

|         |              |        |                         |                |                         |
|---------|--------------|--------|-------------------------|----------------|-------------------------|
| 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 |                         |
| 塩尻(県)-1 | 長野県          | 長野第 2  | 氏名                      | 不動産鑑定士         | 大日方 一成                  |
| 鑑定評価額   | 16,300,000 円 |        | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 |                | 52,700 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 11日 | (6) 路線価 | [令和 4年 1月] | 42,000 円/m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 4年 6月 22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   |  | 塩尻市大字広丘堅石字下原 1 5 8 番 2  |                     |                    | 地積 (m <sup>2</sup> )                          | 309                            | 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                                |                                | 1 低専 (50, 80) |               |     |      |      |      |      |
|                             | 1:2  | 住宅 W2  | 中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域    | 北西4.5m市道            | 水道、下水              | 広丘駅 1km                                       |                                | (その他)         |               |     |      |      |      |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 100 m、西 50 m、南 10 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形  |                         |                     |                    |   |                                |               |               |     |      |      |      |      |
|                             | 地域的特性  | 特記事項   | 特にない                    | 街路                  | 標準方位 北 4.5 m 市道    | 交通施設  | 広丘駅 南方1km                      | 法令            | 1 低専 (50, 80) |     |      |      |      |      |
|                             | 地域要因の将来予測  | 区画整然として環境条件も優る住宅地域である。熟成が進んで宅地の供給が減少し、近傍では取引件数も少ないが、売買が成立する場合は高値取引となる。土地価格の上昇傾向は当面継続するものと予測する。 |                         |                     |                    |   |                                |               |               |     |      |      |      |      |
| (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 0.0                         |               |               |     |      |      |      |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   | 52,700 円/m <sup>2</sup> |                     |                    |   |                                |               |               |     |      |      |      |      |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | 15,000 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、松本市及び塩尻市の住宅地域全般であるが、塩尻市広丘地区が中心である。中心的な需要者は、塩尻市等に勤務先を有する一次取得者である。道路拡幅等のインフラ整備と、商業施設等の充実により利便性が向上して、需要は堅調に推移する一方、売地や開発素地が減少して供給は減少し、需給動向は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、2 5 0 m <sup>2</sup> 規模の土地のみで 1 3 0 0 万円前後、複合不動産で 3 8 0 0 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 | 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、塩尻市では土地既得者による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。近隣地域における土地需要は自用の戸建住宅地が中心である。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格は参酌的に留め、類似公示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/m <sup>2</sup> ) | 内訳            | 標準化補正         | 街路  | 0.0  | 地域要因 | 街路   | +2.0 |
|                             | 標準地番号  | 塩尻-8   |                         |                     |                    |   |                                |               | 環境            | 0.0 | 交通   |      | 0.0  | 環境   |
|                             | 公示価格   | 48,000 円/m <sup>2</sup>  | [ 100.8 ] / 100         | [ 100 ] / [ 102.0 ] | [ 100 ] / [ 90.4 ] | [ 100.0 ] / 100                               | 52,500                         | 画地            | +2.0          | 行政  | +3.0 | 行政   | +3.0 |      |
|                             |  |  |                         |                     |                    |   |                                | その他           | 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  |  | 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  |      | 地域要因 | 街路   |      |
|                             | 前年指定基準地の価格   |  | [ ] / 100               | [ ] / [ ]           | [ ] / [ ]          | [ ] / 100                                     |                                |               | 交通            |     | 環境   |      |      | 交通   |
|                             |  | 円/m <sup>2</sup>   | 100                     | [ ] / [ ]           | [ ] / [ ]          | 100   |                                | 画地            |               | 行政  |      | 行政   |      |      |
|                             |  |  |                         |                     |                    |   |                                | その他           |               | その他 |      | その他  |      |      |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | -1 対象基準地の検討  |  | 変動状況                    | [ 要因 ]              |                    | 市全体の人口は横這いだが、広丘地区では人口・世帯数は増加しており、根強い住宅地需要がある。 |                                |               |               |     |      |      |      |      |
|                             | 継続   | 新規   |                         | [ 地域 ]              |                    | 特段の変動要因はない。                                   |                                |               |               |     |      |      |      |      |
|                             | 前年標準価格   | 51,600 円/m <sup>2</sup>  |                         | [ 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  |  |                         |                     |                    |   |                                |               |               |     |      |      |      |      |
|                             | 公示価格   | 円/m <sup>2</sup>   |                         |                     |                    |   |                                |               |               |     |      |      |      |      |
|                             | 変動率  | 年間 +2.1 %  | 半年間                     |                     |                    |   |                                |               |               |     |      |      |      |      |

|         |              |        |          |                     |  |
|---------|--------------|--------|----------|---------------------|--|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所 |  |
| 塩尻(県)-2 | 長野県          | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士 郷間 智史        |  |
| 鑑定評価額   | 13,700,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 54,500 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13日 | (6)路線価 | [令和4年1月]<br>路線価又は倍率 | 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      |        | 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  |  | 塩尻市大字大門字桔梗ヶ原69番10   |         |                   | 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  |                                  | 1 中専 (60, 200) |                   |               |             |             |
|                            | 1:1.2   | 住宅 W2  | 中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域 | 西6m市道   | 水道、下水             | 塩尻駅 440m        |                                  | (その他)          |                   |               |             |             |
| (2) 近隣地域                   | 範囲  | 東 30 m、西 80 m、南 100 m、北 20 m                           |                     |         | 標準的使用             | 低層住宅地           |                                  |                |                   |               |             |             |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口約 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形                    |                     |         |                   |                 |                                  |                |                   |               |             |             |
|                            | 地域的特性   | 特記事項   | 特記すべき事項はない          |         | 街路                | 基準方位北 6 m市道     | 交通施設                             | 塩尻駅 北西方440m    | 法令 1 中専 (60, 200) |               |             |             |
|                            | 地域要因の将来予測   | 近隣地域は塩尻駅に近く利便性の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられず、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 +2.0                          |                |                   |               |             |             |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 54,500 円/㎡          |         |                   |                 |                                  |                |                   |               |             |             |
|                            | 収益還元法   | 収益価格   | 18,300 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                   | 同一需給圏の範囲は、塩尻市の市街化区域内に存する混在地域を含む住宅地域である。需要者の中心は、塩尻市に居住又は通勤する一次取得者であるが、二次取得者もみられる。需給動向は、土地区画整理事業や民間による小規模開発の分譲地の供給は多いが、利便性の高い地域であることから需要も多く、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで13百万円程度、新築住宅で総額30百万円台である。                   |  |                     |         |                   |                 |                                  |                |                   |               |             |             |
| (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く、自己利用が中心である。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、収益価格を参考にして、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   | 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   | 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 |             |
|                            | 塩尻(県)-3   | [101.6]  | 100                 | 100     | [102.0]           | 54,600          |                                  |                |                   |               |             |             |
|                            | 前年指定基準地の価格  | 56,900 円/㎡   | 100                 | [100.0] | [108.0]           |                 |                                  |                |                   |               |             |             |
| (10) 対年の検討                 | -1 対象基準地の検討   |  | 継続 新規               |         | 前年標準価格 54,400 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  | 標準地                 | 標準地     | 標準地               | 標準地             | 標準地                              | 標準地            | 標準地               | 標準地           | 標準地         |             |
|                            | 標準地番号   | 標準地  | 標準地                 | 標準地     | 標準地               | 標準地             | 標準地                              | 標準地            | 標準地               | 標準地           | 標準地         |             |
|                            | 公示価格  | 円/㎡  | 円/㎡                 | 円/㎡     | 円/㎡               | 円/㎡             | 円/㎡                              | 円/㎡            | 円/㎡               | 円/㎡           | 円/㎡         |             |
|                            | 変動率   | 年間 +0.2 %  | 半年間 %               |         |                   |                 |                                  |                |                   |               |             |             |
|                            | 変動状況  | [ 一般的 ] 景気は、持ち直しの動きがみられる。塩尻市の人口は微減で、住宅の不動産需要は堅調である。    |                     |         |                   |                 |                                  |                |                   |               |             |             |
|                            |   | [ 地域 ] 中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。             |                     |         |                   |                 |                                  |                |                   |               |             |             |
|                            |   | [ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。                                  |                     |         |                   |                 |                                  |                |                   |               |             |             |

|         |              |        |          |                |  |
|---------|--------------|--------|----------|----------------|--|
| 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 |  |
| 塩尻(県)-3 | 長野県          | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士 宮坂 祐里   |  |
| 鑑定評価額   | 12,600,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 57,800 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] | 46,000 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  | 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  | 塩尻市大字広丘野村字金塚900番7外1筆   |                              |                |                | 地積(㎡)  | 218                                 | 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   |                                     |         |       |     |      |      |      |      |
|                            | 1:1   | 住宅W2   | 中規模一般住宅、アパート等が建ち並び区画整理済の住宅地域 | 北6m市道          | 水道、下水          | 広丘駅430m  | 2中専(60,200)<br><br>(その他)<br>(地区計画等) |         |       |     |      |      |      |      |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東70m、西100m、南100m、北90m  |                              |                | 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14m、規模210㎡程度、形状長方形   |                              |                | 地域的特性          | 特記事項   | 特にない                                |         |       |     |      |      |      |      |
|                            | 地域的要因の将来予測  | 区画整理済の住宅地域で、今後も利便性の高い住宅地としての現状を維持するものと予測。周辺地域のインフラ整備等から人口増加傾向にあり、住宅地需要は堅調な一方供給は少なく、当面は地価上昇傾向と予測する。 |                              |                |                |  |                                     |         |       |     |      |      |      |      |
| (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 0.0   |                                     |         |       |     |      |      |      |      |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 57,800 円/㎡                   |                |                |  |                                     |         |       |     |      |      |      |      |
|                            | 収益還元法   | 収益価格   | 30,500 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、塩尻市及び松本市南部地域の市街化区域内の住宅地域であるが、特に強い代替関係が認められるのは、広丘駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、塩尻市又は松本市内勤務又は居住の一次取得者である。需給動向は、開発素地が少なく供給は限定的である一方、利便性の高さやインフラ整備の進展から需要は堅調で、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1,000~1,300万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 | 当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅も混在する地域であるが、共同住宅経営は土地既得者によるものが多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に算出された。一方、比準価格は、現実の取引事例から算出したもので、自目的の取引が多い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、類似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      | 標準化補正 | 街路  | 0.0  | 地域要因 | 街路   | -1.0 |
|                            | 標準地番号   | 塩尻-6   | [100.2]<br>100               | 100<br>[100.0] | 100<br>[95.9]  | [100.0]<br>100   | 57,400                              | 標準化補正   | 交通    | 0.0 | 環境   | 0.0  | 環境   | -1.2 |
| (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                                  | 標準化補正   | 街路    | 0.0 | 地域要因 | 街路   | -1.0 |      |
|                            | 前年指定基準地の価格  | [ ]<br>100   | 100<br>[ ]                   | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     | [ ]  | 標準化補正                               | 交通      | 0.0   | 環境  | 0.0  | 環境   | -2.0 |      |
| (10)対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 56,900 円/㎡   |  |                              |                | 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 標準地<br>公示価格 円/㎡  |  |                              |                |                |  |                                     |         |       |     |      |      |      |      |
|                            | 変動率   | 年間   | +1.6 %                       | 半年間            | %              | 景気は、新型コロナの影響から持ち直しつつある。塩尻市の人口は微減傾向、世帯数は増加傾向で、二極化が鮮明になっている。<br>付近では、国道19号線拡幅事業が進行中。また、南方では土地区画整理事業による工業団地整備事業や周辺道路整備事業が進行中。<br>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      | 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所 |  |
| 塩尻(県)-4 | 長野県          | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士 郷間 智史        |  |
| 鑑定評価額   | 11,600,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 30,300 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13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  |  | 塩尻市大字塩尻町字蓮台734番8                            |            |                                  | 地積(㎡)          | 382             | 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 |                 | 1低専(50,80)<br>(その他) |       |               |           |             |        |            |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東80m、西70m、南30m、北80m  |   |            | 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18m、奥行約20m、規模360㎡程度、形状長方形                                   |   |            | 地域的特性                            | 特記事項           | 特記すべき事項はない      |                     | 街路    | 標準方位北4.5m市道   | 交通施設      | 塩尻駅南東方3.3km | 法令規制   | 1低専(50,80) |
|                            | 地域要因の将来予測   | 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であるが、周辺には農地もみられるため、今後は住宅地としての熟成度が増していくと予測する。 |   |            |                                  |                |                 |                     |       |               |           |             |        |            |
|                            | (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   | 30,300 円/㎡                                  |            |                                  |                |                 |                     |       |               |           |             |        |            |
|                            | 収益還元法   | 収益価格   | 9,680 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、塩尻市内の混在地域を含む住宅地域である。需要者は、塩尻市及び周辺市町村居住の一次取得者が中心である。郊外地域においては、民間業者による宅地分譲等が多く見られ供給も多いが、当該地域は中心市街地への接近性に優り、地価の値頃感から中心部の堅調な需要が波及しており、不動産需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで11百万円程度、新築住宅で総額30百万円台である。              |  |   |            |                                  |                |                 |                     |       |               |           |             |        |            |
| (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は戸建住宅が中心で共同住宅がなく、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者も少なく、自己利用が中心である。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、収益価格を参考に、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 |        |            |
| (9)指定からの検討                 | 指定基準地番号   | 塩尻(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 | 0.0    | 0.0        |
|                            | 前年指定基準地の価格  | 51,600 円/㎡   | [102.1]                                     | 100        | 100                              | [103.0]        | 30,300          |                     |       |               |           |             | 0.0    | 0.0        |
| (10)対年の検討                  | -1 対象基準地の検討   | 継続 新規  | 前年標準価格                                      | 30,000 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 +1.0 % | 半年間 %       | 価格変動要因 |            |
|                            | [要因]  | 一般的  | 景気は、持ち直しの動きがみられる。塩尻市の人口は微減で、住宅の不動産需要は堅調である。 |            |                                  |                |                 |                     |       |               |           |             |        |            |
|                            | [地域]  | 地域   | 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。         |            |                                  |                |                 |                     |       |               |           |             |        |            |
|                            | [個別的]   | 個別的  | 個別的な要因に変動はない。                               |            |                                  |                |                 |                     |       |               |           |             |        |            |

|         |             |        |          |             |
|---------|-------------|--------|----------|-------------|
| 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  |
| 塩尻(県)-5 | 長野県         | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士 奥原 清 |
| 鑑定評価額   | 2,340,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 11,100 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   | 塩尻市大字木曾平沢字綿沢1451番237  |                         |   |            | 地積(㎡)           | 211  | 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  |                                     |
|                             | 台形 1:1.5   | 住宅 W2   | 一般住宅と公共施設が混在する国道背後の住宅地域 | 北西5m市道  | 水道、下水      | 木曾平沢駅 950m      | (その他)<br>(土砂災害警戒区域)<br>(河川保全区域)                  |                                     |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 130 m、西 60 m、南 130 m、北 60 m   |                         |   | 標準的使用      | 低層住宅地           |  |                                     |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約 12 m、奥行約 17 m、規模 211 ㎡程度、形状 台形  |                         |   |            |                 |  |                                     |
|                             | 地域的特性  | 特記事項  | 特にない                    | 街路  | 5 m市道      | 交通施設            | 木曾平沢駅 南西方950m                                    | 法令 都計外<br>規制                        |
|                             | 地域要因の将来予測  | 一般住宅を中心とした既存の住宅地域であり、地域要因に特別な変動は見られない。但し地域の過疎化の影響から地価は依然下落傾向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  | 台形 0.0<br>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  | 11,100 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                   | 同一需給圏は木曾谷の住宅地域。特に旧榑川村内の住宅地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は榑川地区を中心として周辺町村の地縁性の高い個人である。需給動向は外部からの流入が少なく主には地縁を有する者が需要の中心であるが若年層は都市部へと流出し高齢化が進行する中、宅地需要は弱含みで推移している。不動産取引は少なく一定の水準は見いだしがたい。                 |   |                         |   |            |                 |  |                                     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、榑川地区と周辺地域の住宅地域を中心に取引事例を収集したが、比準価格は同一需給圏内の類似地域において信頼し得る取引事例を収集し得、実証性の高いものと判断された。一方当該地域はアパート等は非常に少なく、賃貸事例は殆んどない。賃貸市場が成熟していないことから収益還元法の適用は断念した。よって本件では比準価格をもって、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<br>標準化補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                             | 公示価格   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]              | 100<br>[ ]  | [ ]<br>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<br>標準化補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因<br>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>100  | 100<br>[ ]              | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100 |                 |  |                                     |
| (10) 対象基準地の前                | -1 対象基準地の検討  |   | 価格形成要因の変動状況             | [ 一般的 ] 景気は新型コロナウイルスの影響があるものの徐々に回復。宅地需要は二極化が鮮明になっている。 |            |                 |  |                                     |
|                             | 継続 新規<br>前年標準価格 11,400 円/㎡   |   |                         | [ 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。                      |            |                 |  |                                     |
|                             | -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 ] 特にない。   |            |                 |  |                                     |
|                             | 代表標準地 標準地  | 標準地番号   | 公示価格                    | 円/㎡   |            |                 |  |                                     |
|                             | 変動率  | 年間  | -2.6 %                  | 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, 奥原不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 9,360,000 円, 1㎡当たりの価格: 30,400 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. Includes 令和4年7月1日, 令和4年7月5日, 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: 塩尻市大字宗賀字平出547番17. (2) 近隣地域: 東50m, 西30m, 南30m, 北30m. (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 32,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格: 標準地, 公示価格. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 変動率 +0.3%.

|         |             |          |            |             |
|---------|-------------|----------|------------|-------------|
| 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  |
| 塩尻(県)-7 | 長野県         | 第2       | 氏名         | 不動産鑑定士 奥原 清 |
| 鑑定評価額   | 7,240,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 22,200 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14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  | 塩尻市大字広丘郷原字上原1602番20            |                        |   |            | 地積 (㎡)           | 326 ( )                       | 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   | 「調区」(60,200)<br>(その他)(70,200) |                   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東100m、西50m、南50m、北50m           |                        |   | 標準的使用      | 戸建住宅地            |                               |                   |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約20m、奥行約17m、規模350㎡程度、形状ほぼ長方形 |                        |   |            |                  |                               |                   |
|                             | 地域的特性   | 特記事項                           | 線引前から存在する調整区域内の小規模住宅団地 | 街路  | 標準方位北3m市道  | 交通施設             | 塩尻駅北西方1.4km                   | 法令「調区」(60,200) 規制 |
| 地域要因の将来予測                   | 塩尻市中心部付近は、人口が増加して住宅地需要が強く、地価は上昇を続け、市街化区域に近接する近隣地域も地価が底支えされてきたが、新型コロナウイルスが景気に悪影響を与える可能性があり、先行き不透明。   |                                |                        |   |            |                  |                               |                   |
| (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  | 角地 +2.0<br>方位 +2.0<br>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                           | 22,200 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、塩尻市広丘地区又は大門地区の住宅地域全体であるが、価格水準的には、市街化調整区域内の住宅地域が中心である。需要者の中心は、塩尻市等に勤務先を有する一次取得者が、近隣地域等に地縁的嗜好性を有する者と考えられる。塩尻市中心部の住宅地に対する需要が根強いことから、調整区域内でも、建物建築可能で利便性が高い住宅地については、需要が大きい。需要の中心となる価格帯は、土地のみで700万円台が標準的である。 |                                |                        |   |            |                  |                               |                   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は戸建住宅が中心であり、市街化調整区域のため賃貸物件の建設が現実的でないことから、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市街化調整区域内の類似地域で現実生じた取引事例に基づいて求めたものであり、比準の過程も適切で、市場性を反映して実証的である。以上より、規範性の高い比準価格を採用し、当該基準地に係る前年価格とその後の変動要因の検討を踏まえて、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/㎡  | [ ]<br>100                     | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]  | [ ]<br>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 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/㎡  | [ ]<br>100                     | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100 |                  |                               |                   |
| (10) 対象基準地の前                | -1 対象基準地の検討   |                                | 価格変動状況の要因              | [ 一般的 ] 塩尻市では利便性の高い地域への人口集中が続き、近郊の住宅地に対する需要は強いが、新型コロナウイルスの影響が懸念される。 |            |                  |                               |                   |
|                             | 継続 新規   |                                |                        | [ 地域 ] 特段の変動要因はない。  |            |                  |                               |                   |
|                             | 前年標準価格 22,100 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 +0.5 % 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      | 株式会社信濃不動産鑑定事務所 |            |
| 塩尻(県)5-1 | 長野県          | 長野第2   | 氏名       | 不動産鑑定士 大日方 一成  |            |
| 鑑定評価額    | 21,200,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                | 55,600 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11日 | (6)路線価 | [令和4年1月] | 44,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和4年6月22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   | 塩尻市大字広丘原新田字床尾道214番3  |               |                |                  | 地積(㎡)                | 381             | 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       |                 | 近商(80,200)<br>(その他) |       |     |      |      |      |      |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東60m、西100m、南20m、北50m   |               |                | 標準的使用            | 低層店舗兼住宅地             |                 |                     |       |     |      |      |      |      |
| (3)最有効使用の判定                | 標準的画地の形状等  | 間口約10m、奥行約30m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形   |               |                | 地域的特性            | 特記事項 広丘駅前通り沿いの近隣商業地域 |                 |                     |       |     |      |      |      |      |
|                            | 街路   | 1.6m 県道  |               | 交通施設           | 広丘駅 西方150m       |                      | 法令規制            | 近商(80,200)          |       |     |      |      |      |      |
|                            | 地域要因の将来予測  | 近隣地域の背後地域や近接する地域においては住宅地需要が旺盛であり、併用住宅が多く、住宅地としても需要が多い近隣地域についても地価上昇傾向と予測する。 |               |                |                  |                      |                 |                     |       |     |      |      |      |      |
| (4)対象基準地の個別的要因             | 形状   | 二方路  |               |                |                  | -2.0                 | +2.0            |                     |       |     |      |      |      |      |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   | 56,700 円/㎡    |                |                  |                      |                 |                     |       |     |      |      |      |      |
|                            | 収益還元法  | 収益価格   | 18,500 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、塩尻市内の住商混在地域が中心であるが、住宅地域のうち利便性が優る一部の地域も含まれる。需要者の中心は、店舗との併用住宅を求める事業者であるが、価格水準的には専用住宅を求める個人も想定可能である。需給動向は、店舗用地の需要は少ないものの、住宅地に対する需要は根強く、需給関係は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、個別的要因による差が大きく、市場における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、塩尻市内の類似する商業地域又は住商混在地域で生じた現実の取引事例を採用して試算したものであり、実証的で規範性が高い。収益価格は、店舗兼共同住宅の建築を想定して試算したが、近隣地域の併用住宅は自用が中心であることから、信頼性は低い。以上より、相対的に規範性に優る比準価格に比重を置いて、収益価格を比較考量し、類似する地価公示標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   | +1.0 |
|                            | 公示価格   | 塩尻5-1  | [99.8]<br>100 | [100.0]<br>100 | [100.0]<br>109.3 | [100.0]<br>100       | 55,700          | 標準化補正               | 交通    | 0.0 | 環境   | 0.0  | 環境   | +2.0 |
| (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         | 対象基準地の標準価格(円/㎡)      | 内訳              | 標準化補正               | 街路    | 0.0 | 地域要因 | 街路   | +1.0 |      |
|                            | 前年指定基準地の価格   | [ ]<br>100   | [ ]<br>100    | [ ]<br>100     | [ ]<br>100       | [ ]<br>100           | 標準化補正           | 交通                  | 0.0   | 環境  | 0.0  | 環境   | +2.0 |      |
| (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            |                |                  |                      |                 |                     |       |     |      |      |      |      |
|                            | 前年標準価格   | 55,500 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   | +0.2 %   | 半年間           |                |                  |                      |                 |                     |       |     |      |      |      |      |



|          |              |        |          |                |            |
|----------|--------------|--------|----------|----------------|------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社信濃不動産鑑定事務所 |            |
| 塩尻(県)5-2 | 長野県          | 長野第2   | 氏名       | 不動産鑑定士 大日方 一成  |            |
| 鑑定評価額    | 60,800,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                | 58,500 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11日 | (6)路線価 | [令和4年1月] | 47,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和4年6月22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   |  | 塩尻市大字広丘高出字和手1551番7           |                      |            | 地積(㎡)  | 1,039           | 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   |                 | 準住居(60,200)<br>(その他) |       |         |      |      |     |      |
|                                  | 1:2.5  | 店舗S2   | 中小規模の店舗、営業所等が国道沿いに建ち並ぶ路線商業地域 | 南18m国道、背面道           | 水道、下水      | 塩尻駅1.4km   |                 |                      |       |         |      |      |     |      |
| (2)近隣地域                          | 範囲   | 東150m、西100m、南0m、北50m                                 |                              |                      | 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20m、奥行約50m、規模1,000㎡程度、形状長方形                       |                              |                      | 地域的特性      | 特記事項   | 近隣地域は二方路が標準     |                      | 街路    | 1.8m 国道 |      |      |     |      |
|                                  | 地域的要因の将来予測   | 幹線道路沿い商業地に対する需要は強く、特に大規模画地は稀少で供給が少ないため、地価は上昇傾向と予測する。 |                              |                      |            |  |                 |                      |       |         |      |      |     |      |
| (3)最有効使用の判定                      | 低層店舗兼事務所地  |  |                              |                      |            | (4)対象基準地の個別的要因   | 二方路 0.0         |                      |       |         |      |      |     |      |
| (5)鑑定評価の手法の適用                    | 取引事例比較法  | 比準価格   |                              |                      | 59,700 円/㎡ |  |                 |                      |       |         |      |      |     |      |
|                                  | 収益還元法  | 収益価格   |                              |                      | 23,900 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、塩尻市及び隣接市町村の商業地域全般であるが、幹線道路沿い路線商業地域が中心である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的チェーン組織の加盟店等が想定される。需給動向は、店舗用地としては需要が減退しているが、宅配便需要の増大により物流業務施設用地等としての需要は底堅い。商業地については規模等の個性が強く、事業用借地権の利用が多いことから、需要の中心となる価格帯について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、塩尻市内の商業地域や住商混在地域等における、信頼性の高い取引事例を採用して試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は、標準的な賃貸用店舗兼事務所を想定して試算したものであるが、近年の路線商業地域では自用で独自仕様の施設が多いことから、賃貸は例外的であり、信頼性は劣る。以上より、規範性に優る比準価格に比重を置いて、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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                   | 標準化補正 | 街路      | 0.0  | 地域要因 | 街路  | -1.0 |
|                                  | 標準地番号  | 塩尻5-1  | [99.8]                       | [100.0]              | [100]      | [103.9]  | 100             | 58,600               | 街路    | 0.0     | 交通   | +3.0 | 環境  | -2.0 |
| (9)指定からの検討                       | 指定基準地番号  | 塩尻(県)5-1   | [100.2]                      | [100.0]              | [100]      | [100.0]  | 58,500          | 標準化補正                | 街路    | 0.0     | 交通   | 0.0  | 環境  | -4.0 |
|                                  | 前年指定基準地の価格   | 55,500 円/㎡   | 100                          | [100.0]              | [95.0]     | 100  | 58,500          | 画地                   | 0.0   | 行政      | +1.0 | 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                        |                      | 価格変動状況の要因  | [一般的要因] 商況は停滞しているが、幹線道路沿いの大規模画地は稀少性が高く、物流施設等用地等としての潜在的需要が多い。 |                 |                      |       |         |      |      |     |      |
|                                  | 前年標準価格   |  | 58,400 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] 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   | +0.2 %                       | 半年間                  | %          |  |                 |                      |       |         |      |      |     |      |

|          |              |        |          |                |            |
|----------|--------------|--------|----------|----------------|------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社信濃不動産鑑定事務所 |            |
| 塩尻(県)5-3 | 長野県          | 長野第2   | 氏名       | 不動産鑑定士 大日方 一成  |            |
| 鑑定評価額    | 10,200,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                | 67,400 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11日 | (6)路線価 | [令和4年1月] | 54,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和4年6月22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  | 塩尻市大門八番町561番14<br>「大門八番町12-14」   |                |   |                 | 地積 (㎡)  | 152              | 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                                      |                  | 商業 (80,400) 準防<br><br>(その他) (100,400) |         |      |            |       |                 |          |       |  |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東30m、西0m、南50m、北30m   |                |   | 標準的使用           | 低層店舗兼事務所地   |                  |                                       |         |      |            |       |                 |          |       |  |
| (3)最有効使用の判定                | 標準的画地の形状等   | 間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形   |                |   | 地域的特性           | 特記事項  | 塩尻駅前商業地域         | 街路                                    | 2.5m 県道 | 交通施設 | 塩尻駅 東方100m | 法令規制  | 商業 (100,400) 準防 |          |       |  |
|                            | 地域要因の将来予測   | 駅に近く利便性が高いが、塩尻駅前には旅行者や通勤・通学客の滞留が少なく、収益力は弱い。周辺の地価水準との乖離はまだ大きい。今後とも地価下落傾向を継続するものと予測する。 |                |   |                 |   |                  |                                       |         |      |            |       |                 |          |       |  |
|                            | (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   | 68,800 円/㎡     |   | 収益還元法           | 収益価格  | 36,200 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、塩尻市及び松本市等の商業地域全般である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的チェーン組織の加盟店等が想定される。需給動向は、大型商業施設や路線商業地域との競争により、駅周辺や既存商業地域の商況は停滞して店舗用地に対する需要は減退している。商業地については規模等の個性が強く、事業用借地権の利用が多いことから、需要の中心となる価格帯について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、塩尻市内の商業地域において現実に生じた信頼性の高い取引事例を採用して試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は、標準的な店舗兼事務所を想定して試算したものであるが、近隣地域周辺では駐車場付きの平家建店舗等に対する需要がほとんどであるため、説得力は劣る。以上より、規範性に優る比準価格に比重を置いて、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |  |                |   |                 |   |                  |                                       |         |      |            |       |                 |          |       |  |
| (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              | 0.0      |       |  |
|                            | 公示価格  | 塩尻5-1  | [99.8]<br>100  | [100.0]<br>100                              | [100.0]<br>90.0 | [100.0]<br>100                                      | 67,600           | 標準化補正                                 | 交通      | 0.0  | 環境         | -10.0 | 行政              | 0.0      |       |  |
| (9)指定からの検討                 | 指定基準地番号   | 塩尻(県)5-1   | 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              | -1.0     |       |  |
|                            | 前年指定基準地の価格  | 55,500 円/㎡   | [100.2]<br>100 | [100.0]<br>100                              | [100.0]<br>82.9 | [100.0]<br>100                                      | 67,100           | 標準化補正                                 | 交通      | 0.0  | 環境         | -11.0 | 行政              | -3.0     |       |  |
| (10)対象基準地の前                | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 67,700 円/㎡   |  |                |   | 価格変動要因の         | [一般的要因] 大規模商業施設や路線商業地域との競争により、駅周辺等の既存商業地域は商況の低迷が続く。 |                  |                                       |         |      |            |       |                 |          |       |  |
|                            | -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 標準地<br>公示価格 円/㎡  |  |                |   |                 | [地域要因] 特段の変動要因はない。                                  |                  |                                       |         |      |            |       |                 |          |       |  |
| 変動率 年間 -0.4% 半年間 %         |   |  |                | [個別的要因] 令和3年に土地及び建物の所有者が変更となったが、それ以外に変動はない。 |                 |   |                  |                                       |         |      |            |       |                 |          |       |  |

|          |               |        |          |                |  |
|----------|---------------|--------|----------|----------------|--|
| 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 |  |
| 塩尻(県)5-4 | 長野県           | 長野第2   | 氏名       | 不動産鑑定士 大日方 一成  |  |
| 鑑定評価額    | 117,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 65,600 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11日 | (6)路線価 | [令和4年1月] | 52,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和4年6月22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   | 塩尻市大字広丘吉田字道東1033番1  |                        |                   |                | 地積(㎡)                  | 1,781           | 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         | 準工(60,200)      |  |       |     |      |      |     |       |
|                            | 不整形2:1   | 店舗S1  | 低層の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域 | 西30m国道、北側道        | 水道、下水          | 広丘駅1.3km               | (その他)(70,200)   |  |       |     |      |      |     |       |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東30m、西80m、南130m、北120m 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35m、奥行約50m、規模1,750㎡程度、形状ほぼ長方形  |                        |                   |                |                        |                 |  |       |     |      |      |     |       |
|                            | 地域的特性  | 特記事項  | 特にない                   | 街路                | 30m 国道         | 交通施設                   | 広丘駅北方1.3km      | 法令規制 準工(70,200)                                      |       |     |      |      |     |       |
|                            | 地域要因の将来予測  | 近隣地域周辺の国道沿いには大規模商業施設が多く出店し、繁華性が増している。幹線道路沿いの大規模画地は流通業務施設用地としての需要も多く、地価は強含みで推移するものと予測する。 |                        |                   |                |                        |                 |  |       |     |      |      |     |       |
| (3)最有効使用の判定                | 低層店舗兼事務所地  |   |                        |                   | (4)対象基準地の個別的要因 | 形状二方路                  | -1.0<br>+3.0    |  |       |     |      |      |     |       |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 66,900 円/㎡             |                   |                |                        |                 |  |       |     |      |      |     |       |
|                            | 収益還元法  | 収益価格  | 22,000 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、塩尻市や松本市の商業地域全般であるが、幹線道路沿い路線商業地域が中心である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的や全県の規模の企業等が想定される。需給動向は、街路条件に優り、大型店舗等が建ち並んで繁華性が増している地域のため、店舗や物流業務施設用地等としての需要は底堅い。商業地については規模等の個性が強く、事業用借地権の利用が多いことから、需要の中心となる価格帯について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、塩尻市内の幹線道路沿い商業地域等において現実に生じた取引事例を採用して求めたもので、実証的で規範性が高い。収益価格は、標準的な賃貸用建物を想定して試算したが、近隣地域においては、自用目的の建物に対する需要が中心で、テナントビルに対する賃貸需要は少ないため、信頼性が劣る。以上より、規範性に優る比準価格に比重をおき、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえて、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   | 標準化補正 | 街路  | 0.0  | 地域要因 | 街路  | -1.0  |
|                            | 標準地番号  | 松本5-14  |                        |                   |                |                        |                 |  |       | 交通  | 0.0  |      | 交通  | 0.0   |
|                            | 公示価格   | 69,100 円/㎡  | [100.2]<br>100         | 100<br>[99.0]     | 100<br>[108.9] | [102.0]<br>100         | 65,500          |  |       | 環境  | 0.0  |      | 環境  | +10.0 |
|                            |  |   |                        |                   |                |                        |                 |  |       | 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  |   | 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  | -2.0  |
|                            | 塩尻(県)5-1   |   |                        |                   |                |                        |                 |  |       | 交通  | 0.0  |      | 交通  | +1.0  |
|                            | 前年指定基準地の価格   | 55,500 円/㎡  | [100.2]<br>100         | 100<br>[100.0]    | 100<br>[86.0]  | [102.0]<br>100         | 66,000          |  |       | 環境  | 0.0  |      | 環境  | -14.0 |
|                            |  |   |                        |                   |                |                        |                 |  |       | 画地  | 0.0  |      | 行政  | +1.0  |
|                            |  |   |                        |                   |                |                        |                 |  |       | 行政  | 0.0  |      | その他 | 0.0   |
|                            |  |   |                        |                   |                |                        |                 |  |       | 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                     | 前年標準価格 65,400 円/㎡ |                | [ ]                    |                 | [ 一般的要因 ] 幹線道路沿いの大規模画地は稀少性が高く、商業施設や物流施設用地としての需要が底堅い。 |       |     |      |      |     |       |
|                            | -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/㎡               |                 | [ 地域要因 ] 特段の変動要因はない。                                 |       |     |      |      |     |       |
|                            | 変動率  | 年間  | +0.3 %                 | 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                     | 奥原不動産鑑定事務所  |
| 塩尻(県)5-5 | 長野県         | 第2                      | 氏名                      | 不動産鑑定士 奥原 清 |
| 鑑定評価額    | 5,190,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 14,300 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   | 塩尻市大字奈良井字西町4 1 3 番  |                           |   |          | 地積 (m <sup>2</sup> )           | 363 ( )                        | 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                            |                             |
|                             | 1:7.5  | 店舗兼住宅 W2  | 旧街道沿いに店舗併用住宅等が建ち並び、既成商業地域 | 南東6m市道  | 水道、下水    | 奈良井駅 550m                      | (その他)<br>(土砂災害警戒区域) 伝統的建造物保存   |                             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 50 m、西 50 m、南 40 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 7 m、奥行約 50 m、規模 350 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形  |                           |   |          |                                |                                |                             |
|                             | 地域的特性  | 特記事項  | 特にない                      | 街路  | 6m市道     | 交通施設                           | 奈良井駅 南西方550m                   | 法令 都計外 規制                   |
|                             | 地域要因の将来予測  | 旧中山道の宿場町内に存し、古くからの街並みが残る地域。近年、外国人観光客数が年々増加し、観光客数は堅調に推移していたが、コロナ禍による観光客の減少等、影響は看過できず、当面地価は下落傾向と予測する。 |                           |   |          |                                |                                |                             |
| (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                 | 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  | 14,300 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、旧榑川村及び木曽路周辺町村一帯であるが、木曽路に点在する観光地化された旧宿場町に強い代替性が認められる。需要者の中心は地縁性を有する個人又は都市部からの移住希望者、事業者等が想定される。需給動向は、高齢化の進展等から潜在的供給圧力が強まっている一方、需要は少ない。ただし、移住希望者の引き合いや、事業者の需要は認められる。需要の中心となる価格帯は、取引当事者の事情等個別性が強いので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 | 当該地域は、旧来からの宿場町内に存し、自用の店舗併用住宅等が多く、適切な賃貸事例の収集ができず、標準的な純収益の把握が困難なため収益還元法は適用しない。本地域においては、取引価格の水準を指標とし価格決定されることが一般的と認められることから比準価格のみ試算した。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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/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   | 円/m <sup>2</sup>  | [ ] 100                   | 100 [ ]   | 100 [ ]  | [ ] 100                        |                                | 地域要因 街路 交通 環境 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/m <sup>2</sup> ) | 内訳 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   | 円/m <sup>2</sup>  | [ ] 100                   | 100 [ ]   | [ ] 100  |                                | 地域要因 街路 交通 環境 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  |   | 価格変動要因の形成要因               | [ 一般的 ] 景気は新型コロナウイルスの影響があるものの徐々に回復。宅地需要は二極化が鮮明になっている。 |          |                                |                                |                             |
|                             | 継続 新規  |   |                           | [ 地域 ] 特段の変動要因は認められない。                                |          |                                |                                |                             |
|                             | 前年標準価格 14,500 円/m <sup>2</sup>   |   |                           | [ 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/m <sup>2</sup>               |                                |                             |
| 変動率                         | 年間   | -1.4 %  | 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      | 株式会社信濃不動産鑑定事務所 |            |
| 塩尻(県)9-1 | 長野県          | 長野第2   | 氏名       | 不動産鑑定士 大日方 一成  |            |
| 鑑定評価額    | 24,400,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                | 29,700 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11日 | (6)路線価 | [令和4年1月] | 24,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和4年6月22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  |   | 塩尻市大字広丘野村字角前1975番        |                        |   | 地積(㎡)          | 820             | 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 |                 | 工業(60,200) |            |     |     |      |      |      |
|                            | 台形1:2.5   | 倉庫兼事務所S2  | 中小規模の工場、倉庫が建ち並び国道背後の工業団地 | 北8m市道                  | 水道、下水   | 広丘駅1.1km       |                 | (その他)      |            |     |     |      |      |      |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東100m、西100m、南100m、北0m   |                          |                        | 標準的使用   | 工場又は倉庫用地       |                 |            |            |     |     |      |      |      |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口約20m、奥行約45m、規模900㎡程度、形状ほぼ長方形  |                          |                        |   |                |                 |            |            |     |     |      |      |      |
|                            | 地域的特性   | 特記事項  | 中小規模の工場や流通倉庫等が建ち並び工業団地   | 街路                     | 8m市道  | 交通施設           | 広丘駅東方1.1km      | 法令規制       | 工業(60,200) |     |     |      |      |      |
|                            | 地域要因の将来予測   | 南方地域で土地区画整理事業による野村桔梗ヶ原工業団地の造成が始まり、近隣地域にも好影響が期待できる。行政的条件的にみると近隣地域は用途的な多様性もあり、地価は上昇傾向と予測する。 |                          |                        |   |                |                 |            |            |     |     |      |      |      |
| (3)最有効使用の判定                | 工場又は倉庫用地  |   |                          |                        |   | (4)対象基準地の個別的要因 | 形状 0.0          |            |            |     |     |      |      |      |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 29,700 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                   | 同一需給圏は、県内の工業地域全般であるが、塩尻市及び松本市の工業団地等が中心である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的・全国的規模の製造業者や流通業者と想定されるが、マンション開発業者等も想定可能である。需給動向は、業況が改善しつつある製造業の工場や、流通業務施設用地としての需要が根強い。工業地は規模等の個別的要因が多様であるため、需要の中心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 | 比準価格は、塩尻市及び松本市の工場や流通業務施設が多い工業団地において現実に生じた取引事例を中心に採用しており、比準価格の信頼性は高い。また、工場は自用が多く、賃貸借の需要がほとんどないことから、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格を採用し、代表標準地等との検討を踏まえ、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   | 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   | +1.0 |
|                            | 標準地番号   | 松本9-1   |                          |                        |   |                |                 |            | 環境         | 0.0 | 交通  |      | 0.0  | 環境   |
|                            | 公示価格  | 23,000 円/㎡  | [100.2]<br>100           | 100<br>[100.0]         | 100<br>[78.0]                                   | [100.0]<br>100 | 29,500          | 画地         | 0.0        | 行政  | 0.0 | 行政   | -1.0 |      |
|                            |   |   |                          |                        |   |                |                 | 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   |   | 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/㎡   | [ ]<br>100               | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]                                      | [ ]<br>100     |                 |            | 環境         |     | 交通  |      |      | 環境   |
|                            |   |   |                          |                        |   |                |                 | 画地         |            | 行政  |     | 行政   |      |      |
|                            |   |   |                          |                        |   |                |                 | その他        |            | その他 |     | その他  |      |      |
| (10)対象標準地の前                | -1 対象基準地の検討   |   |                          | 価格変動状況要因の              | [ 一般的要因 ] 工場用地や流通業務施設用地等の工業地に対する需要が増加傾向にある。     |                |                 |            |            |     |     |      |      |      |
|                            | 継続  | 新規  |                          |                        | [ 地域要因 ] 南方の地域で土地区画整理事業が進みつつあり、都市計画道路の建設も進んでいる。 |                |                 |            |            |     |     |      |      |      |
|                            | 前年標準価格  | 29,400 円/㎡  |                          | [ 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   |   |                          |                        |   |                |                 |            |            |     |     |      |      |      |
|                            | 公示価格  | 円/㎡   |                          |                        |   |                |                 |            |            |     |     |      |      |      |
|                            | 変動率   | 年間  | +1.0 %                   | 半年間                    | %   |                |                 |            |            |     |     |      |      |      |