年7月に開庁した。								
	前年標準価格 3,580 円/㎡			[個別的] 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	-1.7%	半年間	%							

鑑定評価書 (令和6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	
伊那(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	3,400,000 円		1㎡当たりの価格	37,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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
(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	伊那市山寺3172番2外				地積 (㎡)	92 ()	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) 準防 (その他) (90,400)											
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西20m、南40m、北100m		標準的使用	低層事務所住宅併用地													
	標準的画地の形状等	間口約6m、奥行約15m		規模 90㎡程度、形状 長方形														
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15.1m県道	交通施設	伊那北駅 南西方200m	法令規制 (都)商業 (90,400) 準防										
	地域要因の将来予測	当該地域は、上伊那地域を代表する既存商店街である。近年の大型店舗等の郊外進出や消費需要が弱含みであること等により、当該地域の収益性は年々低下し、依然として衰退傾向が続いている。																
(3) 最有効使用の判定	低層事務所住宅併用地					(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	37,800 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	24,100 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	同一需給圏は伊那市内の商業地域であり、駅前商店街等の旧来からの商業地域に強い代替性が認められる。需要者は地元で地縁の嗜好性を有する商業事業者が主である。郊外の幹線道路沿いに開店する大型店への顧客の流出や回復途上の消費需要を反映して、当該地域の収益性は年々低下し、地価は下落が継続中である。このような需給関係を反映して、近時における商業地の取引は僅少かつ個性が強く、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は旧来からの商業地域であり、賃貸物件としては稀に空き店舗が賃貸に供される程度で、商業事業者向け賃貸借市場の熟成の程度は総じて低い。一方、土地取引は自用目的が大半であることから、市場の取引の実態を反映する比準価格を重視して収益価格を参酌し、類似の地価公示価格との検討を踏まえつつ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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0				
	標準地番号	伊那5-2	[99.3]	100	100	[100.0]	36,700	内訳	交通	0.0	環境	-23.0	行政	0.0				
(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		地域要因	街路					
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		内訳	交通		環境		行政					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格	37,700 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	-1.9 %	半年間	%
	[一般的要因]		伊那市の人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にある。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。															
[地域要因]		国道などの幹線道路沿いに大規模店舗が出店しており、駅前商業地の衰退が続いている。																
[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	株式会社イズズ・ネイチャー
伊那(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	32,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14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	伊那市下新田3110番4				地積 (㎡)	430	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	事務所兼住宅 S3	中小規模の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南22m市道	水道、下水	伊那市 2km	(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 50 m、北 0 m			標準的使用	店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 25.5 m、規模 430 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2m市道	交通施設	伊那市駅 南方2km	法令規制	(都)1住居 (70,200)	
	地域要因の将来予測	市役所に近い店舗、事業所等の建ち並ぶ路線商業地域。南環状線が西方へ延伸後、交通量が更に増え、今後も路線商業地域として熟成していくことが期待される。								
(3) 最有効使用の判定	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	33,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	18,900 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	同一需給圏は伊那市内の商業地域であり、特にナイスロード等の幹線道路沿いの路線商業地域に強い代替性が認められる。需要者の中心は全国的に事業展開する法人および資金調達可能な地元事業者が中心である。他地域における新しい道路の開通や既存幹線道路との競合はあるものの、集客力において優位にあり、地価は下落幅が緩和しつつある。店舗用地の取引は稀少かつ個別性が強く、需要の中心となる価格帯は把握が難しい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は路線商業地域であるが、賃貸市場は店舗、事務所共に空室率が高めに推移している。一旦空室になると次のテナントが決まるまでの期間が長期化する傾向があり、適正な家賃と空室率の把握の精度に難があることから、収益価格は相対的に信頼性が劣るものと判断した。本件では、市場の実態を反映する比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地の価格との均衡にも留意して、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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正			
(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	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
	伊那(県)5-1	[98.1]	100	100	[100.0]	32,000	標準化補正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 +9.0 +4.0 0.0	
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[一般的]	[地域]	[個別]				
	前年標準価格	32,600 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		市の人口はやや減少傾向、世帯数は増加傾向で推移。昨今の円安、インフレ懸念等地方の景気動向は先行き不透明感が強い。						
	標準地番号	標準地		前年に比べて地域要因に大きな変動はない。						
	公示価格	円/㎡		個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発研究所伊那支社	
伊那(県)5-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	真子 浩
鑑定評価額	11,300,000 円		1㎡当たりの価格		26,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月]	21,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊那市西町5237番1				地積 (㎡)	435 ()	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)準工 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2	小売、飲食店舗を中心に一般住宅のほか工場等も混在する地域	北東6m市道	水道、下水	伊那市 1.6km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m				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 18 m、奥行約 25 m、規模 430 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	伊那市駅 南西方1.6km	法令規制	(都)準工 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	大型店舗の近くにある小規模店舗が多い地域である。近隣大型店舗は集客力が強く交通量も多いが、近隣は小規模店舗が多く衰退傾向にある。										
(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			26,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			16,300 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、伊那市を中心とする周辺市街地の商業地域及びその周辺の地域。需要者の中心は、伊那市及び周辺市町村に地縁性を有する法人等が中心である。大型店の出店、更には店舗の大型化・郊外化により、幹線道路へと顧客が流出していることを受けて地価は下落傾向を続けている。このような需給関係を反映して、最近の店舗用地の取引は少なく、あったとしても個別性が強く、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大型量販店に近く、生活の利便性は概ね良好で、地域内には賃貸物件も見られるが、総じて賃貸市場は未成熟である。また昨今の経済情勢を反映して賃料水準も弱含みであり、自用目的での取引が中心である。よって市場実態を反映する比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地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理由。											
(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
	標準地番号		[]	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	対象基準地の標準価格 (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
	伊那(県)5-1		[98.1]	100	100	[100.0]	25,900					
	前年指定基準地の価格		[98.1]	100	100	[100.0]						
	37,700 円/㎡		100	[100.0]	[142.8]	100						
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[一般的要因] 伊那市の人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にある。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。						
	前年標準価格		26,300 円/㎡			[地域要因] 周辺のアピタ伊那店がメガドンキ伊那店に業態転換し、活況を呈している。						
	-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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号		円/㎡									
	公示価格		円/㎡									
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%							