

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	
辰野(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	4,650,000 円		1㎡当たりの価格	11,200 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16日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月20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	所在及び地番並びに「住居表示」等	上伊那郡辰野町大字赤羽345番3外				地積 (㎡)	415	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) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形			地域的特性	特記事項	特にない							
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	既存の一般住宅を中心に農地も見られる住宅地域で、今後開発が進む見込みは少なく、現状を維持するものと予測する。人口減少傾向にあり、住宅地需要は低調な状況が続いており、今後も地価は下落傾向と予測。			街路	基準方位北、5 m 県道	交通施設	宮木駅 南東方1.5km	法令規制	(都) (60, 200)				
	(4) 対象基準地の個別的要因	戸建住宅地			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	11,200 円/㎡		方位	0.0								
	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	同一需給圏は辰野町及び箕輪町郊外の住宅地域であるが、代替性が特に高いのは、辰野町東部郊外にある住宅地域である。需要者は地縁性を有する者が大部分で、町外からの転入者は少ない。需給動向は、宅地分譲等の供給は少ないが、環境条件が劣り、人口減少傾向にあり住宅地需要も低調で、需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで300万円～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	近隣地域は一般住宅のうちに農地も混在する地域であり、アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるため、規範性ある賃貸事例の収集は困難であり、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.1
	辰野-1		[ 98.9 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 103.0 ]	11,100		環境	0.0	交通	+2.6		
(9) 指定基準地からの検討	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	環境	0.0	環境	+23.0		
	前年指定基準地の価格		[ ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ ]			画地	+3.0	行政	0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続							行政	0.0	その他	0.0		
	-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						その他	0.0				
標準地番号														
公示価格														
変動率	年間	-1.8 %	半年間	%										
(10) 対象基準地の検討	一般的な要因	長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。辰野町の人口は減少傾向が続いており、高齢化率は県平均を上回る。												
	地域要因	特段の変動要因はない。当該地域は、人口減少傾向にあり、住宅地需要は低調である。												
(10) 対象基準地の検討	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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
辰野(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	4,960,000 円		1㎡当たりの価格	20,000 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20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	上伊那郡辰野町中央129番5				地積(㎡)	248	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)2住居(60,200) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東10m、西50m、南40m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約14.5m、奥行約17m、規模250㎡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、5.2m町道	交通施設	宮木駅 北方950m 法令(都)2住居(60,200) 規制							
	地域要因の将来予測	町役場の北側にある区画整理済の住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。町全体の人口減少傾向、住宅地需要の新興地域への流出等から需要は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測。												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	+3.0							
	収益還元法	収益価格	8,630 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	同一需給圏は辰野町、箕輪町の住宅地域であるが、特に代替性が高いのは、辰野駅、宮木駅を最寄駅とする住宅地域。需要者は辰野町及び周辺市町村居住の一次取得者等が中心である。需給動向は、新規宅地開発等の供給は多くないが、人口減少傾向等から宅地需要は弱く、取引価格は低迷し、需給は弱含み傾向にある。町内では移住目的需要も見られるが、価格への影響は認められない。取引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	比準価格は実際の取引事例に基づき実証的であり、また比準の過程も適切で、規範性が高い。収益価格は理論的であるが、アパート等の収益物件は周辺地域に若干見られる程度で、規範性ある純収益の査定に難があり、相対的に規範性に劣る。当該地域における取引は自用目的の取引が中心であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参酌に留め、類似標準地及び指定標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	-2.2
	辰野-2	辰野-2	[98.9] 100	100 [105.1]	100 [102.6]	100	19,800	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+2.9
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	辰野(県)-1	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	-0.2
	前年指定基準地の価格	11,400 円/㎡	[98.2] 100	100 [103.0]	100 [56.7]	100	19,700	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-2.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格 20,400 円/㎡		価格変動状況の要因	[要 因]	長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。辰野町の人口は減少傾向が続いており、高齢化率は県平均を上回る。							
	-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]	特段の変動要因はない。町役場や店舗等に近く利便性は高いが、需要は新興住宅地域等に流出し、当該地域の宅地需要は弱含み傾向。			
	変動率	年間	-2.0 %	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	レザン不動産鑑定
辰野(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 毅一郎
鑑定評価額	2,730,000 円	1㎡当たりの価格	13,400 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20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	上伊那郡辰野町大字伊那富字鞍掛7675番1				地積(㎡)	204	法令上の規制等	(都)(60,200)				
	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		(その他)(土砂災害警戒区域)					
	1.5:1	住宅LS2	農家住宅及び一般住宅が混在する住宅地域	南5.9m町道	水道、下水	羽場720m							
(2)近隣地域	範囲	東125m、西35m、南50m、北20m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約13m、規模210㎡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、5.9m町道	交通施設	羽場駅西方720m	法令規制	(都)(土砂災害警戒区域)(60,200)				
	地域要因の将来予測	町南部に存する既成住宅地域で、周辺には農地も残るが、開発が進む見込は小さく今後も現状推移と予測する。辰野町内では人口減少率が小さいが、需給は弱含み傾向が続いており、地価は下落基調で推移と予測する。											
(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 +4.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,400 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	同一需給圏は辰野町、箕輪町内の住宅地域一帯である。特に代替性が高いのは、羽場駅を最寄駅とする住宅地域。需要者は、辰野町及び周辺市町村居住の一次取得者等が中心である。需給動向は、箕輪町を含め、小規模な宅地分譲等供給が多い一方、需要に伸びは見られず、需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで300万円～500万円前後、新築の戸建住宅で2000～2500万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	近隣地域は、戸建住宅と農家住宅が混在する地域で、アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性や利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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	街路	0.0	地域要因	街路	-3.5
	標準地番号	辰野-1						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	13,600 円/㎡	[ 98.9 ]	100	100	[ 104.0 ]	13,800	画地	環境	0.0		環境	+5.0
			100	[ 103.0 ]	[ 98.3 ]	100		行政	行政	0.0		行政	-3.0
								その他	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	辰野(県)-1	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	0.0	地域要因	街路	-0.5
	前年指定基準地の価格	11,400 円/㎡	[ 98.2 ]	100	100	[ 104.0 ]	13,400	標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
			100	[ 103.0 ]	[ 84.6 ]	100		環境	環境	0.0		環境	-15.0
								画地	行政	0.0		行政	0.0
								その他	その他	0.0		その他	0.0
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	13,600 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	標準地番号									
		公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	%								
	変動状況	[ 一般的 ] 辰野町の人口は減少傾向が続いており、高齢化の進展も見られる。 [ 地域 ] 付近で春日街道の県道と辰野線延伸区間が開通し、接面道路は県道から町道に移管となった。 [ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。											

