

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	17,100,000 円		1㎡当たりの価格		55,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月11日	(6)路線価	[令和7年1月]	44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月19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158番2				地積 (㎡)	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				
	台形 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 1km	1低専 (50, 80) (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 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	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) 規制			
	地域要因の将来予測	住環境に優る住宅地域であり、熟成が進んで宅地の供給が減少したため取引件数は少ないが、売物が出て売買が成立すると高値取引となる可能性がある。土地価格の上昇傾向は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 台形	+1.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	46,600 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、松本市及び塩尻市の住宅地域全般であるが、代替競争関係が強いのは広丘地区である。中心的な需要者は、塩尻市等に勤務先を有する一次または二次取得者である。塩尻市の中心部では道路等のインフラ整備が進んで利便性が向上した結果、住宅地の需要は堅調に推移する一方で、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、250㎡規模の土地のみで1400万円前後、複合不動産で4500万円までが標準的である。									
(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、広丘地区の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、収益価格は参酌に留め、類似する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/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -12.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100.8 ] 100	[ 100 ] [ 102.0 ]	[ 100 ] [ 92.5 ]	[ 101.0 ] 100	55,000				
(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	[ ]				
(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 ]	広丘地区や大門地区では住宅地が高騰して供給も減少しており、割安感のある塩尻町地区等の周辺地域への需要の流出が見られる。				
	前年標準価格	55,100 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	標準地								
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和 7 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, 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所. Includes 鑑定評価額 13,800,000 円 and 1㎡当たりの価格 55,100 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 7年 7月 1日 and 令和 7年 7月 9日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 塩尻市大字大門字桔梗ヶ原 6 9 番 1 0. (2) 近隣地域: 東 10 m、西 40 m、南 50 m、北 20 m. (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 55,100 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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 54,700 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 塩尻(県)-3, 前年指定標準地の価格 59,800 円/㎡. (10) 対象標準地価格等の前年の標準地価格の検討: 前年標準価格 54,700 円/㎡, 変動率 年間 +0.7 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定
塩尻(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 毅一郎
鑑定評価額	13,200,000 円		1㎡当たりの価格	60,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月] 48,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15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				地積 (㎡)	218	法令上の規制等	2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) (地区計画等)		
	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 430m				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 90 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 14 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、6m市道	交通施設	広丘駅 東方430m	法令規制	2中専 (地区計画等) (60,200)	
	地域要因の将来予測	区画整理済の住宅地域で、利便性が高く、周辺地域のインフラ整備等から住宅地需要は堅調である。一方、供給が少ないため、地価は引き続き上昇基調と予測する。								
(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	60,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	28,600 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、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。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1,100~1,400万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、自用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、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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 塩尻-6						標準化補正	交通 0.0	環境 -5.0	
	公示価格	[100.2]	100	100	[100.0]	59,700	画地 0.0	行政 0.0	行政 +1.0	
	56,000 円/㎡	100	[100.0]	[94.0]	100		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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	一般的 [要因] 塩尻市全体での人口は微減傾向、高齢化率は増加傾向であるが、地域による二極化が鮮明になっている。						
	前年標準価格	59,800 円/㎡			地域 [要因] 南方で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。					
	-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 [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	+1.5 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和7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: 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 31,500 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 令和7年7月1日, 令和7年6月19日, 更地としての鑑定評価, 正常価格.

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: 塩尻市大字塩尻町字蓮台734番8. (2) 範囲: 東30m, 西50m, 南30m, 北80m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 31,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、塩尻市の住宅地域全般であるが、代替競争関係が強いのは塩尻町地区である。 (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、塩尻町地区内の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。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 塩尻-3, 公示価格 50,300 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 塩尻(県)-1, 前年指定基準地の価格 55,100 円/㎡. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 30,900 円/㎡, 変動状況の要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定
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	2,220,000 円		1㎡当たりの価格	10,500 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[ 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類別	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950m		(その他) (土砂災害警戒区域) (河川保全区域)
(2)近隣地域	範囲	東130m、西60m、南130m、北60m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約17m、規模			211㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	木曾平沢駅南西方950m	法令 都計外 (土砂災害警戒区域) 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	戸建住宅地				(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	10,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は木曾谷の住宅地域。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
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10)対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,700 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/㎡		変動状況 価格形成要因の	[ 要因 ] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。 [ 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。 [ 個別的 ] 特にない。		
	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%			

鑑定評価書 (令和7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 奥原不動産鑑定	
塩尻(県)-6	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清	
鑑定評価額	9,670,000 円		1㎡当たりの価格	31,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[ 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15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		塩尻市大字宗賀字平出547番17			地積 (㎡)	308	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)			
	2:1	住宅 S3	中規模一般住宅、工場等が混在する地域	北東4m市道	水道、下水	塩尻 1.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 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 12 m、奥行 約 25 m、規模 308 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4 m 市道		
	地域的要因の将来予測	J R 塩尻駅南東に位置する県道背後の住工混在地域で、既存の性格がある地域でもあり現在特別な地域変動要因は見当たらない。よって当面は現状にて推移すると予測。			交通施設	塩尻駅 南東方1.2km	法令規制	準工 (60, 200)			
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,400 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	同一需給圏の範囲：市内住宅地及び混在地域全般と判定。需要者の属性：需要者は市内及び隣接町村在住の第一次取得者が多い。近年における市場の需給動向：ここ1年間の需給動向は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯：複合不動産で総額3000万円、土地のみで総額1000万円前後。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅中心に工場も見られる地域である。共同住宅も散見されるが、地主の土地活用が殆どであり、土地取得を行ってまでの投資採算は見込めず、収益還元法は適用しなかった。一方で比準価格は実際の取引事例に基づき実証的で、自用目的の取引が多い市場の実態を反映している。以上より、規範性の高い比準価格を採用し、周辺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	[ 100.7 ]	100	100	[ 101.0 ]	31,400		交通 0.0	環境 0.0		交通 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 +1.4
	塩尻(県)-1	[ 100.4 ]	100	100	[ 101.0 ]	31,300		交通 0.0	環境 0.0		交通 -2.5
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況の要因	[ 要因 ]	塩尻市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向で推移。					
	前年標準価格	31,000 円/㎡				[ 地域 ]	昨年と比較して大きな地域変動要因は見当たらない。				
前年の標準価格等	-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 ]	[ 要因 ]		特にない				
	標準地番号	公示価格 円/㎡									
変動率		年間	+1.3 %	半年間							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定
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	7,430,000 円	1㎡当たりの価格	22,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[ 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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)			
	台形 1.2:1	住宅 W2	農地の中に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西3m市道、北側道	水道、下水	塩尻 1.4km	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 17 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		地域的特性	特記事項					
	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	基準方位 北 3 m 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いる。								
(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	角地方位	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,800 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選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、公示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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.2
	公示価格 20,800 円/㎡	[ 100.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 95.0 ]	[ 104.0 ] 100	22,800	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 要因 ]	景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。				
	前年標準価格 22,500 円/㎡					[ 地域 ]	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 ]	[ 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 +1.3 % 半年間 %									

鑑定評価書 (令和7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, レザン不動産鑑定. Includes 塩尻(県)5-1, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 橋本 毅一郎.

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7年1月] 路線価又は倍率, 45,000 円/m².

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: 塩尻市大字広丘原新田字床尾道214番3. (2) 範囲: 東60m, 西100m, 南20m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗兼住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 形状 二方路. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 56,500 円/m². (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。 (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の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。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 塩尻5-1, 公示価格 60,800 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の検討: -1 対象標準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 55,800 円/m². 変動要因: 一般的要因 [塩尻市の人口は微減傾向、高齢化率は増加傾向。地域による二極化傾向が続いている。]

鑑定評価書 (令和7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, レザン不動産鑑定. Includes details for 塩尻(県)5-2, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 橋本 毅一郎.

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7年1月] 路線価又は倍率, 47,000 円/m².

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: 塩尻市大字広丘高出字和手1551番7. (2) 範囲: 東150m, 西100m, 南0m, 北50m. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 59,500 円/m². (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。 (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。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 塩尻5-1, 公示価格 60,800 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 塩尻(県)5-1, 前年指定基準地の価格 55,800 円/m². (10) 対象標準地の検討: -1 対象標準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 58,700 円/m². 変動状況: 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 奥原不動産鑑定	
塩尻(県)5-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	奥原 清
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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月]	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15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 「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 (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				標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約16.5m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形							
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	塩尻駅前商業地域 2.5m 県道 塩尻駅東方100m 商業(100,400)準防								
	地域要因の将来予測	駅に近く利便性高いが、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。但し周辺の住宅価格は上昇傾向にあり、商業地地価の下支え効果がみられる。												
(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	67,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	33,500 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、駅周辺や既成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	-0.5
	公示価格	塩尻5-1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	67,400	内訳	交通	0.0	環境	0.0	交通	-0.4
(9)指定からの検討	指定基準地番号	塩尻(県)5-1	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [82.6]	[100.0] 100	67,700	内訳	環境	0.0	行政	0.0	環境	-11.0
	前年指定基準地の価格	55,800 円/㎡						行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	67,400 円/㎡				価格形成要因の	[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	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡				[地域] 特段の変動要因はない。	[個別] 個別的要因に変動はない。			
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	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	118,000,000 円		1㎡当たりの価格		66,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月11日	(6)路線価	[令和7年1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月19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								
	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1.3km	準工(60,200) (その他)産業誘導区域内(70,200)							
(2)近隣地域	範囲	東30m、西80m、南130m、北120m				標準的使用	低層店舗事務所併用地							
	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	国道沿い路線商業地域	街路30m 国道	交通施設	広丘駅北方1.3km	法令規制	準工産業誘導区域内(70,200)						
	地域要因の将来予測	周辺の国道沿い地域には大規模商業施設が多く出店して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、地価は今後も強含みで推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地					(4)対象基準地の個別的要因	不整形二方路	-1.0 +3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	47,700 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、全国的または全県の規模の企業等が想定される。需給動向は、近隣地域は街路条件に優り、大型店舗等が建ち並んで繁華性が増していることから、店舗や物流業務施設用地等としての需要が強い。商業地は規模等の個性が強く、また事業用借地権の利用が多いため、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、塩尻市内の国道沿い路線商業地域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、近隣地域における商業施設は、自用目的の建物が多く、賃貸需要は少ないため、収益価格の信頼性は相対的に劣る。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	71,500 円/㎡	[101.0] 100	100 [99.0]	100 [111.9]	[102.0] 100	66,500			環境	0.0		環境	+13.0
										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	-1.0
	塩尻(県)5-1									交通	0.0		交通	+1.0
	前年指定基準地の価格	55,800 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [85.8]	[102.0] 100	66,500			環境	0.0		環境	-15.0
										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				価格変動要因の状況	[要因]				幹線道路沿いの路線商業地域や土地区画整理事業が行われた地域では、大型店舗や流通業務施設用地等、商業地に対する需要が強い				
	継続 新規					[地域]				特段の変動要因はない。				
	前年標準価格 65,900 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	+0.5 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定
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	5,150,000 円		1㎡当たりの価格	14,200 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[ 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類別	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	塩尻市大字奈良井字西町413番				地積(㎡)	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						
	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550m	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域) 重伝建地区					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南40m、北100m			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7m、奥行約50m、規模350㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない					
	地域的要因の将来予測	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。近年多くの外国人観光客数が訪れており、今後の動向が注目される。			街路	6m市道	交通施設					
					交通施設	奈良井駅南西方550m	法令規制					
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,200 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、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
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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/㎡)	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
		円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(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 14,200 円/㎡			価格変動要因の	[ 要因 ] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[ 地域 ] 特段の変動要因は認められない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
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	25,300,000 円		1㎡当たりの価格		30,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月11日	(6)路線価	[令和7年1月]	24,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月19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	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1.1km	(その他)産業誘導区域内							
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北30m			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	工業産業誘導区域内(60,200)					
	地域要因の将来予測	南方で野村桔梗ヶ原工業団地の造成工事が進んでおり、市道「広丘東通線」(都市計画道路)の改良工事も進んで、近隣地域の利便性向上が見込まれることから、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	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	30,800 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、塩尻市及び周辺市町村の工業団地等が中心である。需要者としては、集合住宅等の開発業者も想定可能であるが、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。需給動向は、長野県内では製造業の工場や流通業務施設用地としての需要が強く、供給は少ないため、需給は引き締まっている。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、工場や流通業務施設が多い工業団地等や、行政的条件が同等である地域において、現実生じた、画地規模等の類似性が高い取引事例を中心に採用して試算したもので、比準価格の信頼性は高い。また、工場や流通業務施設は自用目的が多く、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、比準価格の規範性は高いので、比準価格を採用し、代表標準地等との検討を踏まえ、上記の通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	+1.0
	標準地番号	松本9-1								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	24,200 円/㎡	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	[100.0] 100	30,600			環境	0.0		環境	-20.0
										画地	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/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			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		変動状況の要因	[ 一般的要因 ]		長野県内では、工場用地や流通業務施設用地等の工業地に対する引合いが強まっており、新たな工業団地造成の計画もある。								
	継続	新規		[ 地域要因 ]		特段の変動要因はない。								
	前年標準価格	30,400 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	+1.3 %	半年間	%									