

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
松川町(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	3,880,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,700 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 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		下伊那郡松川町上片桐 2 6 3 5 番 1 1				地積 (㎡)	400 ()	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	農地の中に農家住宅、 一般住宅等が散在 する住宅地域	南西3.5m町道	水道、 下水	上片桐 700m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 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 18.5 m、奥行 約 22 m、規模			400 ㎡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、3 . 5 m町道	交通 施設	上片桐駅 北西方700m		法令 規制	(都) (60, 100)		
	地域要因の 将来予測		松川町上片桐地区内にて、農地の中に一般住宅、農家住宅等の混在する地域であり、地価水準が従来から低廉なため地価変動も少ない地域であるも、地価は弱含みで推移しており、今後も同傾向が予測される。									
(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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			9,700 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		同一需給圏は松川町の竜西地域及び下伊那郡北部の農家住宅地域である。需要者の中心は、松川町及び周辺市町村に居住または地縁の嗜好性を有する個人等が中心である。松川町自体においては近年人口減少傾向が見られ、総体的には地価下落基調が継続している。市場における中心価格帯は土地のみで概ね4 0 0万円程度と史料される。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		松川町上片桐地区の農家住宅を中心とする地域であり、一部にアパート等も見られるが、近時における収益目的の新規投資はほぼ皆無であり、適正な新規賃料を把握することが困難なため収益還元法の適用は出来なかった。当該地域周辺での不動産取引は、自用の戸建住宅の取得を目的としたものが中心であることから、市場実態を反映する比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(8) 公示 価格 とし た	規格 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			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指定 基準 地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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
	高森(県)-1											
	前年指定基準地の価格		[99.1] 100	100 [103.0]	100 [217.8]	100	9,690					
(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 9,800 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因 松川町の人口は減少傾向にあり、立地性、地域環境等により 宅地需要にも地域間での差異が認められる。						
	-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 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。						
	変動率 年間 -1.0 % 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 信州不動産鑑定
松川町(県)-2	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	7,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,600 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		下伊那郡松川町元大島 3 3 2 1 番 5				地積 (㎡)	536 ()	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 低専 (50, 80)					
	1.2:1	住宅 W2F1B	一般住宅と農家住宅 が散在する住宅地域	西6m町道、 北側道	水道、 下水	伊那大島 1.2km	(その他) (土砂災害警戒区域) (60, 80)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 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 24 m、奥行 約 21 m、規模		540 ㎡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 町道	交通 施設	伊那大島駅 北西方1.2km	法令 規制	(都) 1 低専 (土砂災害警戒区域) (50, 80)			
	地域要因の 将来予測		松川町中心部近くにあり、公共施設等にも近く、生活利便性の高い住環境の比較的良好な住宅地域である。潜在的な宅地需要を内包するも、当町自体の人口減少傾向等から下落傾向が継続するものと予測される。									
(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 角地		+2.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		13,600 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		同一需給圏は松川町及び下伊那郡北部の住宅地域であり、松川町内竜西地区の町中心部に近い住宅地に強い代替性を認めることができる。需要者は、松川町及び周辺市町村に居住または地縁の選好性を有する個人等が主である。同町の人口も減少傾向が続き、地価は依然として下落傾向にある。市場における中心価格帯は土地のみで7 0 0 ~ 8 0 0 万円前後と認められる。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		松川町中心部周辺等の一般住宅等を中心とする地域であり、一部にアパート等も見られるが、収益物件への新規投資は既存の地主に限られ、取引は自用の戸建住宅の取得を目的としたものが大半を占める。このように賃貸市場の熟成度が低く、新規アパート建築等も少ないこと等から、収益還元法の適用は断念した。よって本件では、市場実態を反映する比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。										
(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						
(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
	高森(県)-1											
	前年指定基準地の価格 21,300 円/㎡		[99.1] 100	100 [103.0]	100 [153.9]	[102.0] 100	13,600					
(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 13,800 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]		松川町の人口は減少傾向にあり、立地性、地域環境等により宅地需要にも地域間での差異が認められる。					
	-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]		市街地中心部に比較的近い住宅地域。地域要因に大きな変動は無く、地価動向は引き続き下落傾向にある。					
	変動率				[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。					
	年間 -1.4 % 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
松川町(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
松川町(県)5-1	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	4,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,200 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別		

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		下伊那郡松川町元大島 1 4 8 0 番 2 2				地積 (㎡)	258 ()	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	店舗兼住宅 W2		小売店舗の中に一般住宅等が混在する近隣商業地域		北西7m町道	水道、下水	伊那大島 500m		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 20 m、南 50 m、北 40 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 10 m、奥行 約 27 m、規模		270 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	7 m町道		交通施設	伊那大島駅 東方500m		法令規制 (都)近商 (土砂災害警戒区域) (80, 200)			
	地域要因の将来予測		旧来からの既存商店街で、郊外型大型店等への顧客流出が続き、当地域周辺では店舗閉店、または店舗から住宅へ建て替える動き等も見られ、今後も商況衰退、用途移行傾向は続くものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地						(4)対象基準地の個別的要因	ない	0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 19,200 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 J R 伊那大島駅周辺の既存の商業地域、及び国道、県道、主要町道沿いにある商住混在地域である。需要者の中心は松川町内で商業等を営む事業者が主体となる。近年の周辺市町村への大型店舗等の進出、顧客流出等から既存商店街での業務用地需要は減少しており、地価水準は下落傾向が続いている。上記のような需給関係を反映して、最近の業務用地の取引事例は極めて僅少かつ個別性が強く、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		近隣地域内は自用の店舗併用住宅が中心であり、賃貸物件は少なく、後継者難による空き店舗の増加、商況の衰退による収益性の低下により商業事業者向けの賃貸借市場の熟成の程度は低いことから、収益還元法の適用は断念した。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、指定基準地との価格の均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。												
(8) 公示価格	規格とした価格	□ 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) 指定からの検討基準地	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	地域要因	街路交通環境行政その他	-0.5
	高森(県)5-1									0.0	0.0		0.0	+0.7
	前年指定基準地の価格 19,700 円/㎡		[98.0] 100	100 [100.0]	100 [101.2]	[100.0] 100	19,100			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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,600 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/㎡				価格変動要因の形成	[一般的要因] 松川町の人口は減少傾向にあり、立地性、地域環境等により宅地需要にも地域間での差異が認められる。								
						[地域要因] 郊外幹線道路沿いへの大型店舗等の進出による既存店舗の収益力の低下等、繁華性は衰退傾向にある。								
						[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	%								