

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	
松本(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	23,300,000 円		1㎡当たりの価格	67,900 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]	53,000 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	松本市桐2丁目955番「桐2-3-25」				地積(㎡)	343	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 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅等の建ち並ぶ住宅地域	東4.5m市道	水道、ガス、下水	松本 3.2km	1住居 (60, 200) (その他) 松本市景観計画 (60, 180)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 20 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	信州大学に近接する住宅地域	街路 基準方位 北 4.5 m 市道	交通施設	松本駅 北方3.2km	法令 1住居 松本市景観計画 (60, 180) 規制	
	地域要因の将来予測	大学や病院に近接して戸建住宅・共同住宅に対する強い需要が見られる一方で、供給は少ないことから、地価は上昇傾向を継続するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	46,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、松本市内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、桐、旭、沢村、美須々、岡田、北深志地区等の住宅地域である。需要者は、松本市や周辺市町村の居住者又はこれら市町村への通勤者で、二次取得者が多い。需給動向は、底堅い需要がある一方で供給が少なく、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、200㎡規模の土地のみで総額1400万円以内、新築の戸建物件は5000万円程度までと見られる。							
(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、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、松本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収益価格は低位に試算された。また、近隣地域ではアパート経営目的で土地を取得する者は少ない。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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	
	標準地番号 松本-5	公示価格 90,600 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [138.0]	100	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	
(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	
	松本(県)-13	前年指定基準地の価格 90,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [138.0]	100	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	
(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 66,000 円/㎡			価格変動状況の要因	[一般的要因]	住宅需要は根強いが、建築資材の高騰により購買意欲の減退が見られる。新築戸建に替えて、中古物件に対する引き合いが強まっている。		
	-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/㎡				[地域要因]	特段の変動要因はない。		
	変動率	年間 +2.9 %	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)

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 奥原不動産鑑定. Includes 松本(県)-2, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 奥原 清.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,800 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 values like 56,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, etc. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位角地. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、松本市の住商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, etc. (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, etc. (10) 対年の検討: 対象標準地の価格, 変動率, etc.

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	
松本(県)-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	16,300,000 円		1㎡当たりの価格		58,400 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	[令和7年1月]	47,000 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	松本市大字里山辺字原田字芝原字久保田4232番8				地積(㎡)	279	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								
	1:2.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4.1m市道	水道、下水	松本2.2km	1中専(60,200) (その他) 松本市景観計画(60,164)							
(2)近隣地域	範囲	東100m、西50m、南50m、北40m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約25m、規模275㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	周辺に高校等の文教施設が多い住宅地域	街路	基準方位北4.1m市道	交通施設	松本駅東方2.2km 法令規制 1中専松本市景観計画(60,164)							
	地域要因の将来予測	周辺に学校や公園が多い地域で住宅地需要が強く、東方で都市計画道路の用地買収が進み、利便性も向上する見込みであることから、地価は上昇傾向と予測する。												
(3)最有効使用の判定	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	58,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	42,100 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、松本市内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、里山辺、県、清水、埋橋地区等の住宅地域である。需要者は、松本市や周辺市町村の居住者又はこれら市町村への通勤者で、一次取得者が中心である。需給動向は、底堅い需要があるため、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、200㎡規模の土地のみで総額1200万円以内、新築の戸建物件は5000万円程度までと見られる。													
(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、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、松本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収益価格は低位に試算された。また、近隣地域ではアパート経営目的で土地を取得する者は少ない。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					58,700		環境	0.0	交通	-1.0		
	公示価格	64,100 円/㎡	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [108.0]	[100.0] 100			環境	0.0	環境	+8.0		
									画地	+2.0	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
	松本(県)-14						58,600		交通	0.0	交通	-1.0		
	前年指定基準地の価格	63,700 円/㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [108.0]	[100.0] 100			環境	0.0	環境	+8.0		
									画地	+2.0	行政	0.0		
									行政	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											
	前年標準価格	56,800 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	+2.8 %	半年間	%									

一般的要因 [住宅需要は根強いが、建築資材の高騰により購買意欲の減退が見られる。新築戸建に替えて、中古物件に対する引き合いが強まっている。]

地域要因 [東方に近接する地域で、都市計画道路の用地買収が進んでいる。]

個別的要因 [個別的要因に変動はない。]

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
松本(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	19,800,000 円		1㎡当たりの価格		56,500 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	松本市並柳1丁目108番1「並柳1-17-18」				地積(㎡)	351	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1:1	住宅W2	農家住宅、一般住宅の混在する住宅地域	南4m道路	水道、ガス、下水	南松本1.3km	1住居(60,200) (その他) 松本市景観計画(60,160)						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約19m、規模320㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	市街地近郊の住宅地域							
	特記事項	街路	基準方位北4m道路	交通施設	南松本駅東方1.3km	法令規制	1住居松本市景観計画(60,160)						
	地域要因の将来予測	利便性が高い住宅地域であるため需要は底堅く、新規分譲等があると高値でも売れ行きが良い。開発素地が減少して供給が絞られつつあることから、今後も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	+4.0						
(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/㎡			台形	0.0						
	収益還元法	収益価格	41,100 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、松本市内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、南松本駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者は、松本市や周辺市町村の居住者又はこれら市町村への通勤者で、一次取得者が中心である。需給動向は、底堅い需要があることから、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、200㎡規模の土地のみで総額1200万円以内、新築の戸建物件は5000万円程度までと見られる。												
(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、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、松本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収益価格は低位に試算された。また、近隣地域ではアパート経営目的で土地を取得する者は少ない。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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
	標準地番号	松本-9						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	64,100 円/㎡	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [116.3]	[104.0] 100	56,600		環境	0.0	環境	+13.0	
									画地	+2.0	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	松本(県)-14	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	+4.0
	前年指定基準地の価格	63,700 円/㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [116.3]	[104.0] 100	56,600	標準化補正	交通	0.0	交通	0.0	
									環境	0.0	環境	+13.0	
									画地	+2.0	行政	-1.0	
									行政	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	前年標準価格	54,700 円/㎡	価格変動状況の要因	[一般的要因]	住宅需要は根強いが、建築資材の高騰により購買意欲の減退が見られる。新築戸建に替えて、中古物件に対する引き合いが強まっている。					
	-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/㎡	[地域要因]	特段の変動要因はない。			
	変動率	年間	+3.3 %	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	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
松本(県)-5	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	17,900,000 円		1㎡当たりの価格	63,800 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9日	(6)路線価	[令和7年1月]	53,000 円/㎡
(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
(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	松本市芳野14番20「芳野12-13」				地積(㎡)	280	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								
	1:3	住宅W2	一般住宅の外、中層の集合住宅等も混在する住宅地域	北9m市道	水道、ガス、下水	南松本600m	1住居(60,200) (その他) 松本市景観計画							
(2)近隣地域	範囲	東15m、西50m、南20m、北20m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約28m、規模280㎡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9m市道	交通施設	南松本駅南西方600m	法令規制 1住居松本市景観計画(60,200)						
	地域要因の将来予測	JR南松本駅南側「宮田前踏切」の立体交差化に伴う周辺整備事業が事業決定の後、既に一部新設市道の供用が開始されていること等から、利便性の向上が期待される。												
(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	63,800 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	同一需給圏の範囲は、松本市の住商混在地域を含む住宅地域である。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の一次・二次取得者等である。需給動向は、新規分譲等の供給が少ない一方、利便性の高さから住宅地としての人気が高い地域で、需要は比較的旺盛である。市場の中心価格帯は、土地で17百万円台、新築の戸建物件で40百万円台、共同住宅の賃料水準は坪5～6千円で上昇傾向である。													
(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	-5.0
	標準地番号	松本-9								交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格	64,100 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [99.7]	[100.0] 100	63,500		環境	0.0		環境	+6.0	
									画地	+2.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(9)指定基準地からの検討	指定基準地番号	松本(県)-14	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	-5.0
	前年指定基準地の価格	63,700 円/㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [99.7]	[100.0] 100	63,500		交通	0.0		交通	-1.0	
									環境	0.0		環境	+6.0	
									画地	+2.0		行政	0.0	
									行政	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	前年標準価格	62,900 円/㎡	価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	景気は、足踏みの状況である。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格			円/㎡	[地域要因]	南松本駅南側踏切改良に併せて周辺道路整備事業が進行中であり、利便性の向上が期待される。				
	変動率	年間	+1.4%	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	
松本(県)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	16,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	59,500 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	[令和7年1月]	47,000 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
(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	松本市平田東3丁目660番23 「平田東3-25-4」				地積 (m ²)	269	法令上の規制等	1 低専 (50, 80)					
	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)	(その他) 松本市景観計画						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 17 m、規模 240 m ² 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 市道 4.2 m	交通施設	平田駅 東方550m	法令規制	1 低専 松本市景観計画 (50, 80)
	地域要因の将来予測	平田駅に近く、人気が高い住宅地域。松本市中心部に近い地域では住宅地に対する需要が底堅く、供給は少ないため、今後も地価の上昇傾向は続く見込み。												
(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 59,500 円/m ²				内訳	標準化補正 100 [102.0] [108.3] 100 [100.0] 58,400							
	収益還元法	収益価格 29,200 円/m ²												
	原価法	積算価格 / 円/m ²												
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、松本市内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、南松本駅・平田駅・村井駅を最寄り駅とする住宅地域。需要者の中心は、市内又は近隣市町村在住の二次取得者。需給動向は、近隣地域の利便性は高く、不動産需要は旺盛で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、240m ² 規模の土地のみで総額1400万円前後、新築の戸建物件は4000万円前後と見込める。													
(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、近接する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、松本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。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、代表標準地価格・指定基準地価格との検討を踏まえ、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 ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	公示価格	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [108.3]	100 [100.0]	58,400		標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政	+5.0
(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 ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	前年指定基準地の価格	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [108.3]	100 [100.0]	58,500		標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政	+2.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規				価格形成要因の	[一般的要因] 松本市の人口はやや減少傾向、世帯数はやや増加傾向で、利便性の良好な住宅地の需要は旺盛である。							
	-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					[地域要因] 市内南部地域は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。							
	標準地番号	公示価格 円/m ²				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	+1.5 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
松本(県)-7	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	17,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	63,400 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	50,000 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			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	松本市小屋北1丁目527番11外「小屋北1-11-14」				地積 (m ²)	278	法令上の規制等	1 低専 (50, 80)					
	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)	(その他) 松本市景観計画						
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m				標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 m ² 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 m市道	交通	平田駅 南西方650m	法令	1 低専 松本市景観計画 (50, 80)
	地域要因の将来予測	店舗、学校等に近接し、利便性の高い既成住宅地域で、成熟度も高いため、今後も現状を維持するものと予測。利便性の高さから、供給があれば需要は見込める地域で、地価は緩やかな上昇傾向と予測される。												
(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		63,400 円/m ²		内訳								
	収益還元法	収益価格		31,500 円/m ²										
	原価法	積算価格		/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、松本市街地南部の住宅地域。需要者の中心は、市内又は近隣市町村在住の二次取得者。需給動向は、建築コストの高止まり及び住宅ローン金利が一部上昇し始め、将来的に住宅需要が一時的に抑制される可能性があるが、松本市南部地域は人口増加傾向が見られるほか、近隣地域の利便性は高く、住宅地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1,500万円程度、新築の戸建物件4,000万円程度が標準的。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心とする住宅地域である。当該地域における賃貸経営は、土地既得者によるものが多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び行政的条件から、収益価格は低位に試算された。一方、現実の取引事例に基づいて試算した比準価格は、市場の実態を反映して規範性が高い。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地価格・指定標準地価格との検討を踏まえ、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/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.5	
	公示価格	[100.7]	100	100	[102.0]	62,100		環境	0.0	交通	-0.6	行政	+2.0	
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.5	
	前年指定標準地の価格	[101.4]	100	100	[102.0]	62,200		環境	0.0	交通	-0.6	行政	+2.0	
(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	[一般的要因] 松本市の人口はやや減少傾向、世帯数はやや増加傾向で、利便性の良好な住宅地の需要は旺盛である。									
	-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			[地域要因] 市内南部地域は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。									
	前年標準価格	62,600 円/m ²			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	円/m ²												
	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	レザン不動産鑑定
松本(県)-8	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	2,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,550 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	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	松本市安曇765番1外				地積(㎡)	306 ()	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 1:2	住宅 W2	一般住宅が密集している住宅地域	南西4m市道	水道、下水	新島々 3.6km	(その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 30 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 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	特にない	街路 4 m市道	交通施設	新島々駅 西方3.6km	法令 都計外 松本市景観計画 (土砂災害警戒区域) 規制				
	地域要因の将来予測	松本市西部、旧安曇村の既存住宅地域であり、人口減少傾向、高齢化が進んでいる。外部からの転入が少ない郊外の集落地域であることから、需要は弱く、今後も地価は下落傾向と予測する。									
(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	6,550 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、松本市郊外及び周辺市町村の山間、山麓に存する集落地域一帯である。需要者の中心は、地縁性を有する者であるが、都市部からの移住目的等の需要も考えられる。人口の減少、高齢化の進展から潜在的な供給圧力は高まりつつある一方、土地需要は低調。需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心的な価格帯は、取引自体が少ない上、個別の取引事情が様々であり、一定の水準は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、山間部に位置する戸建住宅を中心とした集落地域で、賃貸市場が成熟しておらず、土地に帰属する純収益が低廉であるため、収益価格は試算しない。比準価格は、同一需給圏内において現実に発生した取引事例に基づいて求めており、比準の過程も適切で、市場の実態を反映した実証的な価格である。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とを検討した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象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		[要因]		松本市全体での人口は微減傾向、高齢率はほぼ横ばいであるが、二極化が鮮明になっている。				
	前年標準価格		6,700 円/㎡		[地域]		特段の変動要因はないが、安曇地区は人口減少傾向、高齢化が進んでおり、宅地需要は弱含み傾向が続いている。				
	-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		[個別的]		個別的要因に変動はない。				
	標準地番号		標準地								
	公示価格		円/㎡								
	変動率	年間	-2.2 %	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	
松本(県)-9	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		16,500,000 円	1㎡当たりの価格		57,600 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]	45,000 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等	松本市村井町西1丁目647番4「村井町西1-8-26」				地積(㎡)	287	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																	
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西4m市道	水道、下水	村井450m	1中専(60,200) (その他) 松本市景観計画(60,160)																
(2)近隣地域	範囲	東20m、西40m、南50m、北50m			標準的使用	低層住宅地																	
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約18m、規模270㎡程度、形状長方形																					
	地域的特性	特記事項	村井駅西側の住宅地域	街路	基準方位北4m市道	交通施設	村井駅西方450m	法令規制	1中専 松本市景観計画(60,160)														
	地域要因の将来予測	塩尻市との境界に近い住宅地域であり、塩尻市側でも住宅地の需給関係は強く、村井駅の工事が完了して利便性が向上したこともあり、今後も地価は上昇傾向を続けるものと予測する。																					
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0																	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,600 円/㎡																				
	収益還元法	収益価格	36,300 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	同一需給圏は、松本市内及び塩尻市内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、村井駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者は、松本市や塩尻市の居住者又はこれらの市への通勤者で、一次取得者が中心である。需給動向は、底堅い需要があることから、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、200㎡規模の土地のみで総額1200万円以内、新築の戸建物件は5000万円程度までと見られる。																						
(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、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、松本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収益価格は低位に試算された。また、近隣地域ではアパート経営目的で土地を取得する者は少ない。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	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 +3.0	交通 -1.0	環境 +2.0	行政 +1.0	その他 0.0		
	標準地番号	松本-26	[101.1] 100	100	[102.0] 100	100	[102.0] 100	57,600															
(9)指定からの検討	指定基準地番号	松本(県)-14	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	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 -1.0	環境 +11.0	行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	63,700 円/㎡	[101.4] 100	100	[102.0] 100	100	[102.0] 100	57,600															
(10)対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[要因]		住宅需要は根強いが、建築資材の高騰により購買意欲の減退が見られる。新築戸建に替えて、中古物件に対する引き合いが強まっている。															
	前年標準価格		55,700 円/㎡			[要因]		村井駅では東西自由通路が供用開始され、近隣地域を含む駅の西側地域は利便性が格段に工場した。															
-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/㎡		[要因]		個別的要因に変動はない。													
変動率		年間	+3.4 %	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	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
松本(県)-10	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額		12,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	
				60,400 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 9 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	48,000 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
(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		松本市大字大村字原畑 2 9 6 番 5			地積 (m ²)	198	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)				
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西6.5m市道	水道、下水	松本 3.5km		(その他) 松本市景観計画				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 40 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 210 m ² 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 6.5 m市道	交通施設	松本駅 北東方3.5km	法令規制	1 低専 松本市景観計画 (50, 80)		
	地域要因の将来予測	開発余地が少なく新規土地供給も少なく、地域要因に特段の変動は認められない。利便施設へのアクセスが比較的優ることから不動産需要は堅調である。										
(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		60,400 円/m ²								
	収益還元法	収益価格		25,100 円/m ²								
	原価法	積算価格		/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市の住商混在地域を含む住宅地域である。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の一次・二次取得者等である。需給動向は、新規分譲等の供給が少ない一方、利便性の高さから住宅地としての人気が高い地域で、需要は比較的旺盛である。市場の中心価格帯は、土地で 1 2 百万円前後、新築の戸建物件で 3 0 百万円台、共同住宅の賃料水準は坪 5 ~ 6 千円で上昇傾向である。											
(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/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	公示価格	松本-9	[100.7]	100	100	[102.0]	59,900		環境 0.0	交通 0.0		環境 +11.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	松本(県)-14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	前年指定基準地の価格	63,700 円/m ²	[101.4]	100	100	[102.0]	60,000		環境 0.0	交通 0.0		環境 +11.0
(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 59,700 円/m ²		[要 因] 景気は、足踏みの状況である。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。					
	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		[地 域 要 因] 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。					
	標準地番号		公示価格		円/m ²		[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +1.2 %	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	
松本(県)-11	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	13,400,000 円		1㎡当たりの価格	49,000 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
(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	松本市大字笹賀7993番外				地積(㎡)	274	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況								
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅の多い区画整理をなした新興住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	南松本3.2km	1住居(60,200) (その他) 松本市景観計画							
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西50m、南30m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約21m、規模			270㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	大久保工場団地に近接する住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	南松本駅西方3.2km 法令 松本市景観計画(60,200) 規制							
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅団地であり、小学校にも近く、利便性が高いことから、今後も地価は上昇傾向を続けるものと予測する。												
(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	49,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	31,200 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、松本市内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、笹賀地区の住宅地域である。需要者は、松本市及び周辺市町村の居住者又はこれらの市町村への通勤者で、一次取得者が中心である。需給動向は、底堅い需要があることから、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、200㎡規模の土地のみで総額1000万円以内、新築の戸建物件は4500万円程度までと見られる。													
(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、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、松本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収益価格は低位に試算された。また、近隣地域ではアパート経営目的で土地を取得する者は少ない。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	-1.0
	標準地番号	松本-9					49,000			交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	64,100 円/㎡	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [129.4]	[100.0] 100				環境	0.0		環境	+32.0
										画地	+2.0		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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	松本(県)-14						48,900			交通	0.0		交通	0.0
	前年指定基準地の価格	63,700 円/㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [129.4]	[100.0] 100				環境	0.0		環境	+32.0
										画地	+2.0		行政	-1.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(10) 対象標準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規							一般的要因 住宅需要は根強いが、建築資材の高騰により購買意欲の減退が見られる。新築戸建に替えて、中古物件に対する引き合いが強まっている。				
	前年標準価格			47,400 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			円/㎡										
	公示価格			円/㎡										
	変動率	年間	+3.4 %	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 details for 松本(県)-12, 長野県, 第 2, 氏名, 不動産鑑定士 郷間 智史.

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, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.

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	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)-13	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 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] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月26日	(5)価格の種類	正常価格		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	松本市開智1丁目1528番15 「開智1-2-11」				地積 (㎡)	225	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住居 (60, 200) 準防			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の建ち並び 既成住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	松本 1.6km	(その他) 松本市景観計画 (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 0 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 12.9 m、奥行 約 17.7 m、規模 225 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	松本城北方に所在する品等の高い住宅地域	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	松本駅 北方1.6km	法令規制 1住居 松本市景観計画 (70, 200) 準防		
	地域要因の将来予測	松本城北方の環境条件や利便性に優る品等の高い住宅地域である。稀少性が高く、供給は少ない一方で、需要が潜在的なものも含めて根強いと見込み、今後も地価は上昇傾向を続ける見込み。								
(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	92,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	56,400 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	同一需給圏は松本城北方の既成住宅地域と判定した。需要者としては、市内在住の富裕層が大勢を占める。需給動向は、潜在的な需要が根強い一方で、供給は極めて少ないので、売り物件が出ると短期間で成約する傾向がある。市場において需要の中心となる価格帯は、複合不動産で総額5000万円以上、土地のみで規模にもよるが総額2000万円前後と見込める。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	強い価格牽連性を有する類似地域の現実の取引事例に基づいて試算した比準価格は、市場の実態を反映して規範性が高い。周辺では賃料水準が低く抑えられている中古アパートが多いため、収益価格は低位に試算された。また、近隣地域は、共同住宅も存在するが、戸建住宅等自用の物件に対する需要が中心である。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、類似公示地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	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 -1.0 交通 -0.6 環境 0.0 行政 -1.0 その他 -15.0
	公示価格	75,200 円/㎡	[100.4] 100	100 [102.0]	100 [82.8]	[100.0] 100	89,400			
(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	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	[]	[]				
(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	90,000 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	松本-5								
	公示価格	90,600 円/㎡								
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 +1.5 %							
	変動状況	[一般的要因] 人口はほぼ横ばい、供給は限定されている一方、世帯分離から住宅需要は堅調で住宅市場は回復基調にある。 [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。								

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	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)-14	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	64,600 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]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月26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	松本市笹部1丁目767番12 「笹部1-4-27-3」				地積 (㎡)	182	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	2中専 (60, 200)														
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	西5.5m市道	水道、下水	南松本 2.4km	(その他) 松本市景観計画														
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地															
	標準的画地の形状等	間口 約 13.8 m、奥行 約 13.2 m、規模 182 ㎡程度、形状 正方形																			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	南松本駅 北西方2.4km 法令 松本市景観計画 (60, 200) 規制														
	地域要因の将来予測	スーパー、学校等の公共施設へのアクセスが良いことから需要は堅調である。供給も一定数量が存在することから、地価は今後も安定的に推移するものと思われる。																			
(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	64,600 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																		
(6) 市場の特性	同一需要圏の範囲は市街地南～南西部近郊の住宅地域。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の30代～40代の一次取得者である。現時点の需要動向は市内で商業施設・公共施設に至近で利便性に優る住宅地の需要は引き締まっており、需要は比較的堅調である。需給の中心となる価格帯は土地200㎡前後で1,200万円程度、新築の戸建物件は5,000万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	比準価格は、類似地域内における現実の取引事例に基づき実証的である。当該地域及び周辺地域はアパートも見られる地域であるが、土地既得者によるアパート経営が多く、基準地の規模等の関係から収益還元法は非適用とした。また、近隣地域は収益性より居住の快適性を志向する住宅地域であるので、規範性が高い比準価格を基に類似公示地と規準した価格をも関連付け鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -0.5	交通 +3.9	環境 +3.0	行政 +1.0	その他 0.0
	標準地番号	松本-34	[101.1] 100	100	[102.0] 100	[107.5] 100	64,700														
(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	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100	[] 100	[] 100	[]														
(10) 対象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	63,700 円/㎡	価格変動状況の要因	[一般的要因]	人口はほぼ横ばい、供給は限定されている一方、世帯分離から住宅需要は堅調で住宅市場は回復基調にある。													
	-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	松本-9			公示価格	64,100 円/㎡	[地域要因]	昨年と比較して大きな地域変動要因は見当たらない。需給は堅調で取引価格も安定している。										
	変動率	年間	+1.4 %	半年間	+0.8 %		[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 奥原不動産鑑定	
松本(県)-15	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清	
鑑定評価額	7,910,000 円		1㎡当たりの価格	30,200 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
(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	松本市波田字南原1403番5				地積 (㎡)	262 ()	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) (その他) 松本市景観計画			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 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 18 m、奥行 約 15 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	三溝駅 南西方250m	法令 1低専 松本市景観計画 (50, 80) 規制		
(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	30,200 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、松本市郊外の波田地区を中心とし、梓川地区や和田地区等のうち地価水準が同等の地域を含む。松本市内又は周辺市町村に勤務先等を有する一次取得者が需要の中心である。需給動向は、新規の住宅地分譲が堅調で供給は多いが、需要も堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで、700～900万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	近隣地域は戸建住宅中心の住宅地域である。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 -1.0
	標準地番号 松本-15							交通 0.0		交通 -0.5
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +15.0
	前年指定基準地の価格							画地 +2.0		行政 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討				[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。				
	継続 新規	前年標準価格 29,800 円/㎡				[地域]	前年と比較して特段の変動要因はない。地価は僅かに上昇傾向にある。			
対年の検討	-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]		特にない。			
	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, 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所. Includes details for 松本(県)-16, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 郷間 智史.

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: 松本市寿中1丁目1323番13. (2) 範囲: 東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 53,400 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、松本市郊外に所在する住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、実際の取引事例に基づき試算されており. (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 松本-9. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 松本(県)-14. (10) 対象基準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規. Includes a table for 変動状況 (変動率, 年間, 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	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
松本(県)-17	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	9,860,000 円		1 m ² 当たりの価格	41,100 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 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
(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		松本市大字内田字梨ノ木 2 番 3			地積 (m ²)	240	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) (その他) 松本市景観計画			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域	北5.8m市道	水道、下水	村井 2.5km					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 90 m、南 60 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 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 m ² 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 5.8 m市道	交通施設	村井駅 東方2.5km	法令規制	1 中専 松本市景観計画 (60, 200)	
地域要因の将来予測	郊外の区画街路が整った住宅地域で、地域要因に特別の変動は認められない。商業施設など利便施設への接近性等は競合地域に比して標準的で、当面は現状のまま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	41,100 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市郊外に所在する住宅地域である。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の一次取得者等である。開発余地が残る郊外では民間業者等による住宅地の開発分譲供給が多く、大規模商業施設等への接近性・居住環境が良好な地域と劣る地域で需要の二極化が進んでいる。市場の中心価格帯は土地で 1 0 百万円前後、新築戸建住宅で 3 0 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おり、近隣地域及び周辺地域の土地利用は戸建住宅が中心で、近年の賃貸需要は低調であることから、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) 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 ²)	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					41,000		環境 0.0	交通 0.0		環境 +56.0
	公示価格	[100.7]	100	100	[100.0]		画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	64,100 円/m ²	100	[102.0]	[154.4]	100		その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	松本(県)-14					41,000		環境 0.0	交通 0.0		環境 +56.0
	前年指定基準地の価格	[101.4]	100	100	[100.0]		画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	63,700 円/m ²	100	[102.0]	[154.4]	100		その他 0.0				
(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		価格変動状況の要因	一般的要因 [景気は、足踏みの状況である。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。							
	継続	新規		地域要因 [松本市郊外の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格	41,000 円/m ²		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 ²									
	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	株式会社広部不動産鑑定
松本(県)-18	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	13,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,500 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	44,000 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			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	松本市宮田3081番2 「宮田21-11」			地積 (m ²)	241	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	2中専 (60, 200) (その他) 松本市景観計画 (60, 184)							
(2)近隣地域	範囲	東40m、西60m、南50m、北10m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約24m、規模240m ² 程度、形状長方形												
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.6m市道	交通施設	南松本駅 南西方1.4km	法令 2中専 松本市景観計画 (60, 184)						
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動は認められず、当面は現状維持と予測。但し市内幹線道路に挟まれ、商業施設への接近性も比較的良好な立地で、利便性が優る地域であることから引き続き根強い需要が続くものと予測。												
(4)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,500 円/m ²		(4)対象基準地の個別的要因	方位	+4.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	収益還元法	収益価格	27,100 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(6)市場の特性	同一需給圏は、松本市郊外に所在した住宅地域のほか商住混在地域も含む。需要者の中心は、市内又は近隣市町村在住の二次取得者。需給動向は、建築コストの高止まり及び住宅ローン金利が一部上昇し始め、将来的に住宅需要が一時的に抑制される可能性があるが、利便性を有する住宅地においては依然、住宅需要は旺盛である。需給の中心となる価格帯は土地で13百万円前後、新築戸建住宅で36百万円程度とみられる。													
(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。一方で、収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺には戸建住宅のほか共同住宅もみられるが、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少ない。したがって本件では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酌の上、代表標準地価格・指定基準地価格との検討を踏まえ、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/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+0.9
	公示価格	松本-9	[100.7] 100	100	100	[104.0] 100	56,700		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	松本(県)-14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+0.9
	前年指定基準地の価格	63,700 円/m ²	[101.4] 100	100	100	[104.0] 100	56,800		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	価格変動状況 形成要因	[一般的要因]	松本市の人口はやや減少傾向、世帯数はやや増加傾向で、利便性の良好な住宅地の需要は旺盛である。								
	-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/m ²	[地域要因]	市内南部地域は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。				
(10)対年の検討	前年標準価格	54,400 円/m ²		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間	+2.0 %		半年間	%								

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
松本(県)-19	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	2,760,000 円		1㎡当たりの価格	7,680 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26日	(5)価格の種類	正常価格	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	松本市会田字裏ノ田84番				地積(㎡)	359	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 (その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画			
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西30m、南90m、北40m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約36m、規模360㎡程度、形状長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	明科駅 東方7.5km 法令規制 都計外(土砂災害警戒区域) 松本市景観計画			
	地域要因の将来予測	旧宿場町(会田宿)を主体とした農家集落地域で、人口減少傾向、高齢化の進展が続いている。外部からの転入は少なく、需給は弱含みで、今後も地価は下落傾向と予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,680 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、松本市郊外及び周辺市町村の山間、山麓に存する集落地域一帯である。典型的な需要者は、地縁性を有する者が中心である。都市部等からの移住目的の需要も認められるが、絶対数は多くない。人口の減少、高齢化の進展から潜在的な供給圧力は高まりつつある一方、土地需要は低調であり、需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心的な価格帯は、取引自体が少ない上、個別の取引事情が様々であるので、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	近隣地域は、旧街道沿いに存する戸建住宅を中心とした集落地域で、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内において現実に発生した取引事例に基づいて求めており、比準の過程も適切で、市場の実態を反映した実証的な価格である。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とを検討した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格変動状況の要因					
	継続	新規				[要因]	長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。松本市の人口は微減傾向であるが、二極化が鮮明で山間地域は人口減が著しい。			
	前年標準価格	7,820 円/㎡				[地域]	特段の変動要因はないが、旧四賀村は人口減少傾向、高齢化が著しく、宅地需要は弱含み傾向が続いている。			
-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			[個別]	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	-1.8 %	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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
松本(県)-20	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		67,800 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]	53,000 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	松本市鎌田1丁目4788番3「鎌田1-10-5」				地積(㎡)	150	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	一般住宅の中に店舗等が混在する既成住宅地域	東4.8m市道	水道、ガス、下水	松本1.2km	1住居(60,200) (その他) 松本市景観計画(60,192)							
(2)近隣地域	範囲	東50m、西60m、南30m、北70m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、規模180㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	松本市中心部に近い住宅地域	街路	基準方位北4.8m市道	交通施設	松本駅南方1.2km 法令規制 1住居松本市景観計画(60,192)							
	地域要因の将来予測	国道の背後で、松本駅に近く小中学校にも近接して利便性が高いので、今後も需給関係は強く、地価は上昇傾向を続けるものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0								
(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	50,200 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、松本市内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、鎌田、井川城、征矢野、両島等の住宅地域である。需要者は、松本市や周辺市町村の居住者又はこれら市町村への通勤者で、二次取得者が多い。需給動向は、底堅い需要がある一方で供給が少なく、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、200㎡規模の土地のみで総額1400万円以内、新築の戸建物件は5000万円程度までと思路する。													
(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、松本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収益価格は低位に試算された。また、近隣地域ではアパート経営目的で土地を取得する者は少ない。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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	松本-9					67,900		環境	0.0	交通	-3.0		
	公示価格	64,100 円/㎡	[100.8] 100	[100] [102.0]	[100] [95.1]	[102.0] 100			画地	+2.0	行政	-1.0		
									行政	0.0	その他	-1.0		
									その他	0.0		0.0		
(9)指定からの検討	指定基準地番号	松本(県)-14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	63,700 円/㎡	[101.4] 100	[100] [102.0]	[100] [95.1]	[102.0] 100	67,900		交通	0.0	環境	-3.0		
									環境	0.0	画地	-1.0		
									行政	0.0	行政	-1.0		
									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		変動状況の要因	[一般的要因] 住宅需要は根強いが、建築資材の高騰により購買意欲の減退が見られる。新築戸建に替えて、中古物件に対する引き合いが強まっている。										
	継続	新規		[地域要因] 特段の変動要因はない。										
	前年標準価格	65,800 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 +3.0 %	半年間 %											

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
松本(県)-21	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	875,000 円	1㎡当たりの価格	1,870 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] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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	松本市奈川2495番				地積(㎡)	468	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 (その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画	
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西80m、南15m、北45m				標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口約28m、奥行約20m、規模560㎡程度、形状台形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域) 松本市景観計画		
	地域要因の将来予測	郵便局、農協等が立地する奈川地区の中心的集落内に位置するが、外部からの人口流入は期待できず少子高齢化と人口減少によって宅地に対する有効需要は今後も減退し、地価下落は継続するものと予測。						
(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	1,870 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	同一需給圏は奈川地区・安曇地区のほか、隣接町村の山間部に存する住宅地域。需要者の中心は地縁の選好性を有する地縁者が中心。需給動向は高齢化と人口の減少により土地需要が減退傾向である一方で空家が増加し供給圧力も高い。需給の中心となる価格帯は土地の取引が少なく、取引の事情や規模・地形等の個別的要因が様々であることから、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	都市計画区域外の山間部に位置した農家住宅を中心とした住宅地域で、取引は自用目的が中心であるため、収益価格は試算しない。比準価格は対象基準地と地域類似性が認められ、代替競争関係が認められる地域の取引事例を採用して求めており、市場性を反映した実証的な試算価格である。以上より本件では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分析結果も検討の上、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	1,920 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	標準地						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 -2.6 %	半年間 %					
				価格変動要因の	[要因] 一般的	山間集落内での人口や世帯数の減少率は著しく、高齢化率も高いため、当該集落での住宅需要は引き続き弱含みである。		
					[地域] 地域	当該地域の過疎の進行から住宅需要は弱含みで推移し、住宅地価は引き続き下落傾向である。		
					[個別的] 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)

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 松本(県)-22, 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. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 松本市梓川梓1928番. (2) 範囲: 東200m, 西200m, 南100m, 北100m. (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: 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 13,200 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は梓川地区のほか、波田地区・和田地区・山形村内の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は農家住宅を主体とする市街化調整区域内の既成集落地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 松本(県)-23, 前年指定標準地の価格, 30,300 円/m². (10) 対年標準価格の検討: -1 対象標準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 13,100 円/m², -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/m², 変動率 年間 +0.8% 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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
松本(県)-24	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	14,400,000 円		1㎡当たりの価格		29,000 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
(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	松本市大字里山辺字大ブケ1010番1				地積 (㎡)	498	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) (その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 100 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 25 m、規模			500㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	条例による「禁止区域」内	街路	6 m 市道	交通施設	松本駅 東方4.7km	法令規制	「調区」(土砂災害警戒区域) 松本市景観計画 (60, 200)						
地域要因の将来予測	建物建築は可能であるが、市街化調整区域内かつ土砂災害警戒区域内であるため、市場性は低く、地価は下落傾向と予測する。														
(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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,000 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、松本市及び周辺市町村の住宅地域全般であるが、価格水準的には市街化調整区域内の住宅地域にほぼ限定される。需要者としては、行政的条件より、地縁または血縁関係を有する個人が中心である。需給動向は、市街化調整区域内で厳しい用途規制のある近隣地域については、供給も多くはないものの、需要は極めて限定的である。需要の中心となる価格帯は、需要が限定されて、個別の取引事情も強く反映されることから、把握が困難である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化調整区域に所在し、賃貸共同住宅その他収益目的不動産の建設を想定することは不可能であることから、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、行政的条件や環境条件が類似する住宅地域における取引事例を採用して試算したもので、市場の取引実態を反映して実証的で、規範性が高い。以上より、比準価格を採用して、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	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
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]		100						
(9) 指定基準地	指定基準地番号	松本(県)-23	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	30,300 円/㎡	[102.0]	100	[102.0]	[104.0]	100		29,100		0.0	0.0	0.0	+2.0	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	29,100 円/㎡		価格変動状況要因の	[一般的要因] 住宅地に対する需要は根強いが、調整区域等の用途規制が厳しい地域に対しては、需要が減退している。							
	-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]	個別的要因に変動はない。									

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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
松本(県)-26	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	9,250,000 円		1㎡当たりの価格		12,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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
(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		松本市大字内田字西原1287番1外			地積(㎡)	717	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) (その他) 松本市景観計画						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南30m、北40m			標準的使用	農家住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約35m、奥行約20m、規模			700㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	農家住宅等が散在する地域	街路	4m 県道	交通施設	村井駅 南東方2.4km	法令規制	「調区」松本市景観計画(60,200)					
	地域要因の将来予測	市街地から比較的近いが、市街化調整区域で土地利用規制が厳しいことから、需要は限定的であり、地価は下落傾向と予測する。												
(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	12,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市及び周辺市町村の住宅地域全般であるが、価格水準的には市街化調整区域内の住宅地域にほぼ限定される。需要者としては、松本市内の地縁または血縁関係を有する個人が中心である。需給動向は、市街化調整区域内で厳しい用途規制のある近隣地域については、供給も多くはないものの、需要は極めて限定的である。需要の中心となる価格帯は、需要が限定されて、個別の取引事情も強く反映されることから、把握が困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化調整区域に所在し、賃貸共同住宅その他収益目的不動産の建設を想定することは不可能であることから、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、行政的条件や環境条件が類似する住宅地域における取引事例を採用して試算したもので、市場の取引実態を反映して実証的で、規範性が高い。以上より、比準価格を採用して、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	+4.0
	標準地番号	松本-29					12,800		環境	0.0	交通		0.0	交通
	公示価格	13,000 円/㎡	[99.6 / 100]	[100 / 100.0]	[100 / 100.9]	[100.0 / 100]		画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0			
(9)指定基準地	指定基準地番号	松本(県)-23	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	30,300 円/㎡	[102.0 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 234.3]	[100.0 / 100]	12,900		交通	0.0	交通		0.0	交通
								環境	0.0	環境	+132.0	環境	0.0	
								画地	+2.0	行政	0.0	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		変動状況の要因	[一般的要因] 住宅地に対する需要は根強いが、調整区域等の用途規制が厳しい地域に対しては、需要が減退している。										
	継続	新規		[地域要因] 特段の変動要因はない。										
	前年標準価格	12,900 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	0.0 %	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	
松本(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	25,300,000 円		1㎡当たりの価格		201,000 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]	160,000 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	松本市中央2丁目5番2外「中央2-2-13」				地積(㎡)	126	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					
	1:3	店舗兼住宅 S3	中低層店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	東19m市道	水道、ガス、下水	松本 600m	商業(80,500) 防火 (その他) 松本市景観計画(100,500)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	中低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約 7 m、奥行約 20 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	松本市中心市街地の商業地域	街路 1.9 m 市道	交通施設	松本駅 北東方600m	法令規制 商業 松本市景観計画(100,500) 防火				
	地域要因の将来予測	インバウンド等の観光客が増加しており、飲食・宿泊関連の商況は回復しているが、物販は低迷しており、近傍のパルクの閉店等もあって、繁華性は回復せず、地価動向も停滞が続くものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	中低層店舗地				(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	205,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	152,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市及び周辺市町村の商業地域全般であるが、県内外の中核市等も含む。需要者としては、店舗やテナントビル等を建設する目的の事業者が中心であるが、店舗併用住宅等建設目的の個人事業者も想定可能である。需給動向は、中心市街地の希少性から底堅い需要は見込まれるが、マンションやホテル用地としては画地規模が小さいため、強い需要は期待できない。規模等の個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、松本市内の商業地域や混在住宅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、標準的な賃貸用の店舗及び事務所ビルを想定して試算したが、近年は賃貸の店舗やオフィスに対する需要が少ないため、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 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 -2.0 交通 +2.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 松本5-2					201,000					
(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 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 -2.0 交通 +2.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	松本(県)5-5					201,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	物販店舗の収益力は減退し、大規模小売店舗の撤退が続く一方で、マンションやホテル用地に対する需要は根強い。					
	前年標準価格	200,000 円/㎡				[地域要因]	特段の変動要因はない。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地		[個別的要因]	特になし。					
	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	
松本(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清	
鑑定評価額		115,000,000 円		1㎡当たりの価格	
				144,000 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]	125,000 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	松本市大手3丁目74番3「大手3-4-3」				地積(㎡)	801	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) 防火						
	1:4	事務所SRC7	中高層の事務所ビルが多い商業地域	西16m市道	水道、ガス、下水	松本1km		(その他) 松本市景観計画(100,400)						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西60m、南50m、北30m 標準的使用 中層店舗事務所併用地												
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約50m、規模800㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	松本城に近い大名町通り沿いの商業地域	街路	1.6m 市道	交通施設	松本駅北東方1km	法令規制	商業 松本市景観計画(100,400)					
	地域要因の将来予測	松本城近くの商業地域。周辺で大型店舗の撤退という報道がある一方で、ホテル、マンション用地の需要は高い。地価は観光客の増加に伴い、安定的に推移するものと判定。												
(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	92,700 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、松本駅前その他松本市中心部や幹線道路沿いの商業地域と判定した。需要者としては、テナントビルや貸駐車場施設等を保有する目的の投資家の他、自社ビル保有目的の事業者等も想定可能で、稀少性・観光客増加の理由から投資需要が高まりつつあるエリアである。ただし商業施設は、物件ごとの採算性が異なるため、市場における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、用途や価格水準が類似する地域や近接する地域等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、理論的であるが、建物の新築とテナントの新規募集を前提に試算したもので、建物建築費や賃料等の設定に想定要素が多いことから、精度の点でやや劣る。以上より、相対的に規範性に優る比準価格に比重を置き、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	+1.3
	標準地番号	松本5-4					144,000		環境	0.0	交通	0.0	環境	+1.3
	公示価格		[100.4]	100	100	[100.0]		画地	0.0	行政	0.0	行政	-18.0	
	121,000 円/㎡		100	[100.0]	[84.1]	100		行政	0.0	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.3
	松本(県)5-4						144,000		交通	0.0	交通	0.0	交通	+1.3
	前年指定基準地の価格		[100.8]	100	100	[100.0]		環境	0.0	環境	0.0	環境	-18.0	
	120,000 円/㎡		100	[100.0]	[84.1]	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)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格		143,000 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			[地域要因] 特段の変動要因はない。					
				円/㎡				[個別的要因] 特にない						
	変動率	年間	+0.7 %	半年間										

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
松本(県)5-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	71,600 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] 路線価又は倍率	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月26日	(5)価格の種類	正常価格		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	松本市城東1丁目1143番2「城東1-2-18」				地積(㎡)	213	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					
	1:4.5	店舗兼住宅W2	国道沿いに店舗、住宅等が混在する既成商業地域	東8.5m国道	水道、ガス、下水	松本1.4km	商業(80,400)準防 (その他) 松本市景観計画(90,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西20m、南80m、北80m			標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約6.5m、奥行約28.5m、規模			213㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	国道沿いの近隣商業地域	街路	8.5m 国道	交通施設	松本駅 北東方1.4km 法令 松本市景観計画(90,400)準防				
	地域要因の将来予測	近接する地域で飲食店等が開業するなど、商況回復の兆しがある。また、価格水準が住宅地と接近していることから、周辺住宅地域の地価上昇に底支えされて、地価は上昇傾向を続けるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(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	71,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,600 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、市内の商住混在地域であるが、専用住宅を中心とする住宅地域も含まれる。需要者としては、店舗や併用住宅建設目的の地元事業者の他、住宅用地を求める者も想定可能である。需給動向は、背後住宅地としての需要が根強く見られ、沿線でも店舗から住宅への建て替え等が見られるので、その影響から地価も回復傾向にある。近隣地域の画地は規模や形状の個性が強いため、需要の中心となる価格帯に関する一定水準は見出し難い。										
(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、近隣地域及び近接する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、現実の需要者は自用目的が大多数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、類似する地価公示標準地価格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 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 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 -1.9 交通 -0.4 環境 +5.0 行政 -2.0 その他 0.0
	松本5-5	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.5]	[100.0] 100	70,900					
(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	[] 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 前年標準価格 71,200 円/㎡		価格変動要因の	[一般的要因]		観光客や飲食客が戻りつつあり、商業地の繁华性も回復途上にある。					
	-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]		特段の変動要因はない。					
	変動率 年間 +0.6 % 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)

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	
松本(県)5-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	142,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		243,000 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	[令和7年1月]	190,000 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
(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	松本市深志1丁目703番「深志1-1-2」			地積 (m ²)	586	法令上の規制等	商業 (80, 500) 準防					
	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, 500) 準防						
	台形 1:2	店舗兼事務所 S R C 8F1B	中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北(駅前広場)道路	水道、ガス、下水	松本駅前広場接面	(その他) 松本市景観計画 (90, 500)						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	中高層店舗付事務所地							
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模 600 m ² 程度、形状 長方形			地域的特性	特記 特にない	街路 (駅前広場) 道路	交通 松本駅前広場接面	法令 商業 松本市景観計画 (90, 500) 準防				
	地域要因の将来予測	商業集積の核である百貨店・商業施設が閉店し、市街地中心部の繁華性は、衰退傾向にあるが、市街地への人口集中や観光客の増加を背景としたマンション・ホテル需要等で不動産需給は引き締まるものと予測。											
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗付事務所地				(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	244,000 円/m ²		対象基準地の比準価格 (円/m ²)	243,000	内訳	街路	0.0	街路	0.0		
	収益還元法	収益価格	173,000 円/m ²					交通	0.0	交通	0.0		
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					環境	0.0	環境	0.0		
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					画地	0.0	行政	0.0		
(6) 市場の特性	同一需給圏は、類似性の高い地方都市の駅前商業地域及び市街地中心部の商業地域。需要者の中心は、大規模法人・地元の優良法人等。需給動向について、市街地中心部での商業集積の核である百貨店の閉店が決定するなど繁華性は、衰退している一方で、マンションやホテルなどの不動産需要は増加し、土地利用のトレンドの変化が顕著である。需給の中心となる価格帯は、取引の事情や規模等の個別的要因が様々であることから見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、投資採算性を重視する手法であるが、収益や費用の各項目には市場分析に基づく想定数値が用いられており、投資採算性のみで市場の取引価格を把握することは困難であるため、その適用には相対的な限界がある。比準価格は、同一需給圏内で成立した取引事例に基づくもので、価格の説得性および規範性が高いと認められる。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、代表標準地の変動率との整合性も検討し、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	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 240,000 円/m ²	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	243,000		街路	0.0	交通	0.0	環境	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 ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的] 市中心商業地域では、外国人を含む観光客数が増加傾向にある。							
	継続 新規					[地域] 観光客数の増加に加え、市街地ではマンション志向の高まりが見られ、ホテルやマンション用地への需要は堅調である。							
	前年標準価格 237,000 円/m ²					[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 松本5-2													
公示価格 240,000 円/m ²													
変動率	年間	+2.5 %	半年間	+1.3 %									

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
松本(県)5-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	76,200,000 円	1㎡当たりの価格	78,600 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] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月26日	(5)価格の種類	正常価格		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	松本市筑摩1丁目30番6 「筑摩1-30-16」				地積 (㎡)	970	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	2住居 (60, 200)	
	1:1	店舗 S1	中規模店舗が建ち並ぶ幹線道路沿いの路線商業地域	東18m市道、南側道	水道、ガス、下水	南松本 1.9km	(その他) (地区計画等) 松本市景観計画 (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 20 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 32.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 970 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8m市道	交通施設	南松本駅 北東方1.9km 法令規制 (地区計画等) 松本市景観計画 (70, 200)	
	地域要因の将来予測	交通量の多い「国体道路」沿いの路線商業地域である。量販店、外食チェーン店等の店舗もみられる。地域要因に格別の変動はないが、商圏の郊外移転の動きの影響から地価は緩やかに回復基調にある。						
(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	角地 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	51,200 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、松本市内の幹線道路沿い及びこれに準ずる街路沿いの商業地域のほか、その周辺の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が中心である。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、土地需要は特定の用途(ドラッグストア等)は堅調である。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、類似標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	
	標準地番号 松本5-16					79,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	
	前年指定基準地の価格 円/㎡						街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10) 対象標準地等の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	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 77,800 円/㎡				[地域要因]	幹線道路沿いの路線商業地域で交通量が多く、店舗集積の程度は高いが、地域要因に変動はない。		
	-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		[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 +1.0 %	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 奥原不動産鑑定. Includes 松本(県)5-7, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 奥原 清.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 令和7年7月1日, 令和7年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月10日, 正常価格, 令和7年1月, 55,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 地積, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の検討.

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	
松本(県)9-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	275,000,000 円		1㎡当たりの価格	22,000 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16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	松本市大字今井字松本道7110番48				地積(㎡)	12,507	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	工専(60,200)							
	1:2	事務所兼倉庫S3	中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ街区整然とした工業団地	西15m市道	水道、下水	村井3.8km	(その他) 松本市景観計画							
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西150m、南170m、北200m			標準的使用	中規模工場地								
	標準的画地の形状等	間口約70m、奥行約170m、規模12,000㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	区画整然とした工業団地	街路1.5m市道	交通施設	村井駅南西方3.8km	法令規制 工専松本市景観計画(60,200)							
	地域要因の将来予測	松本市南西部郊外の工業団地内に存する工場地で、熟成度は高く今後も現状にて推移と予測。製造業、物流業を中心に設備投資は堅調である一方、工場用地の供給が限定的であるため、地価は当面上昇傾向と予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	中規模工場地				(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	22,000 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	同一需給圏は中信地域内の工業団地を中心とした工業地域。需要者の中心は県内に生産拠点や流通拠点設置を企図する県内外の事業者等が想定される。需給動向は、工場用地の供給が限定的である一方、製造、物流等の工場進出意欲は高い状況となっており、需給は引き締まっている。これに伴い、周辺市町村も含めて、工業団地整備計画が多く見られる。需要の中心となる土地価格は、業種、取引規模、個別事情に左右される傾向が強いため把握が困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域内では自用の工場、倉庫、事務所等が多く、賃貸市場の成熟の程度が低いことから、適正な賃料、利回り、空室率等の把握が難しく、また適正な賃貸事例の収集も困難なため収益価格は試算しなかった。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標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.4
	標準地番号	松本9-1								交通	0.0		交通	+10.0
	公示価格	24,200 円/㎡	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [111.8]	[100.0] 100	21,900			環境	0.0		環境	+2.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通	
(10) 対象標準地等の前	-1 対象基準地の検討	継続								環境			環境	
		新規								画地			行政	
	前年標準価格	21,600 円/㎡								行政			その他	
	-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							その他				
		標準地番号												
		公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+1.9 %	半年間	%									

一般的要因 [] 景気は緩やかな回復傾向だが、米国の通商政策による不透明感が見られる。工場用地需要は堅調で、需給は引き締まっている。

地域要因 [] 特段の変動要因はないが、北西方の和田地区で工業団地拡張計画がある。

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)

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 松本(県)9-2, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 宮坂 祐里.

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10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: 松本市大字笹賀7600番13. (2) 範囲: 東100m, 西50m, 南80m, 北80m. (3) 最有効使用の判定: 中規模流通業務用地. (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 37,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は中信地域内の工業地域一帯. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域内では自用の倉庫、事務所等が多く. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 松本9-1, 公示価格 24,200 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) 対象基準地の検討: 前年標準価格 36,600 円/m², 変動率 年間 +1.1%, 半年間 %.