

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定
安曇野(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	18,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,700 円/m ²	

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/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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		安曇野市堀金烏川3 4 1 2 番 1				地積 (㎡)	963 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 200)			
	1.2:1	住宅 W2		中規模農家住宅が生 活幹線県道沿いに散 在する農家集落地域		東5.5m県道	水道、 下水	南豊科 1.6km		(その他) 安曇市土地条例 (60, 100)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 30 m、南 80 m、北 200 m				標準的使用		農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 36.0 m、奥行 約 28.1 m、規模 963 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	5 . 5 m県道		交通 施設	南豊科駅 南西方1.6km		法令 規制	(都) 安曇野市土地条例 (60, 100)	
	地域要因の 将来予測		旧来からの農家集落で価格時点現在特別な地域変動要因は無い。地域として後継世代が流出しているので、高齢化を伴 い当面は現状で推移するものと予測する										
(3)	最有効使用の判定		農家住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因		ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 18,700 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		同一需給圏は安曇野市内農家集落全般と判定した。既存農家集落は閉鎖的な特性があることと、地域として宅地供給が 少ないので、需要者の中心は地縁関係者が、数は少ないがデベロッパー等が該当する。市場メカニズムが機能しにくい 地域で需給共に弱含みである。取引に特別な事情が介在することや、規模により取引価格が左右されることが多く、市 場で指標となる価格帯は見出し難い。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は旧来からの農家住宅が集落を形成している地域で、自己利用が専らである。民間の賃貸住宅市場の熟成度が 低く、公法上の規制から賃貸住宅の建築も制限される。それ故、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のための適 用になった。比準価格は類似性を有する農家住宅の取引事例から試算された市場の実態を反映した規範性の高い価格で ある。よって比準価格を標準とし類似標準地と規準した価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安曇野-8		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.5 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 17,200 円/㎡		$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{91.6}$	$\frac{100.0}{100}$	18,900						
(9) 指定 基準 地 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,600 円/㎡				変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的 要 因] 人口減少と高齢化が進んでおり、需給は弱含み							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 地域要因に特段の変動要因はない。							
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %					[個別的 要 因] 特にない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所
安曇野(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史
鑑定評価額	6,330,000 円		1㎡当たりの価格	16,700 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 9日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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		安曇野市明科中川手2 2 3 5 番2				地積 (㎡)	379 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 200)				
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅等が 散在する高台の住宅 地域	南東4.3m市道	水道、 下水	明科 1.3km		(その他) 安曇野市土地条例 (土砂災害警戒区域) (60, 100)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 50 m、北 60 m			標準の使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 21 m、奥行 約 18 m、規模			380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	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 4 . 3 m市道	交通 施設	明科駅 南西方1.3km	法令 規制	(都) 安曇野市土地条例 (土砂災害警戒区域) (60, 100)		
	地域要因の 将来予測	高台の既存住宅地域で、小中学校には近接するがやや利便性に劣る地域。新たな開発等は見られず、当面は現状推移と 予測。明科地区は人口減少、高齢化の進展等から、需給は弱含み傾向。										
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地	(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+3.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			16,700 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			/ 円/㎡						
	原価法		積算価格			/ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格			/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、安曇野市明科地区及び池田町、松川村に存する住宅地域である。需要者の中心は安曇野市又は近隣市町 村居住の一次取得者である。需給動向は、安曇野市では民間業者による宅地分譲等の供給が多く、需要者の選別は厳しく なっているが、明科地区では高齢化が進んでおり、外部からの需要は弱く、需給は弱含み傾向。需要の中心となる価 格帯は、土地のみで5 0 0万円～7 0 0万円前後が標準的である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏内の実際の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における 賃貸経営の投資採算性を示しているが、安曇野市土地条例により共同住宅の建設は困難であることから、収益価格の試 算は断念した。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て、指定基準地等との 検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規 価 公 示 価 格 を	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 0.0 +12.0 0.0 0.0
	安曇野(県)-1											
	前年指定基準地の価格 18,600 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [115.4]	[103.0] 100	16,700					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 16,700 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	景気は、足踏みの状況である。安曇野市の人口は微減で、住 宅の不動産需要は地域により二極化である。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	中規模住宅等が散在する高台の住宅地域で、地域要因に特段 の変動はない。					
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%						

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
安曇野(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定	
安曇野(県)-3	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士	茅野 武弘
鑑定評価額		6,940,000 円		1 m ² 当たりの価格	34,700 円/m ²

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 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		安曇野市三郷明盛 1 2 7 4 番 5 5				地積 (㎡)	200 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 200)						
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道、 下水	一日市場 550m		(その他) 安曇野市土地条例						
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 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 13.2 m、奥行 約 15.1 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 4 m市道	交通 施設	一日市場駅 南方550m	法令 規制	(都) 安曇野市土地条例 (60, 200)					
	地域要因の 将来予測		三郷明盛地区の住宅地域として成熟しており、開発余地もあり松本市からの需要もあるので、住宅需要は比較的堅調である。周辺で新興の戸建住宅分譲が行われており、新旧住宅が混在しつつ推移していくと予測する。											
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		34,700 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡									
	原価法		積算価格		/ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、安曇野市の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者が多い。三郷明盛地区は、安曇野市だけでなく松本市へのアクセスも良好で、同市のベッドタウンとして位置づけられており需給は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額 3 5 百 ~ 4 0 百万円程度、土地のみは 5 0 ~ 6 0 坪程度で総額 7 百万円前後。但し、需要増と造成費値上げにより 1 0 百万超の取引が増加している。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自己使用の戸建住宅中心の既成住宅地域であり、敷地規模と周辺土地利用の状況から、収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用し、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 標準 価格 とし た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (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		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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.4 -0.9 +10.0 -1.0 0.0
	安曇野(県)-4 前年指定基準地の価格 38,000 円/㎡		[103.9] 100	100 [102.0]	100 [110.5]	[100.0] 100	35,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 33,800 円/㎡				価格 変 動 状 況 要 因 の 検 討	[一般的] 景気は厳しい状況が続いているが、持ち直しの動きがみられる。安曇野市の人口は微減である。								
	-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] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。								
	変動率 年間 +2.7 % 半年間 %					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。								

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日提出
安曇野(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
安曇野(県)-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	9,280,000 円		1 m ² 当たりの価格		39,500 円/m ²

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	[年 1月]	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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		安曇野市豊科 1 7 4 6 番 1 3				地積 (㎡)	235 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅が建ち並び分譲住宅地域		東5.4m市道	水道、下水	南豊科 1.1km		(その他) 安曇野市土地条例			
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 25 m、南 40 m、北 10 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	市街地近郊の小規模分譲住宅団地		街路	基準方位 北 5.4 m 市道	交通施設	南豊科駅 南東方1.1km		法令規制	(都) 1 中専 安曇野市土地条例 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		豊科地区は住宅地需要が強く、近隣地域は幹線道路や大型商業施設に近接して利便性が高い住宅地域であり、周辺で開発された分譲住宅団地は高値でも売れ行きが良いことから、地価は上昇傾向と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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 39,500 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 28,400 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は、安曇野市や周辺市町村の住宅地域全般であるが、特に強い代替競争関係が認められるのは、豊科地区の中心市街地や近郊の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は周辺市町村の居住者で、一次取得者が中心である。利便性の高い豊科駅周辺住宅地に対する需要は根強く、供給は少ないため、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、2 5 0 ㎡規模の土地のみで 1 2 0 0 万円以内、新築の戸建物件で 4 5 0 0 万円程度が標準的。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、豊科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、安曇野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 標準地番号 安曇野-6		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 47,200 円/㎡		[101.1] 100	100 [104.0]	100 [118.8]	[102.0] 100	39,400		交通 0.0	交通 0.0		環境 0.0	環境 +20.0
(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
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,000 円/㎡				価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 安曇野市住宅地域の需給動向は地域による二極化傾向が見られるが、豊科地区では根強い需要があり、高値の取引も見られる。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 特段の変動要因はない。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +3.9 % 半年間 %												

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14日提出
安曇野(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
安曇野(県)-5	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		15,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	45,500 円/m ²

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	[年 1月]	円/m ²
(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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		安曇野市豊科 4 2 4 6 番 7				地積 (㎡)	331 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60, 200)			
	1.5:1	住宅 W2		中規模の一般住宅が多い住宅地域		東4m市道	水道、下水	豊科 900m		(その他) 安曇野市土地条例 (60, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	市街地中心部に近い住宅地域		街路	基準方位 北 4 m 市道	交通施設	豊科駅 東方900m		法令規制	(都) 1 中専 安曇野市土地条例 (60, 160)		
	地域要因の将来予測		豊科地区は住宅地需要が強く、近隣地域は商業施設等に近接して利便性が高い住宅地域であり、周辺で開発された分譲住宅団地は高値でも売れ行きが良いことから、地価は上昇傾向と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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 45,500 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 32,100 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は、安曇野市や周辺市町村の住宅地域全般であるが、特に強い代替競争関係が認められるのは、豊科地区の中心市街地や近郊の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は周辺市町村の居住者で、一次取得者が中心である。利便性の高い豊科駅周辺住宅地に対する需要は根強く、供給は少ないため、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、2 5 0 ㎡規模の土地のみで 1 3 0 0 万円以内、新築の戸建物件で 4 5 0 0 万円程度が標準的。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、豊科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、安曇野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、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	□ 代表標準地 ■ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	標準地番号 安曇野-6							交通 0.0	交通 0.0				
(9) 指定からの検討	公示価格	[101.1] 100	100 [104.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	45,400	内訳	環境 0.0	環境 +3.0				
	47,200 円/㎡							画地 +4.0	行政 -2.0				
						行政 0.0		その他 0.0					
						その他 0.0							
	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/㎡)		標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	安曇野(県)-4								交通 0.0		交通 0.0		
(10) 対象基準地の検討	前年指定基準地の価格	[103.9] 100	100 [102.0]	100 [86.7]	[102.0] 100	45,500	内訳	環境 0.0	環境 -15.0				
	38,000 円/㎡							画地 +2.0	行政 0.0				
						行政 0.0		その他 0.0					
						その他 0.0							
	-1 対象基準地の検討	価格変動要因の形成要因				一般的要因		安曇野市住宅地域の需給動向は地域による二極化傾向が見られるが、豊科地区では根強い需要があり、高値の取引も見られる。					
	■ 継続 □ 新規												
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	44,100 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												
	標準地番号												
(10) 対象基準地の検討	公示価格	円/㎡				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %										

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
安曇野(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定	
安曇野(県)-6	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士	茅野 武弘
鑑定評価額	8,870,000 円		1 m ² 当たりの価格		34,000 円/m ²

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 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基 準 地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		安曇野市穂高柏原 6 5 8 番 8				地積 (㎡)	261 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 100)		
	1:1.5	住宅 W2		中小規模の戸建住宅 が建ち並び県道背後 の住宅地域		北5.5m市道	水道、 下水	柏矢町 1.2km		(その他) 安曇野市土地条例		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 18.6 m、規模 261 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 5.5 m市道	交通 施設	柏矢町駅 西方1.2km		法令 規制	(都) 安曇野市土地条例 (60, 100)	
	地域要因の 将来予測		穂高柏原地区に所在する住宅地域で開発余地もあるので、住宅地需要は比較的堅調である。周辺で新規住宅分譲が行われ、新興住宅が増えつつ推移すると予測する。									
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		34,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、安曇野市穂高の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者が多い。柏原地区では住宅地の開発分譲が多くみられ、需給は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額30百～35百万円程度、土地で60～70坪程度で総額8百万円程度であるが、造成費等の上昇から総額10百万円超の区画も増え始めている。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		自己使用の戸建住宅中心の既成住宅地域であり、安曇野市土地利用条例によって、共同住宅の建築が制限されているため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用し、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 規 準 価 格 と し た 価 格	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (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 基 準 地 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 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 -0.1 交通 0.0 環境 +15.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	安曇野(県)-4 前年指定基準地の価格 38,000 円/㎡	[103.9] 100	100 [102.0]	100 [113.7]	[100.0] 100	34,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 33,100 円/㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の 検 討	[一 般 的 要 因]	安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	戸建住宅を中心とする住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	変動率 年間 +2.7 % 半年間 %				[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 16日提出
安曇野(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
安曇野(県)-7	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額		4,580,000 円		1 m ² 当たりの価格	13,500 円/m ²

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 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		安曇野市穂高有明 7 7 2 4 番 1				地積 (㎡)	339 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 100)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅と併用住宅 が混在し、店舗等も 見られる県道沿いの 住宅地域		東6.7m県道	水道	穂高 4.4km		(その他) (土砂災害警戒区域) 安曇野市土地条例			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 24 m、規模		340 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北、 6 . 7 m県道	交通 施設	穂高駅 西方4.4km	法令 規制	(都) (土砂災害警戒区域) 安曇野市土地条例 (60, 100)			
	地域要因の 将来予測		県道沿いにあり、一般住宅、別荘地のほか、店舗等もみられ、観光地的要素も有する地域である。住宅地需要は、通年居住目的、別荘目的、移住目的など堅調さを継続しており、地価は安定的に推移すると予測する。									
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			13,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡							
	原価法	積算価格			/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、安曇野市郊外住宅地域であるが、穂高有明地区の住宅地域に強い代替性が認められる。需要者は、安曇野市及び周辺市町村居住の一次取得者が中心であるが、移住目的や店舗等を目的とする需要者も想定可能である。需給動向は、小規模分譲等の供給は見られるが、通年居住、別荘、移住、事業用途等、需要の目的が多様であり、需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで4 0 0万円～6 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		近隣地域は一般住宅等のほか店舗等も見られる地域であるが、アパートや店舗等の賃貸需要は少なく賃貸市場は未成熟である。また、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は自用目的の取引が多く、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的な比準価格を標準とし、類似標準地及び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	規格 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安曇野-11	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -3.6 交通 0.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 11,700 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [88.7]	[102.0] 100	13,500					
(9) 指定 から の 検 討		指定基準地番号 安曇野(県)-1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.2 交通 0.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
		前年指定基準地の価格 18,600 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [140.3]	[102.0] 100	13,600					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 13,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 長野県経済は、持ち直している。安曇野市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向であるが、二極化が鮮明。							
	-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] 付近で、接面県道の交差点改良事業が行われている。周辺別荘地域等には移住目的需要等も見られ、需要は比較的堅調。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
安曇野(県)-8	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 統行
鑑定評価額	7,520,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,700 円/m ²	

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/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	所在地及び地番並びに「住居表示」等 安曇野市穂高 6 6 7 8 番 3						地積 (㎡)	205 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 2 住居 (60, 200)			
	台形 1:1.5	住宅 W2		高等学校に近い、中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域		南西6m市道、 北西側道	水道、 下水	穂高 600m	(その他) 安曇野市土地条例				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 10 m、南 25 m、北 5 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 18 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 6 m 市道	交通 施設	穂高駅 南東方600m		法令 規制	(都) 2 住居 安曇野市土地条例 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		穂高地区中心部に位置する中規模一般住宅の多い既存住宅地域で、特別な地域変動要因もなく現状を維持しつつ推移するものと思料される。値頃感から今後地価は安定的に推移するものと予測。										
(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 台形 角地					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		36,700 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		19,200 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、安曇野市内の住宅地域。特に穂高地区内の住宅地域により強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は、安曇野市内の地縁居住者となるが、近隣市町村からの転入も期待される。需給動向は、既存住宅地に対しては地縁的取引も多いものと思料されるが、単価、総額ともに値頃感が出始めており、取引は比較的堅調である。需給の中心となる価格帯は、土地 2 0 0 ㎡前後で総額で 7 5 0 万円前後、新築の戸建物件は 3 , 5 0 0 万円程度が標準である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	本地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域である。周辺に散見されるアパート等は、自己所有地の有効活用目的のものが多く、居住の快適性が価格形成要因の中心をなす本地域において収益価格は低位に試算された。比準価格は、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である当該地域においては、説得力を有する試算価格である。よって本件では比準価格を標準とし、収益価格を参酌の上、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 規 格 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定 基準 地の 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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-0.6 -0.7 +5.0 -1.0 0.0 0.0
	安曇野(県)-4												
	前年指定基準地の価格 38,000 円/㎡		[103.9] 100	100 [102.0]	100 [102.6]	[103.0] 100	38,900						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 36,600 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要 因] 市内着工戸数はほぼ横這いであるが、建築コストの上昇に伴い、既存住宅地域の不動産需給では緩慢に推移している。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地 域 [要 因] 市内穂高地域の人口はほぼ横這いで、世帯数が増加傾向にあるが、そのほか地域要因に特段の変動はない。							
	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	有限会社茅野不動産鑑定
安曇野(県)-9	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	5,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,400 円/m ²	

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/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		安曇野市穂高有明 2 1 5 7 番 1 2 6				地積 (㎡)	329	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 100)			
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ小規模の分譲 住宅地域		北6m市道	水道、 下水	有明 3.5km		(その他) 安曇野市土地条例			
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 80 m、南 0 m、北 80 m				標準の使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 20.4 m、規模 329 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	有明駅 北西方3.5km		法令 規制	(都) 安曇野市土地条例 (60, 100)		
	地域要因の 将来予測		周辺には農地が広がる分譲住宅地域であるが、今後開発が進む見込みが少なく現状推移と思われる。穂高有明地区の住宅地価格には値頃感もあり、移住目的需要も見受けられ、地価は安定的に推移と予測する。										
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地の 個別的要因		方位	0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				16,400 円/㎡		(4)対象基準地の 個別的要因		方位		0.0
	収益還元法		収益価格				/ 円/㎡						
	原価法		積算価格				/ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格				/ 円/㎡						
(6)市場の特性		同一需給圏は、安曇野市郊外地域及び松川村に存する住宅地域であるが、穂高有明地区の住宅地域に強い代替性が認められる。需要者の中心は安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者であるが、県外からの移住目的需要者も想定される。需給動向は、安曇野市郊外地域は民間の宅地分譲等が多いが、環境や眺望、価格の値頃感から移住目的需要も見込まれ、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円～700万円前後が標準的である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は郊外の分譲住宅地域であり、アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるのに加え、安曇野市条例により共同住宅の建築が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(9) 指定 からの 基準 地 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
	安曇野(県)-1 前年指定基準地の価格 18,600 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [112.9]	[100.0] 100	16,600		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 16,400 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。								
	-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] 地域要因に変動はないが、別荘地を含めた周辺地域には、移住目的需要も見受けられる。								
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
安曇野(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
安曇野(県)-10	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成
鑑定評価額		8,600,000 円		1㎡当たりの価格	13,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)路線価	[年 1月]	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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		安曇野市豊科南穂高 5 3 9 1 番				地積 (㎡)	642 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 100)				
	台形 1:1.5	住宅 W2		農地の間に農家住宅 が散在する住宅地域		北東3.9m市道、 北側道	水道、 下水	柏矢町 2.3km		(その他) 安曇野市土地条例				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 90 m、北 40 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 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	農地に囲まれた農家集落		街 路	3 . 9 m 市道	交通 施設	柏矢町駅 東方2.3km		法令 規制	(都) 安曇野市土地条例 (60, 100)			
	地域要因の 将来予測		近隣地域の宅地は、現状では条例の規制のため市場性が低いが、周辺地域で開発された小規模分譲住宅団地の分譲価格との開差が広がっていることから、その影響により、地価は上昇するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		13,400 円/㎡		(4) 対象基準地 の個別的要 因	角地 台形 0.0 0.0						
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡									
	原価法		積算価格		/ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、安曇野市や周辺市町村の住宅地域全般であるが、特に強い代替競争関係が認められるのは、豊科南穂高地区の農家集落地域である。需要者の中心は、行政的条件より、近隣地域と地縁または血縁関係がある者が中心になるものと考えられる。需要者は少ないが、近隣地域に近接する周辺地域では、住宅地分譲価格が高騰していることから、安値での供給は考えにくい。規模等の個性性が様々であるため、需給の中心となる価格帯は把握困難である。												
(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、安曇野市内の農家集落地域を中心とした類似地域における現実の取引事例に基づいて試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は試算できなかったが、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ので、自用目的の取引事例に基づく比準価格の精度は高い。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安曇野-4		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 0.0 +19.0 0.0 0.0
	公示価格 16,100 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [121.4]	[100.0] 100	13,400		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0				
(9) 指定からの 基準地検討	指定基準地番号 安曇野(県)-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 0.0 +34.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 18,600 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [139.4]	[100.0] 100	13,400		画地 行政 その他	0.0 0.0 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 13,000 円/㎡				価格 変動 状況 要因 の	一般的な要因 安曇野市住宅地域の需給動向は地域による二極化傾向が見られるが、豊科地区郊外の新興分譲地では需要が強く、高値の取引も見られる。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 特段の変動要因はない。								
						個別的要因 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +3.1 % 半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社社信濃不動産鑑定事務所
安曇野(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	15,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,100 円/m ²	

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	[年 1月]	円/m ²
(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		安曇野市穂高4 3 2 5 番1 外				地積 (㎡)	403	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都)近商 (80, 200)						
	1:3.5	店舗兼住宅 S2	小売店舗、銀行等が 建ち並ぶ商業地域		南西9.5m市道	水道、 下水	穂高 500m	(その他) 安曇野市土地条例							
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 120 m、北 90 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 11 m、奥行 約 37 m、規模		410 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記	旧国道沿いの既存商業地域		街	9 . 5 m 市道	交通	穂高駅 北東方500m		法令	(都)近商 安曇野市土地条例 (80, 200)				
		事項			路		施設			規制					
	地域要因の 将来予測	近接する国道沿い路線商業地域等に新設された大型店舗への顧客流出が止まらず、商況は衰退傾向で地価は下落傾向にある。ただし、周辺住宅地の需要に支えられて、地価は下げ渋るものと予測する。													
(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	水路介在				0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				39,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格				25,900 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、安曇野市及び周辺市町村の商業地域及び商住混在地域全般であるが、強い代替競争関係が認められるのは穂高地区の混在住宅地域である。需要者の中心は、店舗・事務所又は併用住宅の建設目的の事業者であるが、一般住宅建設目的の個人も想定可能である。需給動向は、近隣地域の商況低迷により商業施設としての需要は弱含みであるが、価格水準的に住宅地としての需要も見込まれる。商業地は個性性が強く、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、穂高地区の類似地域における現実の取引事例に基づいて試算したもので、高い規範性が認められる。収益価格は、賃貸用の店舗兼共同住宅を建設することを想定して試算したものであるが、現実の中心的な需要者は、賃貸ではなく、自用目的と考えられることから、信頼性はやや劣る。以上より、相対的に規範性に優る比準価格に比重をおいて、収益価格を関連付け、類似する地価公示標準地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) 公示規 準とし た価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安曇野5-4		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 0.0 +10.0 0.0 0.0
	公示価格 44,500 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113.3}$	$\frac{100.0}{100}$	39,300								
(9) 指定 基準 地 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$									
(10) 対象基 準地 の前 年の 標準 価格 等か の検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 39,200 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 国道等の幹線道路沿い路線商業地域では大型商業施設が増加して顧客が増加しているが、市街地の既存商業地域は繁華性が減退している。									
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 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] 水路を隔てて隣接する土地も、所有者及び利用関係が同じであることから、対象不動産に含めることとした。									

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
安曇野(県)5-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	41,200,000 円	1㎡当たりの価格	45,700 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	[年 1月]	円/m ²
(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		安曇野市豊科南穂高 1 2 2 8 番 1				地積 (㎡)	901 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都)準工 (60, 200)				
	1:2.5	店舗 S1	県道沿いに店舗、事 務所等が建ち並ぶ路 線商業地域		北13m県道、 背面道	水道、 下水	田沢 1.4km		(その他) 安曇野市土地条例				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 90 m、南 50 m、北 0 m					標準的使用	中低層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 45 m、規模 900 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 3 m県道	交通 施設	田沢駅 西方1.4km	法令 規制	(都)準工 安曇野市土地条例 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測	安曇野ⅠＣ東側に存する郊外型の商業地域で、周辺において店舗出店等も見られ、今後も商業地化が進むものと思われる。郊外型店舗の出店意欲は高く、地価は上昇傾向と予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中低層店舗事務所併用地				(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路		+2.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		45,700 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		同一需給圏は安曇野市、周辺町村の商業地域又は混在地域。需要者の中心は地元事業者又はチェーン店等の展開を目的とする県内外の事業者である。需給動向は、農家の後継者不足等から潜在的な供給圧力が認められるが、業種、立地条件によっては郊外型店舗の出店意欲は旺盛で、需給動向は回復傾向と判断される。当事者の業種、規模、個別事情等に左右され、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、安曇野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。一方収益価格は理論的であるが、当該地域においては土地価格に見合った賃料水準が形成されず、低位に試算された。以上より、規範性に優る比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 とした	規格 標準 とした 価格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
		公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定 から の 検 討	指定 基準 地 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	-2.5
		安曇野(県)5-2 前年指定基準地の価格 39,200 円/㎡	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [87.2]	[102.0] 100	45,700		交通	0.0		交通	+3.0
									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 か ら の 検 討	ら の 検 討 の 要 因	-1 対象基準地の検討		価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般 的 要 因]	安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、地価動向も地域により異なる。							
		■ 継続 □ 新規											
		前年標準価格 45,000 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	+1.6 %	半年間	%							

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 15日提出
安曇野(県)5-4 宅地-1

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
安曇野(県)5-4	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額		96,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	47,600 円/m ²

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/m ²
(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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		安曇野市穂高 9 7 0 番 2 外				地積 (㎡)	2,032 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)準工 (60, 200)				
	台形 1:1.5	店舗兼工場 S1		中規模の自動車関連営業所等が多い国道沿いの路線商業地域		東15m国道	水道、下水	柏矢町 570m	(その他) 安曇野市土地条例 (70, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 100 m、北 120 m				標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 60 m、規模		2,400 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 5 m国道	交通施設	柏矢町駅 北東方570m		法令規制	(都)準工 安曇野市土地条例 (70, 200)				
	地域要因の将来予測		国道沿いの路線商業地域である。新規の開発等は見られず地域要因に格別の変動もない。地価の値頃感もあるため今後横ばい又は上昇に転じて推移していくものと予測。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 47,600 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	同一需給圏の範囲は、安曇野市及び周辺市町村の幹線道路沿い及び準幹線道路沿いの商業地域を中心に、商住混在地域も含む。需要者の中心は自己利用を目的に購入する事業者等である。需給動向は主要幹線道路の未利用地は少なく、地価の値頃感から新たな事業参入する事業者も見受けられ、ほぼ横ばいで推移している。需給の中心となる価格帯は当事者の業種・個別事情等に左右されるが単価としては大凡 4 万円/㎡～ 5 万円/㎡程度が中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼し得る取引事例を収集し得た。補修正及び要因比較も適切に行われており比準価格の規範性は高い。一方収益価格は、自己利用の低層店舗の利用が中心であり、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少ないため、賃貸市場はやや未成熟であり、相対的信頼性は劣る。従って比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、指定基準地の価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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		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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-2.5
	安曇野(県)5-2									0.0	0.0	0.0	0.0	+0.1
	前年指定基準地の価格 39,200 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [81.8]	[100.0] 100	47,800			0.0	0.0	0.0	0.0	+1.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	一般的要因								
	■ 継続 □ 新規					主要駅前を中心に発展してきた商業地は郊外のロードサイドへと移転・集積する傾向にある。								
	前年標準価格 47,500 円/㎡					地域要因								
	-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					幹線道路沿いに所在する路線商業地域である。新規開発は少なく、地域要因に特段の変動はない。								
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号					個別的要因								
	公示価格 円/㎡					個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	+0.2 %	半年間		%								