

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	
茅野(県)-1	長野県	第 2	氏名	朝倉 宏典	
鑑定評価額	4,930,000 円		1㎡当たりの価格	4,620 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	所在及び地番並びに「住居表示」等		茅野市北山字南山栗平ヨリ三室大萱迄 4 0 3 5 番 6 1 6			地積 (㎡)	1,067 ()	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) (30, 50) 国定公(2 種)				
	台形 1.2:1	別荘 W1	戸建別荘、保養所等が建ち並ぶ別荘地域	東4.3m未舗装市道	水道	茅野駅 17km		(その他) (20, 40)				
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 200 m、南 300 m、北 100 m			標準的使用	低層戸建別荘地						
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 30 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.3m未舗装市道	交通施設	茅野駅 北東方17km	法令規制	(都) (20, 40) 国定公(2 種)				
	地域要因の将来予測	戸建別荘や保養施設が見られる古くからの別荘地域であり、標高が高いことから定住には不向きであるが、コロナ禍のテレワーク普及により需要が回復傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定	低層戸建別荘地					(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	4,620 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	同一需給圏は茅野市の別荘地域及び郊外の住宅地一帯。需要者は、都市部法人や個人が多いが、定住目的の需要者も皆無ではない。首都圏への交通利便性に恵まれる。標高が高いが建物性能向上、テレワーク目的により需要が伸びている。さらに、いままで利用しなかった所有者もリフォームをして再利用しようとする動きが見られる。中古物件の需要が高い。需要の中心となる価格帯は、個性が強いが、土地のみ総額で 4 0 0 万円 ~ 6 0 0 万円前後が中心と思われる。											
(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、現実に取引が成立した茅野市内の別荘地の事例を中心として求めたものであり、実証的であり、規範性は高いものと判断する。当該地域は別荘地域であり需要者は居住の快適性を重視するため、収益性からのアプローチに馴染まないこと等から、収益還元法の適用は断念した。本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、当該基準地に係る前年標準価格とその後の変動要因とを検討した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示標準価格とした	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						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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) 対象標準地の前	-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] 新型コロナウイルス感染症による経済及び商業不動産市場の不透明感が軽減してきている。						
	前年標準価格		4,650 円/㎡			[地域要因] コロナ禍による観光客減少の一方で、中古別荘に対する引き合いは見られる。標高の高い別荘地域に対する需要も堅調である。						
	-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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和 4 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	
茅野(県)-2	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 朝倉 宏典	
鑑定評価額		6,310,000 円		1 m ² 当たりの価格	
				20,900 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		茅野市中大塩 8 番 2 6			地積 (m ²)	302 ()	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 低専 (50, 80)							
	1.2:1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東 4.4m 市道	水道、ガス、下水	茅野駅 5km		(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 16 m、規模 300 m ² 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 4.4 m 市道	交通施設	茅野駅 北東方 5km	法令規制	(都) 1 低専 (50, 80)						
	地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の大規模な住宅団地で、造成完了後 40 年程度経過しており、高齢化が進んでいる。郊外地域における住宅地の供給過剰感もある中、今後も地価下落傾向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 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,000 円/m ²												
	収益還元法	収益価格	10,400 円/m ²												
	原価法	積算価格	/ 円/m ²												
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²												
(6) 市場の特性	同一需給圏は茅野市内の住宅地域一帯。需要者は、諏訪地方在住の 30 代～40 代の一次取得者が中心である。当該地域は、開発から相当年数を経過した住宅団地で、高齢化等から潜在的な供給圧力が高まっている。また、郊外地域においては新規分譲等供給も多い。一方、利便性の高い新規の分譲地等に需要者の選別が進んでおり、当該地域に対する宅地需要は低調で需給は弱含み。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 500 万円～700 万円前後が中心。														
(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、アパート等は散在する程度である。また、立地条件から、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内において現実に発生した取引事例に基づいて求めており、自用目的取引中心の市場の実態を反映し、実証的である。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地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/m ²)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号		[]	100	100	[]									
(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	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	茅野(県)-3		[99.3]	100	100	[103.0]				0.0	0.0	0.0	+1.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	28,700 円/m ²	100	[101.0]	[138.5]	100	21,000								
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		21,300 円/m ²		価格変動状況の要因	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症による経済及び商業不動産市場の不透明感が軽減してきている。					
	-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		代表標準地		標準地		標準地番号			[地域要因] 地域要因に大きな変動は見られない。郊外に存する旧来からの住宅団地で、高齢化が進んでおり、需給は弱含み傾向が続いている。					
	標準地番号		標準地		公示価格		円/m ²			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
変動率		年間	-1.9 %	半年間											

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	
茅野(県)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 朝倉 宏典	
鑑定評価額	9,430,000 円		1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	所在及び地番並びに「住居表示」等		茅野市宮川字ずみの木4926番88			地積(㎡)	331	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)								
	台形1:2	住宅LS2	中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域	北東6.2m市道	水道、下水	茅野駅1.5km		(その他)								
(2)近隣地域	範囲	東30m、西130m、南0m、北80m			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6.2m市道	交通施設	茅野駅南東方1.5km	法令規制	(都)1住居(60,200)							
(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	28,600 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	16,000 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	同一需給圏は主として市内の住宅地域。需用者は市内在住の30代～40代の勤労者が主体である。当該地域は、大規模住宅団地の西側に位置し、市内の住宅地域としては比較的良好な住環境を有しているが、近年は郊外に開発される新しい分譲地の価格低下の影響を受け、地価は下落が続いている。価格の中心は土地のみで900万円前後、新規建売で2500～2800万円前後である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は新興住宅地域であり、大半が低層の戸建住宅である。地域全体が傾斜地であり、アパート等の賃貸住宅は周辺に散見される程度で少ない。収益物件への投資はほぼ既存地主に限定され、供給過剰から新規投資はほとんど見られない。取引は自用目的が大半であることから、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、標準地の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	-0.7		
	標準地番号	茅野-1					28,600		交通	0.0	環境		+4.2	環境	+31.0	
	公示価格	38,900 円/㎡	[99.6]	100	[101.0]	[135.5]	100	画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0			
			100	[101.0]	[135.5]	100		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0			
(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	[]	[]			交通		環境			環境		
			100	[]	[]	100		画地		行政		行政				
								その他		その他		その他				
(10)対象基準地の前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続		新規		前年標準価格		28,700 円/㎡		価格変動状況の要因		[一般的要因]		新型コロナウイルス感染症による経済及び商業不動産市場の不透明感が軽減してきている。	
	-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		代表標準地		標準地		標準地番号		公示価格				円/㎡		[地域要因]	
	変動率		年間	-0.7%	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
茅野(県)-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	3,900,000 円	1㎡当たりの価格	24,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月20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	茅野市玉川1296番1				地積 (㎡)	161 ()	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	茅野駅 2.7km	(その他) (70, 200)							
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西60m、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10m、奥行約16m、規模160㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特にない	街路市道	交通施設	茅野駅 東方2.7km	法令規制	(都) (60, 200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅と農家住宅等が混在する地域であり、郊外に新たに分譲される新規分譲住宅地域に比べて地価水準は若干低いものの、土地需要は回復しており地価は横這いで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	+4.0	0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,400 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	13,100 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	同一需給圏は茅野市郊外の住宅地域。需要者は主に市内在住者、または茅野市内の企業に勤務する30代～40代の一次取得者。当該地域は、茅野市郊外の一般住宅、農家住宅の混在する既成住宅地域であり、郊外の住宅地域としては概ね平均的であり、土地の需要は堅調に推移している。価格の中心は、土地のみで400万円～600万円前後、土地建物で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	共同住宅は周辺地域において勤労者向けの共同住宅が散見されるほかは、戸建住宅が事情により賃貸される程度であり、本格的な賃貸住宅は少なく、賃貸市場の成熟の程度は概して低い。土地取引は自用目的の取引が中心であることから、比準価格を標準として、収益価格を比較考量して、指定基準地との価格の均衡にも留意し、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	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	
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]		標準化補正	0.0	0.0	0.0	+1.0	0.0	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	茅野(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	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	前年指定基準地の価格	28,700 円/㎡	[99.3]	100	[101.0]	[120.8]	[104.0]		100	24,300	0.0	0.0	0.0	+1.0	0.0
(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	24,200 円/㎡			価格変動要因の	[一般的] コロナ禍の影響もあったが、住宅地の取引については比較的堅調に推移している。						
	-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	標準地番号	公示価格	円/㎡	[地域] 玉川地区では宅地分譲が盛んに行われているため、他地区に比べて取引件数が多い。								
		変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別的] 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	
茅野(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣	
鑑定評価額	4,830,000 円		1㎡当たりの価格	14,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月20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	茅野市宮川字向ヶ丘7459番53				地積(㎡)	331	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低専(50,80)							
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な分譲住宅地域	南西4.1m市道	水道、ガス、下水	茅野駅3.5km	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、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18m、奥行約18m、規模330㎡程度、形状正方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.1m市道	交通施設	茅野駅南東方3.5km	法令(都)1低専(50,80)規制						
	地域要因の将来予測	戸建住宅の建ち並ぶ中規模分譲住宅地域。昭和40年代に開発された住宅団地で相当の年数を経過し、高齢化に伴う売り物件も見られる。新規分譲住宅地域に押され人気は乏しく、地価は弱含みで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 +3.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,600 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	同一需給圏は茅野市郊外の住宅地域。需要者は主に茅野市在住の30代~40代の一次取得者。地域は一般住宅が建ち並ぶ落ち着いた住宅団地で、市内の住宅団地としては概ね標準的である。造成後40年余りが経過し、築年数の経った建物も多い。新しく開発される分譲住宅地域の人気に押され、古くからの住宅団地に対する需要は減少傾向で、建付減価を考慮した安値取引も見られる。価格の中心は土地のみで500万円前後である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は主に市内の住宅地の事例から求めたもので、対象基準地との類似性も高く、規範性が高い価格である。当該地域は分譲住宅地域であり、アパート等の賃貸住宅は周辺地域に散見される程度で少なく、また近年は賃貸需要の減少から新たなアパートの建築はほとんど見られない。土地取引は自用目的での取引が中心であることから、比準価格を標準にして指定基準地との価格の均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	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
	公示価格	円/㎡	[]	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	茅野(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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	28,700 円/㎡	[99.3]	100	[101.0]	[103.0]	14,600	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	14,900 円/㎡		[一般的要因] コロナ禍の影響により茅野市における住宅地において、リモート、移住等の需要は増加。							
	-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] 前年に比し、価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はないが、住宅団地の高齢化が進んでいる。							
	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。							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Row 2: 茅野(県)5-1, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 矢崎 敏臣. Row 3: 鑑定評価額, 9,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月12日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 茅野市ちの字原地下7012番外1筆. (2) 近隣地域: 東30m, 西30m, 南70m, 北70m. (3) 最有効使用の判定: 低層の店舗事務所併用地. (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 58,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は主として茅野市内の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 地域は自用の店舗が中心であり、繁華性の衰退から新規の出店は乏しく. (8) 公示価格: 代表標準地 茅野5-1, 公示価格 52,000 円/㎡. (9) 指定基準地: 諏訪(県)5-2, 前年指定基準地の価格 47,000 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 変動率 年間 -1.9%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
茅野(県)9-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	21,300,000 円		1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	20,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	茅野市宮川字下馬古川150番1外1筆				地積(㎡)	834	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				
	不整形 1:1.5	工場	工場、一般住宅が建ち並ぶほか農地も見られる地域	北西7.5m市道	水道、下水	茅野駅 2.2km				
						(都)準工 (60, 200) (その他) (土砂災害警戒区域)				
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等	間口約 23 m、奥行約 33 m、規模 760 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m市道	交通施設	茅野駅 西方2.2km	法令(都)準工 (60, 200) 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅と工場等の混在する地域。周辺にある土地区画整理事業地内においては周辺環境が改善しており、複合商業施設も出店している。令和3年9月の豪雨による災害については若干の影響がみられた。								
(3)最有効使用の判定	工場地				(4)対象基準地の個別的要因	不整形 -2.0 土砂災害警戒区域 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 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	同一需給圏は茅野市及び隣接する諏訪市南部の圏域。需要者は工場を増設したいと考えている地縁の選好性を有する事業者が中心である。新型コロナの影響はあったものの、製造業の回復により需要は戻りつつある。住宅地の需要については周辺の土地区画整理地内の分譲住宅地が中心であり、工業地の価格については業種により個別性を有するため、需要の中心となる価格帯は見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	当該地域は旧来からの一般住宅、農家住宅、工場等が混在する地域で、アパート等はほとんど見られない。周辺の土地区画整理が完了した地域には新築のアパートも建築されているが、これらは既存の土地所有者が土地活用策として建築したものが大半であり、新たに土地を買っての新規投資はほとんど見られない。土地取引は自用目的が大半であることから、市場の実態を反映する比準価格を重視し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(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 []	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	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	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		価格変動状況 要因の	[一般的] コロナ禍にあって、製造業を中心とした工業売上げの推移は比較的堅調であった。						
	継続	新規		[地域] 令和3年9月の大雨により高部地区に災害が発生したが、当該地域への影響は軽微で済んだ。						
	前年標準価格	25,500 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	0.0 %	半年間	%					