

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 18日提出  
箕輪(県)-1 宅地-1

|         |             |                         |                         |              |  |
|---------|-------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--|
| 基準地番号   | 提出先         | 所属分科会名                  | 業者名                     | 株式会社 奥原不動産鑑定 |  |
| 箕輪(県)-1 | 長野県         | 第2                      | 氏名                      | 不動産鑑定士       |  |
| 鑑定評価額   | 5,270,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 23,400 円/m <sup>2</sup> |              |  |

## 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<br>1.1倍 | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和6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)<br>基準地  | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等  | 上伊那郡箕輪町大字中箕輪字小瀬9979番4  |  |                     |                      |                                       | 地積<br>(m <sup>2</sup> )                | 225                                     | 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<br>の状況  | 接面道路の状況             | 供給<br>処理施<br>設状況     | 主要な交通施設との<br>接近の状況                    |  | (都)1住居<br>(60, 200)                     |  |  |  |  |  |
|   | 1:1   | 住宅<br>W2   | 一般住宅が建ち並ぶ<br>熟成した住宅地域  | 西4m町道               | 水道、<br>下水            | 伊那松島<br>350m                          | (その他)<br>(60, 160)                     |   |  |  |  |  |  |
| (2)<br>近隣地域   | 範囲  | 東30m、西30m、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 14m、奥行 約 16m、規模   | 225 m <sup>2</sup> 程度、形状   | ほぼ長方形               |                      |                                       |  |   |  |  |  |  |  |
|   | 地域的特性   | 特記 特にない<br>事項  | 街<br>路   | 基準方位北、4m<br>町道      | 交通<br>施設             | 伊那松島駅<br>北西方350m                      | 法令<br>規制                               | (都)1住居<br>(60, 160)                     |  |  |  |  |  |
|   | 地域要因の<br>将来予測   | 当該地域は、箕輪町の中心市街地内にある既成住宅地域である。郊外地域への宅地需要の流出が見られ、既存住宅地域においては需給は弱含みで、今後も地価下落が続くものと予測する。 |  |                     |                      |                                       |  |   |  |  |  |  |  |
| (3) 最有效使用的判定  | 低層住宅地   |  |  |                     |                      | (4)対象基準地<br>の個別的原因                    | 方位                                     |   | +2.0                                       |  |  |  |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用   | 取引事例比較法   | 比準価格   | 24,300 円/m <sup>2</sup>  |                     |                      |                                       |  |   |  |  |  |  |  |
|   | 収益還元法   | 収益価格   | 11,600 円/m <sup>2</sup>  |                     |                      |                                       |  |   |  |  |  |  |  |
|   | 原価法   | 積算価格   | / 円/m <sup>2</sup>   |                     |                      |                                       |  |   |  |  |  |  |  |
|   | 開発法   | 開発法による価格   | / 円/m <sup>2</sup>   |                     |                      |                                       |  |   |  |  |  |  |  |
| (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<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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)<br>公示価格<br>とし<br>た                                      | 代表標準地<br>標準地番号  | 時点<br>修正   | 標準化<br>補正  | 地域要<br>因の比<br>較     | 個別的<br>要因の<br>比較     | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 内<br>訳                                 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他       | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                |  |  |  |  |
|   | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>  | [ 100 ]<br>100   | [ 100 ]<br>[ 100 ]   | [ 100 ]<br>[ 100 ]  | [ 100 ]<br>[ 100 ]   |                                       |  |   |  |  |  |  |  |
| (9)<br>指定<br>基<br>準<br>地<br>検<br>討                          | 指定基準地番号<br>辰野(県)-1  | 時点<br>修正   | 標準化<br>補正  | 地域要<br>因の比<br>較     | 個別的<br>要因の<br>比較     | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 内<br>訳                                 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他       | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                |  |  |  |  |
|   | 前年指定基準地の価格<br>11,400 円/m <sup>2</sup>   | [ 98.2 ]<br>100  | [ 100 ]<br>[ 103.0 ]   | [ 100 ]<br>[ 47.4 ] | [ 102.0 ]<br>[ 100 ] | 23,400                                |  | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+3.0<br>0.0<br>0.0 | +3.0<br>-1.0<br>-53.5<br>0.0<br>0.0<br>0.0 |  |  |  |  |
| (10)<br>対<br>年<br>ら<br>の<br>基<br>準<br>地<br>の<br>等<br>前<br>か | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 23,700 円/m <sup>2</sup>  | 価<br>格<br>変<br>動<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>状<br>況                                  | [ 一般的<br>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。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。 |                     |                      |                                       | 一般的<br>地<br>域<br>個<br>別<br>的<br>要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他       |  |  |  |  |  |
|   | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と<br>同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/m <sup>2</sup>  |  | [ 地<br>域<br>要<br>因 ] 特段の変動要因はない。中心商業地の衰退から、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。   |                     |                      |                                       |  | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他             |  |  |  |  |  |
|   | 変動率 年間 -1.3 % 半年間 %   |  | [ 個<br>別<br>的<br>要<br>因 ] 個別的原因に変動はない。                                       |                     |                      |                                       |  |   |  |  |  |  |  |

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月16日提出  
箕輪(県)-3 宅地-1

|         |             |                         |                         |                 |  |  |
|---------|-------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|--|--|
| 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   | 6,270,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 19,000 円/m <sup>2</sup> |                 |  |  |

## 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 | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和6年6月14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 |          |           | 倍率種別   |                  |                  |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|   |   |   |  |                     |                  |                                       |                         |  |  |  |  |  |
|---|---|---|--|---------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------|--|--|--|--|--|
| (1)<br>基準地  | 所在及び地番並びに<br>「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<br>(m <sup>2</sup> ) | 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<br>の状況                                  | 接面道路の状況             | 供給<br>処理施<br>設状況 | 主要な交通施設との<br>接近の状況                    | (都)1住居<br>(60, 200)     |  |  |  |  |  |
|   | 1:1.5   | 住宅<br>W2  | 国道背後の中規模一<br>般住宅が多い住宅地<br>域                      | 西5m町道               | 水道、<br>下水        | 木ノ下<br>550m                           | (その他)                   |  |  |  |  |  |
| (2)<br>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 m <sup>2</sup> 程度、形状                         | 長方形                 |                  |                                       |                         |  |  |  |  |  |
|   | 地域的特性   | 特記<br>事項  | 特記<br>事項   | 街<br>路              | 基準方位北、5m<br>町道   | 木ノ下駅<br>南方550m                        | 法令<br>規制                | (都)1住居<br>(60, 200)  |  |  |  |  |
|   | 地域要因の<br>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) 最有効使用的判定  | 低層住宅地   |   |  |                     |                  | (4)対象基準地<br>の個別的原因                    | 方位                      |  | +2.0   |  |  |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用   | 取引事例比較法   | 比準価格  | 19,000 円/m <sup>2</sup>                          |                     |                  |                                       |                         |  |  |  |  |  |
|   | 収益還元法   | 収益価格  | / 円/m <sup>2</sup>                               |                     |                  |                                       |                         |  |  |  |  |  |
|   | 原価法   | 積算価格  | / 円/m <sup>2</sup>                               |                     |                  |                                       |                         |  |  |  |  |  |
|   | 開発法   | 開発法による価格  | / 円/m <sup>2</sup>                               |                     |                  |                                       |                         |  |  |  |  |  |
| (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<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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、賃貸市場が未成熟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、代表標準地、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)<br>公示価格<br>とし<br>た  | 代表標準地<br>標準地番号<br>箕輪-1  | 時点<br>修正  | 標準化<br>補正  | 地域要<br>因の比<br>較     | 個別的<br>要因の比<br>較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 標<br>準<br>化<br>補<br>正   | 街路<br>0.0<br>交通<br>0.0<br>環境<br>0.0<br>画地<br>+2.0<br>行政<br>0.0<br>その他<br>0.0 | 街路<br>-1.0<br>交通<br>-1.0<br>環境<br>+1.0<br>行政<br>-3.0<br>その他<br>0.0 |  |  |  |
|   | 公示価格<br>18,400 円/m <sup>2</sup>   | [ 99.2 ]<br>100   | [ 100 ]<br>[ 102.0 ]                             | [ 100 ]<br>[ 96.0 ] | [ 102.0 ]<br>100 | 19,000                                |                         |  |  |  |  |  |
| (9)<br>指定<br>から<br>基<br>準<br>地<br>の<br>検<br>討                         | 指定基準地番号<br>辰野(県)-1  | 時点<br>修正  | 標準化<br>補正  | 地域要<br>因の比<br>較     | 個別的<br>要因の比<br>較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 標<br>準<br>化<br>補<br>正   | 街路<br>0.0<br>交通<br>0.0<br>環境<br>0.0<br>画地<br>+3.0<br>行政<br>0.0<br>その他<br>0.0 | 街路<br>+1.0<br>交通<br>-1.0<br>環境<br>-42.0<br>行政<br>0.0<br>その他<br>0.0 |  |  |  |
|   | 前年指定基準地の価格<br>11,400 円/m <sup>2</sup>   | [ 98.2 ]<br>100   | [ 100 ]<br>[ 103.0 ]                             | [ 100 ]<br>[ 58.0 ] | [ 102.0 ]<br>100 | 19,100                                |                         |  |  |  |  |  |
| (10)<br>対<br>象<br>標<br>準<br>地<br>の<br>基<br>準<br>価<br>格<br>の<br>前<br>か | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 19,200 円/m <sup>2</sup>  | 価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>個<br>別<br>的<br>要<br>因<br>の<br>個<br>別<br>的<br>要<br>因 | 一般的<br>[ 要 因 ] 箕輪町の人口はやや減少傾向にあり、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<br>同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/m <sup>2</sup>   |   | [ 地 域 ] 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 -1.0 % 半年間 %   |   | [ 個 別 的 ] 個別的要因に変動はない。                           |                     |                  |                                       |                         |  |  |  |  |  |

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 18日提出  
箕輪(県)-2 宅地-1

|         |             |        |     |                         |  |                         |
|---------|-------------|--------|-----|-------------------------|--|-------------------------|
| 基準地番号   | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社茅野不動産鑑定             |  |                         |
| 箕輪(県)-2 | 長野県         | 長野第2   | 氏名  | 不動産鑑定士 茅野 武弘            |  |                         |
| 鑑定評価額   | 4,390,000 円 |        |     | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 |  | 16,500 円/m <sup>2</sup> |

## 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 | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和6年 6月 15日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 1.3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南原1164番5  |                      |  |   |                               | 地積(m <sup>2</sup> ) | 266            | 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)                        |  |  |  |  |
|                                | 台形<br>1:1.5  | 住宅<br>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1km           | (その他)<br>(土砂災害警戒区域)                 |  |  |  |  |
| (2)近隣地域                        | 範囲   | 東50m、西150m、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20m、規模   |                      | 260 m <sup>2</sup> 程度、形状                       |   | ほぼ長方形                         |                     |                |                                     |  |  |  |  |
|                                | 地域的特性  | 特記   | 特にない                 | 街路   | 基準方位北、7.2m県道  | 交通                            | 沢駅西方1km             | 法令規制           | (都)(土砂災害警戒区域)<br>(60, 200)          |  |  |  |  |
|                                | 事項   |  |                      |  |   | 施設                            |                     |                |                                     |  |  |  |  |
|                                | 地域要因の将来予測  | IC、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)最有效使用の判定                    | 低層住宅地  |  |                      |  |   | (4)対象基準地の個別的原因                | 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   |                      |  | 16,500 円/m <sup>2</sup>                                 |                               | 台形                  |                | 0.0                                 |  |  |  |  |
|                                | 収益還元法  | 収益価格   |                      |  | 8,380 円/m <sup>2</sup>                                  |                               |                     |                |                                     |  |  |  |  |
|                                | 原価法  | 積算価格   |                      |  | / 円/m <sup>2</sup>                                      |                               |                     |                |                                     |  |  |  |  |
|                                | 開発法  | 開発法による価格   |                      |  | / 円/m <sup>2</sup>                                      |                               |                     |                |                                     |  |  |  |  |
| (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<br>・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)公示価格としました                   | 代表標準地 標準地<br>標準地番号   | 時点修正   | 標準化補正                | 地域要因の比較  | 個別的原因の比較  | 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | 内訳                  | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他                       |  |  |  |  |
|                                | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100   | [ ]<br>100           | [ ]<br>100                                     | [ ]<br>100  |                               |                     | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他                       |  |  |  |  |
| (9)指定からの基準検討地                  | 指定基準地番号<br>辰野(県)-1   | 時点修正   | 標準化補正                | 地域要因の比較  | 個別的原因の比較  | 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | 内訳                  | 街路交通環境画地行政その他  | 街路交通環境行政その他                         |  |  |  |  |
|                                | 前年指定基準地の価格<br>11,400 円/m <sup>2</sup>  | [ 98.2 ]<br>100  | [ 100 ]<br>[ 103.0 ] | [ 100 ]<br>[ 65.9 ]                            | [ 100.0 ]<br>100  | 16,500                        |                     | 街路交通環境画地行政その他  | -2.1<br>+0.4<br>-33.0<br>0.0<br>0.0 |  |  |  |  |
| (10)対象標準地の検討の前年からの変動           | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格<br>16,800 円/m <sup>2</sup>  | 価格変動形成要因の<br>状況  | 一般的<br>要<br>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。景況感の先行き不透明感が薄れてきている。 |   |                               |                     |                |                                     |  |  |  |  |
|                                | -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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/m <sup>2</sup>   |  | 地域要因の<br>状況          |  | 特段の変動要因はない。IC、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。 |                               |                     |                |                                     |  |  |  |  |
|                                | 変動率 年間 -1.8 % 半年間 %  |  |                      |  | 個別的原因の変動はない。  |                               |                     |                |                                     |  |  |  |  |

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 18日提出  
箕輪(県)5-1 宅地-1

|          |             |                         |                         |              |  |  |
|----------|-------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--|--|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名                  | 業者名                     | 株式会社 奥原不動産鑑定 |  |  |
| 箕輪(県)5-1 | 長野県         | 第2                      | 氏名                      | 不動産鑑定士       |  |  |
| 鑑定評価額    | 7,080,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 24,000 円/m <sup>2</sup> |              |  |  |

## 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 | 円/m <sup>2</sup> |
| (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  |   |                            |   |                  | 地積(m <sup>2</sup> )           | 295            | 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) |                |
|                                | 1:2   | 店舗兼住宅 S3  | 駅前的小売店舗が建ち並ぶ中に病院等も混在する商業地域 | 南16m県道  | 水道、下水            | 伊那松島 80m                      | (その他)          |                |
| (2)近隣地域                        | 範囲  | 東 80 m、西 80 m、南 50 m、北 0 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 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形   | 地域的特性                      | 特記 特にない   | 街路               | 16m県道                         | 交通施設           | 伊那松島駅西方80m     |
|                                | 事項  |   |                            |   |                  |                               | 法令規制           | (都)商業(80, 400) |
|                                | 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)最有效地の判定                     | 低層店舗住宅併用地   |   |                            |   |                  | (4)対象基準地の個別的原因                | ない             |                |
| (5)鑑定評価の手法の適用                  | 取引事例比較法   | 比準価格  | 24,500 円/m <sup>2</sup>    |   |                  |                               |                |                |
|                                | 収益還元法   | 収益価格  | 11,700 円/m <sup>2</sup>    |   |                  |                               |                |                |
|                                | 原価法   | 積算価格  | / 円/m <sup>2</sup>         |   |                  |                               |                |                |
|                                | 開発法   | 開発法による価格  | / 円/m <sup>2</sup>         |   |                  |                               |                |                |
| (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<br>・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、自用の店舗を中心とし、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)公示標準価格としました                 | 代表標準地 標準地<br>標準地番号  | 時点修正  | 標準化補正                      | 地域要因の比較   | 個別的原因の比較         | 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他  |
|                                | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>  | [ 100 ]<br>100  | [ 100 ]<br>[ 100 ]         | [ 100 ]<br>100  | [ 100 ]<br>100   |                               | 内訳             | 街路交通環境画地行政その他  |
| (9)指定からの基準検討地                  | 指定基準地番号<br>辰野(県)5-1   | 時点修正  | 標準化補正                      | 地域要因の比較   | 個別的原因の比較         | 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | 標準化補正          | 街路交通環境画地行政その他  |
|                                | 前年指定基準地の価格<br>22,300 円/m <sup>2</sup>   | [ 97.3 ]<br>100   | [ 100 ]<br>[ 100.0 ]       | [ 100 ]<br>[ 90.8 ]   | [ 100.0 ]<br>100 | 23,900                        | 内訳             | 街路交通環境画地行政その他  |
| (10)対年らの基準価格検討地の等の前か           | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 24,500 円/m <sup>2</sup>  | 価格変動形成要因の   | 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。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。 |                  |                               |                |                |
|                                | -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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/m <sup>2</sup>  |   | 地域要因                       | 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。                     |                  |                               |                |                |
|                                | 変動率 年間 -2.0 % 半年間 %   |   | 個別的原因                      | 個別的原因に変動はない。  |                  |                               |                |                |

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

別記様式第6

令和 6年 7月 18日提出  
箕輪(県)5-2 宅地-1

|          |              |                         |     |                         |
|----------|--------------|-------------------------|-----|-------------------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名                  | 業者名 | 有限会社茅野不動産鑑定             |
| 箕輪(県)5-2 | 長野県          | 長野第2                    | 氏名  | 不動産鑑定士 茅野 武弘            |
| 鑑定評価額    | 13,600,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 |     | 26,500 円/m <sup>2</sup> |

## 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)<br>路<br>線<br>価 | [ 令和 6 年 1月 ]<br>路線価又は倍率 | 円/m <sup>2</sup> |
| (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)<br>基<br>準<br>地  | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等  |  |  |                        |                      |                          | 上伊那郡箕輪町大字中箕輪字鉄砲島 8930番13  |   | 地積<br>(m <sup>2</sup> ) | 513<br>( )           | 法令上の規制等 |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 形狀  |  | 敷地の利用の現況                                     |                        | 周辺の土地の利用<br>の状況      |                          | 接面道路の状況   |   | 供給<br>処理施<br>設状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況   |         | (都)工業<br>( 60, 200 ) |   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 1:1.2 診療所兼住宅 S2   |  | 大型店舗、中小規模<br>店舗、営業所等が混<br>在する国道沿いの路<br>線商業地域 |                        | 西25m国道               |                          | 水道、<br>下水   | 伊那松島<br>900m  |                         | (その他)<br>( 70, 200 ) |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
| (2)<br>近<br>隣<br>地<br>域   | 範囲  | 東 0 m、西 50 m、南 400 m、北 150 m   |  |                        | 標準的使用                |                          | 低層店舗兼事務所地   |   |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 標準的画地の形状等   |  |  | 間口 約 22 m、奥行 約 25 m、規模 |                      | 550 m <sup>2</sup> 程度、形状 |   | ほぼ長方形   |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 地域的特性   | 特記   | 特にない   |                        | 街<br>路               | 25m国道                    |   | 交通  | 伊那松島駅<br>南東方900m        |                      | 法令      | (都)工業<br>( 70, 200 ) |   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 事項  |  |  |                        |                      |                          |   | 施設  |                         |                      | 規制      |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 地域要因の<br>将来予測   | 国道バイパスの南方への延伸、大型店舗等の出店により、商業中心は南部に移行しつつあり、当該地域の収益性は低下<br>している。今後も地価下落継続と予測される。 |  |                        |                      |                          |   |   |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
| (3)   | 最有效使用の判定  |  |  |                        |                      |                          | (4) 対象基準地<br>の個別的原因   | 対象基準地<br>の個別的原因   |                         |                      |         | ない                   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用  | 取引事例比較法   |  | 比準価格   |                        |                      | 26,500 円/m <sup>2</sup>  |   |   |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 収益還元法   |  | 収益価格   |                        |                      | 16,700 円/m <sup>2</sup>  |   |   |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 原価法   |  | 積算価格   |                        |                      | / 円/m <sup>2</sup>       |   |   |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 開発法   |  | 開発法による価格                                     |                        |                      | / 円/m <sup>2</sup>       |   |   |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
| (6)   | 市場の特性   |  |  |                        |                      |                          |   |   |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
| (7)   | 試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由   |  |  |                        |                      |                          |   |   |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
| (8)<br>公<br>示<br>価<br>格<br>とし<br>た  | 代表標準地 標準地<br>標準地番号 辰野5-1  |  |  | 時点<br>修正               | 標準化<br>補正            | 地域要<br>因の比<br>較          | 個別的<br>要因の<br>比較  | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/m <sup>2</sup> )                                   | 内<br>訳                  | 街路                   | 0.0     | 街路                   | -1.4  |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 公示価格<br>23,900 円/m <sup>2</sup>   |  |  | [ 97.2 ]<br>100        | [ 100 ]<br>[ 103.0 ] | [ 100 ]<br>[ 85.1 ]      | [ 100.0 ]<br>100  | 26,500  |                         | 交通                   | 0.0     | 交通                   | +4.0  |  |  |  |  |  |  |  |
| (9)<br>指<br>定<br>基<br>準<br>地<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討                           | 指定基準地番号<br>辰野(県)5-1   |  |  | 時点<br>修正               | 標準化<br>補正            | 地域要<br>因の比<br>較          | 個別的<br>要因の<br>比較  | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/m <sup>2</sup> )                                   | 内<br>訳                  | 環境                   | 0.0     | 環境                   | -17.0                                       |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 前年指定基準地の価格<br>22,300 円/m <sup>2</sup>   |  |  | [ 97.3 ]<br>100        | [ 100 ]<br>[ 100.0 ] | [ 100 ]<br>[ 82.0 ]      | [ 100.0 ]<br>100  | 26,500  |                         | 画地                   | +3.0    | 行政                   | 0.0   |  |  |  |  |  |  |  |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>ら<br>の<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>か | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 27,100 円/m <sup>2</sup>                              |  |  |                        |                      |                          | 価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の<br>成<br>形<br>因<br>の<br>要<br>因 | 一般的<br>要 因<br>箕輪町の人口は微減、世帯数は増加傾向で推移している。<br>況感の先行き不透明感が薄れてきている。         |                         |                      |         |                      | 地域<br>要<br>因<br>地域<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |  |  |  |  |  |  |
|   | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と<br>同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/m <sup>2</sup> |  |  |                        |                      |                          |   | 地域<br>要 因<br>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<br>あり、既存商業地域は衰退化傾向がみられ、需給は弱含み。 |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |
|   | 変動率   | 年間 -2.2 %  | 半年間 %  |                        |                      |                          | 個別的<br>要 因  | 個別的要因に変動はない。  |                         |                      |         |                      |   |  |  |  |  |  |  |  |