

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	有限会社茅野不動産鑑定
安曇野(県)-1	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	17,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,600 円/m <sup>2</sup>	

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] 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 5 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	安曇野市堀金烏川 3 4 1 2 番 1				地積 (m <sup>2</sup> )	963 ( )	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) 安曇野市土地条例 (60, 100)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 80 m、北 200 m 標準的使用 農家住宅地				標準的画地の形状等	間口 約 36.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 963 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特に無い	街路	5.5 m 県道	交通施設	南豊科駅 南西方 1.6 km	法令規制 (都) 安曇野市土地条例 (60, 100)				
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	18,600 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	同一需給圏は安曇野市内農家集落全般と判定した。既存農家集落は閉鎖的な特性があることと、地域として宅地供給が少ないので、需要者の中心は地縁関係者か、数は少ないがデベロッパーによる。市場メカニズムが機能しにくい地域で需給共に弱みである。取引に特別な事情が介在することや、規模により取引価格が左右されることが多く、市場で指標となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は由来からの農家住宅が集落を形成している地域で、自己利用が専らである。民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、公法上の規制から賃貸住宅も制約される。それ故、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみ適用にならざるを得なかった。比準価格は類似性を有する農家住宅の取引事例から試算された、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地番号	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/m <sup>2</sup>	[ ]	100 [ ]	100 [ ]	[ ]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	安曇野(県)-2	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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	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 -2.7 交通 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	16,800 円/m <sup>2</sup>	[ 99.4 ]	100 [ 103.0 ]	100 [ 87.6 ]	100	18,500					
(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	18,600 円/m <sup>2</sup>		価格変動状況の要因	[ 一般的要因 ]	人口減少と高齢化が他地域より進んでおり、需給は弱含み				
	-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/m <sup>2</sup>			[ 地域要因 ]	地域要因に特段の変動はない。			
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[ 個別的要因 ]	特にない					

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, 奥原不動産鑑定事務所. Includes values for 安曇野(県)-2, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 奥原 清.

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. Includes values for 令和4年7月1日, 令和4年7月5日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月14日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 安曇野市明科中川手2235番2. (2) 近隣地域: 東70m, 西60m, 南50m, 北60m. (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 +3.0, 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 16,700 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、安曇野市郊外地域及び池田町、松川村に存する住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は学校付近の住宅地域でアパート等も見受けられるが、賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるのに加え、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 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. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 16,800 円/m², 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	有限会社茅野不動産鑑定
安曇野(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	6,680,000 円	1㎡当たりの価格	33,400 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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	安曇野市三郷明盛1274番55				地積 (㎡)	200	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) 安曇野市土地条例				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道、下水	一日市場駅 550m						
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 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 13 m、奥行 約 16 m、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 4 m市道	交通施設	一日市場駅 南方550m	法令規制 (都) 安曇野市土地条例 (60, 200)				
	地域要因の将来予測	三郷明盛地区に所在する住宅地域として成熟しており、住宅地需要は比較的堅調である。地域要因に格別の変動は認められず、当面は現状維持と予測する。										
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,400 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	同一需給圏の範囲は、安曇野市の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者が多いが二次取得者も見られる。三郷明盛地区は、安曇野市だけでなく松本市へのアクセスも良好で、両市のベッドタウンとして位置づけられており需給は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額200～250万円程度、土地のみで50～60坪程度で総額600万円前後。											
(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価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺には戸建住宅のほか共同住宅もみられるが、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少ない。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を採用し収益価格を参考とし、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	標準地番号	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	安曇野(県)-4	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	36,100 円/㎡	[ 101.1 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 107.0 ]	[ 100.0 ] / 100	33,400					
(10) 対象標準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 景気は厳しい状況が続いているが、持ち直しの動きがみられる。安曇野市の人口は微減である。						
	継続 新規 前年標準価格 33,200 円/㎡					[ 地域要因 ] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
-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					[ 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4年地価調査)

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
安曇野(県)-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	8,580,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	安曇野市豊科1746番13				地積 (㎡)	235	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中専 (60, 200)	
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が建ち並び分譲住宅地域	東5.4m市道	水道、下水	南豊科駅 1.1km	(その他) 安曇野市土地条例	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 40 m、北 10 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 18 m、規模 230 ㎡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 5.4 m市道	交通施設	南豊科駅 南東方1.1km	法令規制 (都)1中専 安曇野市土地条例 (60, 200)
	地域要因の将来予測	周辺では住宅地分譲等が多く、今後も宅地化が進んでいくものと思われる。当該地域は郊外だがインフラが整備され、商店等にも近く利便性が担保されるため、住宅地の需要は堅調で地価は回復傾向と予測する。						
(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 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	16,800 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	同一需給圏は安曇野市内の混在地を含む住宅地域であるが、特に高い代替性が認められるのは豊科地区の中心市街地周辺部からやや郊外の住宅地域。需要者の中心は安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者である。需給動向は、小規模な宅地分譲等供給も多いが、豊科市街地地区の需要は堅調で利便性の高い地域では高値の取引も見られる。需要の中心となる価格帯は、250㎡規模で土地900万円前後、新築の戸建物件で2,800万円程度が標準的。							
(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、比準の過程も適切であり、実際の取引事例に基づき実証的で規範性は高い。収益価格は理論的であるが、当該地域における賃貸経営は土地既得者によるものが多く、収益が土地に十分に配分されない場合が多いため低位に試算された。また、当該地域は居住の快適性等が重視され、自用目的の取引が多い。したがって、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、類似の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	
	標準地番号 安曇野-6						標準化補正	
	公示価格 44,300 円/㎡	[101.4 / 100]	[100 / 104.0]	[100 / 118.3]	[102.0 / 100]	37,200	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / [ ]	[ ] / 100	[ ]	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格形成要因の	[ 一般的要因 ]	[ 地域要因 ]	[ 個別的要因 ]	
	前年標準価格	36,100 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 +1.1 %	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	有限会社茅野不動産鑑定
安曇野(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 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] 路線価又は倍率 1.2倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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	安曇野市豊科4246番7				地積(㎡)	331	法令上の規制等	(都)1中専(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) 安曇野市土地条例(60,160)						
	1.5:1	住宅W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	東4m市道	水道、下水	豊科駅900m								
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西20m、南40m、北50m			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20m、規模300㎡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	豊科駅南東方900m	法令規制	(都)1中専 安曇野市土地条例(60,160)					
	地域要因の将来予測	市街地中心に近い既成住宅地域で、熟成度は高く当面は現状推移と思われる。宅地供給が少ない地域で、コロナ禍であるも稀少性から地価は回復傾向と予測する。												
(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	+2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	22,200 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	同一需給圏は安曇野市内の中心市街地及びその周辺に存する住宅地域であるが、特に高い代替性が認められるのは豊科地区中心市街地及びその周辺部の住宅地域。需要の中心は安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者である。需給動向は、中心市街地内及びその周辺では供給が少ない一方、利便性の高さから需要は堅調で、需給は回復傾向。需要の中心となる価格帯は、250㎡規模で土地1000万円前後、新築の戸建物件で3,000万円程度が標準的。													
(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、比準の過程も適切であり、実際の取引事例に基づき実証的で規範性は高い。収益価格は理論的であるが、当該地域における賃貸経営は土地既得者によるものが多く、収益が土地に十分に配分されない場合が多いため低位に試算された。また、当該地域は居住の快適性等が重視され、自用目的の取引が多い。したがって、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	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.4
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
			100	[ ]	[ ]	100		内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-15.0
								内訳	標準化補正	画地	+2.0	地域要因	画地	0.0
								内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								内訳	標準化補正	その他	0.0	地域要因	その他	0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	安曇野(県)-4	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	+2.4
	前年指定基準地の価格	36,100 円/㎡	[101.1]	100	100	[102.0]	42,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
			100	[102.0]	[87.0]	100		内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-15.0
								内訳	標準化補正	画地	+2.0	地域要因	画地	0.0
								内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
								内訳	標準化補正	その他	0.0	地域要因	その他	0.0
(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		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。								
	前年標準価格		41,900 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		代表標準地 標準地			[ 個別的要因 ] 特にない								
	標準地番号		円/㎡											
	変動率	年間	+1.2 %	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	有限会社茅野不動産鑑定
安曇野(県)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	8,530,000 円		1㎡当たりの価格	32,700 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.7 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		安曇野市穂高柏原658番8			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, 100)						
	1:1.5	住宅W2	中小規模の戸建住宅が建ち並び県道背後の住宅地域	北5.5m市道	水道、下水	柏矢町駅 1.2km		(その他) 安曇野市土地条例						
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 30 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 13 m、奥行 約 20 m、規模		260 ㎡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 5.5 m市道	交通施設	柏矢町駅 西方1.2km	法令規制	(都) 安曇野市土地条例 (60, 100)					
	地域要因の将来予測	穂高柏原地区に所在する住宅地域であり、住宅地需要は比較的堅調である。地域要因に格別の変動は認められず、当面は現状維持と予測する。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,700 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	同一需給圏の範囲は、安曇野市の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者が多いが二次取得者も見られる。穂高柏原地区では住宅地の開発分譲が多くみられ、需給は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額200～250万円程度、土地で60～70坪程度で総額600～800万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅中心の既存住宅地域であり、安曇野市土地利用ガイドラインによって、共同住宅の建築が制限されているため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用して、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			環境	交通	0.0		環境	0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	安曇野(県)-4	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	0.0
	前年指定基準地の価格	36,100 円/㎡	[ 101.1 ]	100	100	[ 100.0 ]	32,900		環境	交通	0.0		環境	+10.0
	前年標準価格	32,500 円/㎡	[ 102.0 ]	100	108.9	100			画地	行政	0.0		行政	-1.0
(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		価格変動状況の要因	[ 一般的要因 ] 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。								
	-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			[ 地域要因 ] 中小規模の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。								
	標準地番号	公示価格	円/㎡			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	+0.6 %	半年間	%									

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, 株式会社信濃不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 4,580,000 円, 1㎡当たりの価格: 13,500 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. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月4日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 安曇野市穂高有明7724番1. (2) 範囲: 東20m, 西50m, 南100m, 北80m. (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 土砂災害警戒区域 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 13,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、穂高有明地区に広がるリゾートの色彩も有する住宅地域である。 (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等のほか店舗併用住宅等も見られる地域であるが、アパートや店舗等の賃貸需要は少なく賃貸市場は未成熟である。 (8) 公示価格: 標準地 100, 公示価格 100. (9) 指定からの検討: 前年指定基準地の価格 18,600 円/㎡. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 13,500 円/㎡, 変動率 0.0%.

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, 株式会社広部不動産鑑定. Includes 安曇野(県)-8, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士, 広部 統行. Also includes 鑑定評価額: 7,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 36,600 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡. Includes 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 令和4年7月10日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 安曇野市穂高6678番3. (2) 範囲: 東50m, 西30m, 南25m, 北0m. (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, 形状0.0, 角地0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は安曇野市内の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域である. (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/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 安曇野(県)-4, 前年指定基準地の価格, 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/㎡), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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, -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, 変動率, 年間, 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	有限会社茅野不動産鑑定
安曇野(県)-9	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	5,400,000 円		1㎡当たりの価格	16,400 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] 路線価又は倍率 1.6倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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	安曇野市穂高有明2157番126				地積 (㎡)	329	法令上の規制等	(都) (60, 100)			
	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) 安曇野市土地条例				
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模の分譲住宅地域	北6m市道	水道、下水	有明駅 3.5km						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 0 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地						
	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 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 6 m市道	交通施設	有明駅 北西方3.5km	法令規制 (都) 安曇野市土地条例 (60, 100)				
	地域要因の将来予測	周辺には農地が広がる分譲住宅地域であるが、今後開発が進む見込みは少なく現状推移と思われる。穂高有明地区の住宅地価格には値頃感もあり、移住目的の需要も見受けられ、地価は安定的に推移と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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	16,400 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、安曇野市郊外地域及び松川村、池田町に存する住宅地域であるが、穂高有明地区の住宅地域に強い代替性が認められる。需要者の中心は安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者であるが、県外からの移住目的の需要も想定される。需給動向は、安曇野市郊外地域は民間の宅地分譲等が多いが、環境や眺望、価格の値頃感から移住目的の需要も見込まれ、需要は底堅い。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	近隣地域は郊外の分譲住宅地域であり、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のに加え、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、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、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	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	[ ]						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	安曇野(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 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	18,600 円/㎡	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	16,300					
			100	[ 100.0 ]	[ 113.9 ]	100						
(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	前年標準価格	16,400 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	0.0 %	半年間	%							
	変動状況要因	<p>[ 一般的要因 ] 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。</p> <p>[ 地域要因 ] 地域要因に変動はないが、別荘地を含めた周辺地域には、コロナ禍による移住目的の需要が顕在化している。</p> <p>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。</p>										

# 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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
安曇野(県)-10	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	8,280,000 円		1㎡当たりの価格	12,900 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11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月4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		安曇野市豊科南穂高5391番			地積(㎡)	642	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)(60,100)	(その他)安曇野市土地条例								
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南100m、北50m			標準的使用	戸建住宅地											
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.9m市道	交通施設	柏矢町駅 東方2.5km	法令規制	(都)安曇野市土地条例(60,100)				
	地域要因の将来予測	郊外の農家集落地域で、線引き廃止後も条例による規制があり開発は少ないが、将来的には開発が進む可能性がある。農家住宅に対する需要は弱い、分譲素地としての需要も見込まれ、地価は安定的に推移と予測する。															
	(4)対象基準地の個別的要因	角地	0.0														
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,900 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	同一需給圏は安曇野市内の郊外に存する農家集落地域。需要者の中心は地元で地縁性を有する個人が過半であるが、分譲住宅の素地取得目的の不動産業者等の需要も想定される。需給動向は、市内各所で宅地分譲等供給は多いが、利便性の高い地域を中心に需要も堅調であり、一部には郊外への波及も見られる。ただし、農家住宅としての需要は弱い。需要の中心となる土地価格は、画地規模、当事者の事情等を反映し個別性が強い一定の水準は見出し難い。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は郊外の農家住宅が多い農家集落地域であり、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のに加え、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、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、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	+2.8			
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	安曇野(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	環境	0.0	地域要因	環境	+40.0			
	前年指定基準地の価格	18,600 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	12,900	標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	0.0				
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格形成要因の	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]			
	前年標準価格	12,900 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		[ ]															
変動率		年間	0.0 %	半年間	%												
													[ ]	一般的要因	景気は、新型コロナの影響から持ち直しつつある。安曇野市の人口は微減傾向で、二極化が鮮明になっている。		
													[ ]	地域要因	線引き廃止後も条例の規制から開発等は少ないが、付近で産業団地の計画が浮上するなど開発の可能性も見込まれる。		
													[ ]	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	奥原不動産鑑定事務所
安曇野(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	9,960,000 円	1㎡当たりの価格	39,700 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14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7月5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	安曇野市豊科4476番7				地積 (㎡)	251 ( )	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) (その他) 安曇野市土地条例			
(2) 近隣地域	範囲	東35m、西35m、南70m、北100m				標準的使用	低層店舗・事務所地			
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約30m、規模270㎡程度、形状長方形								
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	豊科駅南東方500m	法令規制	(都)商業 (80,400)			
	地域要因の将来予測	低層の小売店舗等が建ち並ぶ古くからの既成商業地域で、今後も現状を維持しつつ推移するものと思われる。地価は、依然弱含みであるが、周辺住宅地の回復傾向もあり横ばい圏に突入したと料する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・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	42,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	21,600 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、旧豊科町及び旧穂高町の中心部周辺から郊外に存する商住混在地を含む商業地域である。需要者は、地縁性を有する地元事業者が過半である。需給動向は、店舗経営者の高齢化、郊外型店舗への顧客流出による営業不振等から潜在的な供給圧力が認められる一方、事業者の需要は低迷し新規出店は少なく、需給は弱含みで推移している。需要の中心となる土地価格は、業種、規模等個別事情に左右される傾向が強く、一定の水準を見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本地域は、国道沿いに小売店舗、事務所等が建ち並ぶ旧来からの商業地域である。収益価格を直接法により求めたが、当該地域では自用の店舗等が多く、賃貸市場の成熟度は低いため相対的規範性は劣る。比準価格は周辺類似地域の事例も採用したが、各事例の特徴に応じた再吟味を行い妥当性の検証が行われ規範性は高い。実証的で規範性を有する比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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	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					
(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
	安曇野(県)5-2 前年指定基準地の価格	[ 100.0 ] / 100	100	100	[ 100.0 ] / 100	39,600				
(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	39,700 円/㎡								
対象基準地の前	-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	%						
変動状況		[ 一般的要因 ] 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。 [ 地域要因 ] 特段の変動要因は認められない。 [ 個別的要因 ] 特にない								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奥原不動産鑑定事務所
安曇野(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	39,400 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14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7月5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	安曇野市穂高4325番1				地積 (㎡)	274 ( )	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)近商 (80,200) (その他) 安曇野市土地条例			
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西80m、南120m、北90m			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12m、奥行約25m、規模300㎡程度、形状長方形								
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	穂高駅北東方500m	法令規制	(都)近商 (80,200)			
	地域要因の将来予測	旧国道沿いの既存商業地域で、郊外大型店への顧客流出等から商業地としては衰退傾向と思われるが、住宅地域への転換も予測される。周辺住宅地価格に下支えされ、地価は概ね横ばいと予測する。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	21,200 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧穂高町及び旧豊科町内の市街地地域に存する混在地域を含む商業地域。需要者の中心は地元を中心とする事業者が主であるが、住宅用途を目的とする個人も想定可能。需給動向は、郊外大型店への顧客流出、経営者の高齢化等から潜在的な供給圧力が認められる一方、事業者の需要は低調で需給は弱含みである。但し、住宅地としての需要も見込める。需要の中心となる価格帯は、当事者の業種、規模、個別事情等に左右され、一定の水準は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は比準の過程も適切で、実際の取引事例に基づき実証的で規範性は高い。一方収益価格は理論的であるが、当該地域においては、空き店舗や空室が多く、土地価格に見合った賃料形成が見込めなくなってきており、収益が土地に十分に配分されないため低位に試算された。また、取引は自用目的が中心である。したがって、相対的に規範性が高い比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、類似の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	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	[ ] / 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	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	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の状況	[ 一般的 ] 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。						
	継続 新規			[ 地域 ] 特段の変動要因はないが、郊外型店舗への顧客流出、経営者の高齢化等から既存商業地は衰退化傾向が見られる。						
	前年標準価格 39,400 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	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奥原不動産鑑定事務所
安曇野(県)5-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	40,200,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	44,600 円/m <sup>2</sup>	

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14日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和4年7月5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	安曇野市豊科南穂高1228番1				地積 (m <sup>2</sup> )	901 ( )	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)	
	1:2.5	建築中	県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	北13m県道、背面道	水道、下水	田沢駅 1.4km	(その他) 安曇野市土地条例	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 90 m、南 50 m、北 0 m				標準的使用	中低層店舗事務所併用地	
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 45 m、規模 900 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	13m県道	交通施設	田沢駅 西方1.4km	法令規制	(都)準工 安曇野市土地条例 (60, 200)
	地域要因の将来予測	安曇野IC東側に存する郊外型の商業地域で、周辺において店舗出店等も見られ、今後も商業地化が進むものと思われる。郊外型店舗の出店意欲は高く、地価は上昇傾向と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗事務所併用地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,700 円/m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	24,900 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	同一需給圏は安曇野市、周辺町村の商業地域又は混在地域。需要者の中心は地元事業者又はチェーン店等の展開を目的とする県内外の事業者である。需給動向は、農家の後継者不足等から潜在的な供給圧力が認められるが、業種、立地条件によっては郊外型店舗の出店意欲は旺盛で、需給動向は回復傾向と判断される。需要の中心となる価格帯は、当事者の業種、規模、個別事情等に左右され、一定の水準は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は比準の過程も適切で、実際の取引事例に基づき実証的で規範性は高い。一方収益価格は理論的であるが、当該地域においては土地価格に見合った賃料水準が形成されず、収益が土地に十分に配分されない例が多いため低位に試算された。また取引は自用目的が中心である。したがって、相対的に規範性が高いと認められる比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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	対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100			
(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/m <sup>2</sup> )	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	安曇野(県)5-2 前年指定基準地の価格 39,400 円/m <sup>2</sup>	[ 100.0 ] 100	[ 100.0 ] 100	[ 90.2 ] 100	[ 102.0 ] 100	44,600		街路 -1.3 交通 +0.5 環境 -10.0 行政 +1.0 その他 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 44,500 円/m <sup>2</sup>			[ 一般的 ] 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。 [ 地域 ] 郊外に新たな商圏ができてきており、安曇野IC周辺は店舗の集積度が増してきている。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。	価格形成要因の		
	-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/m <sup>2</sup>				
	変動率	年間 +0.2 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奥原不動産鑑定事務所
安曇野(県)5-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	96,300,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	47,400 円/m <sup>2</sup>	

## 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14日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和4年7月5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	安曇野市穂高970番2外2筆				地積 (m <sup>2</sup> )	2,032 ( )	法令上の規制等	(都)準工 (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)	安曇野市土地条例 (70, 200)		
	台形 1:1.5	店舗兼工場 S1	中規模の自動車関連営業所等が多い国道沿いの路線商業地域	東15m国道	水道、下水	柏矢町駅 570m					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 100 m、北 120 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約 35 m、奥行約 60 m、規模 2,100 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	柏矢町駅 北東方570m	法令規制	(都)準工 安曇野市土地条例 (70, 200)				
	地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域である。新規の開発等は見られず地域要因に格別の変動もない。なお当該地域でコロナ禍の影響は顕在化しておらず、地価の値頃感もあるため今後横ばい又は上昇に転じて推移していくものと予測。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(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	49,400 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	27,100 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	同一需給圏の範囲は、安曇野市及び周辺市町村の幹線道路沿い及び準幹線道路沿いの商業地域を中心に、商住混在地域も含む。需要者の中心は自己利用を目的に購入する事業者等である。需給動向は主要幹線道路の未利用地は少なく、地価の値頃感から新たな事業参入する事業者も見受けられ、ほぼ横ばいで推移している。需給の中心となる価格帯は当事者の業種・個別事情等に左右されるが単価としては大凡4万円/m <sup>2</sup> ～5万円/m <sup>2</sup> 程度が中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼し得る取引事例を収集し得た。補修正及び要因比較も適切に行われており比準価格の規範性は高い。一方収益価格は、自己利用の低層店舗の利用が中心であり、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少ないため、賃貸市場はやや未成熟であり、相対的信頼性は劣る。従って比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、指定基準地の価格との均衡に留意して、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	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 <sup>2</sup> )	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	円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	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/m <sup>2</sup> )	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	安曇野(県)5-2								0.0		0.0
	前年指定基準地の価格	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]				0.0		0.0
	39,400 円/m <sup>2</sup>	100	[ 100.0 ]	[ 83.8 ]	100	47,000			0.0		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 ]		主要駅前を中心に発展してきた商業地は郊外のロードサイドへと移転・集積する傾向にある。				
	前年標準価格	47,400 円/m <sup>2</sup>		[ 地域 ]		幹線道路沿いに所在する路線商業地域である。新規開発は少なく、地域要因に特段の変動はない。					
	-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		[ 個別的 ]		個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	標準地									
	公示価格	円/m <sup>2</sup>									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%						