

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)-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	22,400,000 円		1㎡当たりの価格	65,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月28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	1住居 (60, 200)							
	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	松本駅 3.2km	(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	特にない	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	松本駅 北方3.2km							
	地域要因の将来予測	利便性に優れる住宅地域で地域要因に特別の変動はない。スーパーや学校へのアクセスが比較的良好な地域であること、総じて供給が限定され物件に稀少性もある一方、潜在的な需要があるため地価上昇継続と予測。												
(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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	31,000 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街地北部外周の住宅地域である。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の第一次取得者が中心。開発余地が乏しい半面、生活利便性に富む地域であるため潜在的なものも含めて需要は根強い。市場の中心価格は土地で規模にもよるが1300~1500万円程度、建築費、造成費の上昇もあり新築戸建住宅で4500~5000万円程度である。													
(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、取引事例に基づく市場性を反映した実証性のある比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、併せて代表標準地・指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	松本-5								交通	0.0		交通	+3.0
	公示価格	88,800 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [140.4]	[102.0] 100	64,800			環境	0.0		環境	+35.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	松本(県)-13	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	88,500 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [140.4]	[102.0] 100	64,800			交通	0.0		交通	+3.0
										環境	0.0		環境	+35.0
										画地	0.0		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	64,800 円/㎡				価格変動状況の要因	[一般的要因] 人口はほぼ横ばい、世帯分離から住宅需要は堅調で、コロナ禍であるも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	公示価格	円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。				
	変動率	年間	+0.9 %	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)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額		15,200,000 円		1㎡当たりの価格	
				69,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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		松本市女鳥羽2丁目473番23 「女鳥羽2-2-20」			地積 (㎡)	220 ( )	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  (その他) 松本市景観計画 (70,200)						
(2)近隣地域	範囲	東20m、西100m、南50m、北20m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約16m、規模			220㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	松本駅北東方2km	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	松本市中心市街地の東部に位置する既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持と予測する。													
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位角地	+4.0 0.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	34,300 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、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15百万円前後、新築の戸建物件で40百万円前後である。													
(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、代表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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	松本-5							環境	0.0	交通		+1.0	環境
(9)指定からの検討	指定基準地番号	松本(県)-13	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	88,500 円/㎡	[100.8] 100	[100.0] 100	[135.0] 100	[104.0] 100	68,700		環境	0.0	交通		+1.0	環境
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	継続 新規		[要 因]	[要 因]		景気は、持ち直しの動きに弱さがみられる。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。					
	前年標準価格			68,700 円/㎡			[地 域]		中規模の一般住宅、アパート等が多い住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。					
	-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]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号			公示価格			円/㎡							
変動率		年間	+0.4 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和5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)-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	15,800,000 円		1㎡当たりの価格	56,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	47,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月28日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	特にない	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	市街地東部近郊から郊外に向かう住宅地域で、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	56,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	27,000 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に所在する商住混在地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取得者等である。需給堅調な地域で取引は底堅く、取引価格は安定している。市場の中心価格帯は土地で12~15百万円程度と多少幅があり、建築費、造成費上昇の影響もあり、新築戸建住宅で40~45百万円程度である。													
(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、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とし、代表標準地・指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	松本-9								交通	0.0		交通	0.0
(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/㎡)	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
	松本(県)-14									環境	0.0		環境	+5.0
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	56,600 円/㎡								画地	+2.0		行政	0.0
	標準地									行政	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								その他	0.0			
	-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	+0.2 %	半年間	%									

[ 一般的要因 ] 人口はほぼ横ばい、世帯分離から住宅需要は堅調で、コロナ禍であるも住宅市場は回復基調にある。

[ 地域要因 ] 中規模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。

[ 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		18,900,000 円	1㎡当たりの価格		53,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月18日	(6)路線価	[令和5年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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		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	特記事項	市街地近郊の住宅地域	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	小学校や大型商業施設に近接して利便性が高い住宅地域であるため需要は底堅く、供給があると高値でも売買が成立する傾向にあることから、地価は今後も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	方位形状 +4.0 0.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	27,000 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、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、300㎡規模の土地のみで総額1600万円前後、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、アパート経営目的のために新たに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	+4.0
	標準地番号	松本-9					53,800		環境	0.0	交通		0.0	環境
(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	+4.0
	前年指定基準地の価格	62,100 円/㎡					53,800		環境	0.0	交通		0.0	環境
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 市街化区域等の利便性や環境条件に優る住宅地に対しては旺盛な需要が見られる。								
	-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					[ 地域要因 ] 特段の変動要因はない。								
	代表標準地	標準地	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	+1.1 %	半年間										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
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	17,400,000 円		1㎡当たりの価格	62,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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住居(60,200)							
	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		(その他)松本市景観計画							
(2)近隣地域	範囲	東50m、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」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	62,300 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	28,300 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、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17百万円前後、新築の戸建物件で40百万円台である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺は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、代表標準地及び指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0	
	標準地番号	松本-9					61,900		交通	0.0	交通		-1.0	環境	+6.0
	公示価格	62,500 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [99.7]	100		環境	0.0	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0	
	松本(県)-14						61,900		交通	0.0	交通		-1.0	環境	+6.0
	前年指定標準地の価格	62,100 円/㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [99.7]	100		画地	+2.0	行政	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				[要因]	景気は、持ち直しの動きに弱さがみられる。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。								
	前年標準価格	61,800 円/㎡					[地域]	南松本駅南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。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	標準地													
	公示価格	円/㎡													
	変動率	年間	+0.8 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
松本(県)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	58,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月11日	(6)路線価	[令和5年1月]	47,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23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 (㎡)	269	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	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北4.2m市道	水道、ガス、下水	平田550m	(その他) 松本市景観計画			
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南50m、北20m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約17m、規模240㎡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4.2m市道	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である。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、供給は少ないので、今後も地価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	58,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	27,700 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、平田駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者は、松本市又は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、近隣地域の利便性は高いので需要が旺盛であり、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、240㎡規模の土地のみで総額1400万円前後、新築の戸建物件は4000万円前後と史料する。									
(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、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。また、近隣地域は、戸建住宅等の自用目的の取引が中心である。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	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 -1.0 環境 +4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 松本-9	公示価格 62,500 円/㎡	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	58,200			
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 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 -1.0 環境 +4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	松本(県)-14	前年指定基準地の価格 62,100 円/㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	58,200			
(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	58,100 円/㎡	価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 二極化傾向が顕著であるが、利便性や居住性に優る住宅地に対しては旺盛な需要が見られる。 [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。			
	-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 +0.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
松本(県)-7	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	62,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月11日	(6)路線価	[令和5年1月] 50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23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	松本市小屋北1丁目527番11外「小屋北1-11-14」				地積 (㎡)	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	平田 650m	(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 20 m、規模 240 ㎡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、成熟度が高く、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		62,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		30,800 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、松本市街地南部の住宅地域である。需要者の中心は、松本市、塩尻市に勤務先等がある、松本市及び周辺市町村居住の一次取得者である。近隣地域は成熟した住宅団地で供給は少ないが、周辺では小規模分譲等供給が見られる。一方、松本市南部地域は人口増加傾向が見られ、利便性の高さから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1,200万円~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、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、指定基準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	代表標準地 標準地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.5		
	標準地番号 松本-9	修正	補正	因の比較	要因の比較	の規準価格 (円/㎡)		交通	0.0		交通	-0.6		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地	内訳	環境	0.0	地域要因	環境	-3.0		
	松本(県)-14	修正	補正	因の比較	要因の比較	の比準価格 (円/㎡)		画地	+2.0		行政	+2.0		
(10) 対象基準地の前	前年標準価格	[ 100.8 ]		100	100	[ 102.0 ]	100	行政	0.0	その他	0.0			
	62,500 円/㎡	100	[ 102.0 ]	[ 100.8 ]	62,500	その他	0.0							
(10) 対象基準地の前	前年指定基準地の価格	[ 101.4 ]		100	100	[ 102.0 ]	100	その他	0.0	地域要因	街路	+2.5		
	62,100 円/㎡	100	[ 102.0 ]	[ 100.8 ]	62,500	交通	0.0	交通	-0.6	環境	-3.0			
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	景気は、新型コロナの影響から持ち直しつつある。松本市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向で、二極化が鮮明になっている。												
	継続 新規	松本市南部地域は人口、世帯数が増加傾向にある。周辺地域にあっても、駅周辺整備や店舗拡張が進んでいる。												
(10) 対象基準地の前	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	個別的 個別的要因に変動はない。												
	代表標準地 標準地													
(10) 対象基準地の前	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
変動率		年間	+0.3 %	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	2,100,000 円	1㎡当たりの価格	6,860 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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	アルピコ交通新島々駅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80m、西100m、南30m、北50m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、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	4m市道	交通施設	アルピコ交通新島々駅西方3.6km				
	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	6,860 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	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	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	指定基準地番号	前年指定基準地の価格	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
		円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10)対象基準地の前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 7,030 円/㎡		-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		変動状況 価格形成要因の		[ 一般的 ] 松本市全体での人口は微減傾向、高齢化率は微増傾向であるが、二極化が鮮明になっている。 [ 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。 [ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。				
	変動率	年間	-2.4 %	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	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	15,600,000 円		1㎡当たりの価格	54,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月13日	(6)路線価	[令和5年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	村井駅800m	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	特にない														
	地域的要因の将来予測	駅等に近い既存住宅地域で、村井駅周辺整備事業等により利便性のさらなる向上が期待される。人口増加傾向がみられ、住宅地需要は堅調に推移しており、当面は地価上昇傾向と予測する。																			
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0															
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,400 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	25,800 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、松本市街地南部から塩尻市街地北部の住宅地域である。需要者の中心は、松本市、塩尻市に勤務先等がある。一次取得者である。近隣地域及び周辺地域の住宅地は、利便性の高さに加え、村井駅改修事業の進捗等も受けて、需要は堅調に推移している。一方で供給は限定的で、住宅地分譲等が行われると売れ行きは良く、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、土地のみで1,200万円～1,300万円程度が標準的。																				
(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、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、市場の実態を反映して規範性が高い。周辺地域では土地既得者によるアパートの供給が多く、賃料水準が低く抑えられていることから、収益価格は低位に試算された。また、近隣地域では、戸建住宅等の自用目的の取引が中心である。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、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	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
	標準地番号	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100														
(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	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	62,100 円/㎡	[101.4]	100	100	[102.0]	53,500			0.0	0.0	0.0	+2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
(10)対象標準価格等	-1 対象基準地の検討		変動状況の要因	一般的要因 [ 長野県経済は、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、世帯数は微増傾向で、市街地を中心に宅地需要は堅調。																	
	-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			地域要因 [ 村井駅周辺整備事業が進んでおり、利便性の向上が期待される。周辺地域も含め、人口増加傾向にある地域で、宅地需要は堅調。																	
	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	個別的要因 [ 個別的要因に変動はない。																
	標準地番号	円/㎡																			
	変動率	年間	+2.3 %	半年間																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
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	11,700,000 円		1㎡当たりの価格		59,300 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月27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		松本市大字大村字原畑296番5			地積(㎡)	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20m、西50m、南40m、北70m			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16m、規模210㎡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6.5m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。便利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	59,300 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12百万円前後、新築の戸建物件で30百万円台である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺は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、代表標準地及び指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	松本-9								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	62,500 円/㎡	[100.7] 100	100	100	[102.0] 100	59,000			環境	0.0		環境	+10.0
										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	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	-3.0
	前年指定基準地の価格	62,100 円/㎡	[101.4] 100	100	100	[102.0] 100	59,000			交通	0.0		交通	0.0
										環境	0.0		環境	+10.0
										画地	+2.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		59,200 円/㎡	<p>[要因]</p> <p>一般的 [要因] 景気は、持ち直しの動きに弱さがみられる。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。</p> <p>[地域] 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。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p>						
	-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	+0.2 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和5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 都市不動産鑑定事務所. Includes 松本(県)-11, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 矢崎 敏臣.

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5年7月1日 and values like 12,900,000 円.

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等. (2) 近隣地域. (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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)-12	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	9,250,000 円		1㎡当たりの価格		46,700 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	松本市浅間温泉3丁目831番「浅間温泉3-23-10」				地積(㎡)	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中専(60,200)				
	1:2.5	住宅W2	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南3.8m市道	水道、ガス、下水	松本5.5km	(その他) 松本市景観計画(土砂災害警戒区域)(60,160)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西30m、南40m、北20m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約22m、規模200㎡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3.8m市道	交通施設	松本駅北東方5.5km	法令規制 1中専 松本市景観計画(土砂災害警戒区域)(60,160)			
	地域要因の将来予測	浅間温泉街に隣接する住宅地域であり、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	46,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	15,600 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が、温泉街に近い特殊な立地条件であることから市場参加者は温泉旅館業の関係者も見込まれる。需給動向は、新規分譲等の供給が少なく、利便性もやや劣るほか立地がやや特殊であることから、不動産需要は強くない。需給の中心となる価格帯は、土地で10百万円前後、新築の戸建物件で30百万円台である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺は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、代表標準地及び指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号	松本-9						標準化補正	交通 0.0	環境 +35.0	行政 0.0
	公示価格	62,500 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [137.7]	[104.0] 100	46,600	内訳	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
(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/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	松本(県)-14							標準化補正	交通 0.0	環境 +35.0	行政 0.0
	前年指定標準地の価格	62,100 円/㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [137.7]	[104.0] 100	46,600	内訳	画地 +2.0	行政 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	47,000 円/㎡									
標準地の価格	-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	-0.6 %	半年間	%						
	変動状況	[要因] 景気は、持ち直しの動きに弱さがみられる。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。									
		[地域] 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、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。									

鑑定評価書 (令和5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	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	89,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月28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	松本駅 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 13 m、奥行約 18 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	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	市街地の中心部に近い、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、需要が強いため、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	89,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	57,200 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、松本市中心市街地北部近郊の住宅地域と判定する。需要者としては、市内在住又は勤労者のうち高所得の二次取得者や地縁の嗜好性を有する者が中心である。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ため、売り物件があ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、土地のみで総額2000万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。周辺ではアパートの供給が多く賃料水準が低く抑えられているため、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、類似基準地や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	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 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地域要因 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	
	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	一般的要因		コロナ禍の中でも、利便性や居住性の高い住宅地に対しては旺盛な需要が見られ、地価上昇傾向に転じた地域もある。		
	継続 新規			地域要因		特段の変動要因はない。		
	前年標準価格 88,500 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	松本-5	公示価格	88,800 円/㎡			
	変動率	年間	+0.8 %	半年間	+0.5 %			

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	11,500,000 円		1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 14 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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	松本市笹部 1 丁目 7 6 7 番 1 2 「笹部 1 - 4 - 2 7 - 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)  (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	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 14 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			地域的特性	特記事項	特にない	
	地域的要因の将来予測	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	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	63,000 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。現時点の需給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 4,000～4,500 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	
	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	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 62,100 円/㎡			価格変動状況の要因	[ 一般的要因 ] 人口はほぼ横ばい、世帯分離から住宅需要は堅調で、コロナ禍であるも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 62,500 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。					

鑑定評価書 (令和5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 values like 松本(県)-15, 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5年7月1日 and values like 令和5年7月10日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). Contains detailed information about the property (松本市波田字南原1403番5), its location, surrounding area, and the reasoning for the valuation. Includes sub-tables for comparison methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
松本(県)-16	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	11,700,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	52,400 円/m <sup>2</sup>	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月11日	(6)路線価	[令和5年1月]	42,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和5年6月23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	松本市寿中1丁目1323番13 「寿中1-26-20」				地積 (m <sup>2</sup> )	224 ( )	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50, 80)					
	1.2:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅にアパート等が混在する新興住宅地域	西6m市道	水道、下水	平田 1.3km	(その他) 松本市景観計画 (地区計画等)					
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 90 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 16 m、奥行約 14 m、規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	平田駅 南東方1.3km	法令規制	1低専 松本市景観計画 (地区計画等) (50, 80)			
	地域要因の将来予測	やや郊外の住宅地域で、周辺で土地区画整理、民間分譲等が行われ、住宅地としての熟成度が高まりつつある。田川西側に比べると価格水準が低く値頃感から需要が堅調であり、地価は回復傾向と予測する。										
(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	52,400 円/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	25,500 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(6)市場の特性	同一需給圏は、松本市街地のうち、南松本駅以南で国道19号線以東に存する混在地を含む住宅地域である。需要者の中心は、松本市及び周辺市町村居住の一次取得者である。需給動向は、宅地分譲等供給も多いが、利便性の高さで値ごろ感から需要も堅調であり、需給は強含み傾向である。需要の中心となる価格帯は、220 m <sup>2</sup> 規模で土地1,200万円前後、新築の戸建物件で3,000万円～3,500万円が標準的。											
(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、実際の取引事例に基づき試算されており、実証的で規範性は高い。収益価格は理論的であるが、当該地域における共同住宅経営は土地既得者によるものが多く、収益が土地に十分に配分されない場合が多いことから低位に試算された。また、当該地域は住宅地域で、取引は自用目的が中心である。したがって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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/m <sup>2</sup> )	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 松本-9							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	[100.8] 100	100	100	[102.0] 100	52,300	環境	0.0	環境	+2.0	行政	+2.0
	62,500 円/m <sup>2</sup>			[120.4]			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/m <sup>2</sup> )	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	松本(県)-14							交通	0.0		交通	0.0
	前年指定基準地の価格	[101.4] 100	100	100	[102.0] 100	52,300	環境	0.0	環境	+2.0	行政	+2.0
	62,100 円/m <sup>2</sup>			[120.4]			行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(10)対象年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要 因]	景気は新型コロナウイルスの影響があるものの徐々に回復。宅地需要は二極化が鮮明になっている。						
	前年標準価格	52,000 円/m <sup>2</sup>				[地 域 要 因]	特段の変動要因は認められない。					
-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地			[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
標準地番号	標準地											
公示価格	円/m <sup>2</sup>											
変動率	年間 +0.8 %	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)-17	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	9,790,000 円		1㎡当たりの価格	40,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	松本市大字内田字梨ノ木62番3				地積 (㎡)	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									
	1:1.5	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	村井駅 2.5km	1中専 (60, 200)  (その他) 松本市景観計画								
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 90 m、南 60 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 12 m、奥行 約 20 m		規模 240 ㎡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 5.8m市道	交通施設	村井駅 東方2.5km 法令 1中専 松本市景観計画 (60, 200) 規制								
	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も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	40,800 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	19,600 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	同一需給圏の範囲を、松本市郊外に所在する住宅地域と判定した。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900万円程度、新築戸建住宅で2500万円程度である。														
(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、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重視し収益価格は参考に留めて、代表標準地・指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	松本-9	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [150.0]	[100.0] 100	41,200	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
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定標準地の価格	62,100 円/㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [150.0]	[100.0] 100	41,200	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
(10) 対象標準地の前年標準価格等	-1 対象標準地の検討		変動状況要因の	[要 因]		[要 因]		[要 因]		人口はほぼ横ばい、世帯分離から住宅需要は堅調で、コロナ禍であるも住宅市場は回復基調にある。					
	継続	新規		[要 因]		[要 因]		[要 因]		地域要因に特段の変動はない。					
	前年標準価格	40,600 円/㎡		[要 因]		[要 因]		[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			[要 因]		[要 因]		[要 因]							
	代表標準地	標準地		[要 因]		[要 因]		[要 因]							
	標準地番号			[要 因]		[要 因]		[要 因]							
	公示価格	円/㎡		[要 因]		[要 因]		[要 因]							
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %	[要 因]		[要 因]		[要 因]							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (松本(県)-18), 提出先 (長野県), 所属分科会名 (長野第2), 業者名 (株式会社広部不動産鑑定), 氏名 (広部 統行). Below it, a row for 鑑定評価額: 13,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 53,800 円/m².

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月10日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 松本市宮田3081番2. (2) 範囲: 東40m, 西60m, 南50m, 北10m. (3) 判定: 低層住宅地. (4) 要因: 方位 +4.0. (5) 手法: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場特性: 同一需給圏の範囲は松本市郊外に所在する商住混在地を含む住宅地域である. (7) 調整理由: 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. (8) 公示価格: 62,500 円/m². (9) 指定基準地: 松本(県)-14, 62,100 円/m². (10) 変動状況: 前年標準価格 53,200 円/m², 変動率 +1.1%.

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	
松本(県)-19	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	2,860,000 円		1㎡当たりの価格	7,980 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月13日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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						
	1:3.5	住宅W2	旧道沿いに住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	東7m市道	水道、下水	明科駅 7.5km	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 40 m、西 30 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 10 m、奥行 約 36 m、規模 359 ㎡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	7,980 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、都市部等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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9)指定からの検討	指定基準地番号	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		継続 新規		価格形成要因の	[ 一般的要因 ]	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、世帯数は微増傾向で、二極化が鮮明になっている。					
	前年標準価格		8,140 円/㎡				[ 地域要因 ]	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		[ 個別的要因 ]	個別的要因に変動はない。							
標準地番号		標準地										
公示価格		円/㎡										
変動率		年間	-2.0 %	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)-20	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	9,770,000 円	1㎡当たりの価格	65,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	52,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月20日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	松本市鎌田1丁目4788番3 「鎌田1-10-5」				地積 (㎡)	150 ( )	法令上の規制等	1住居 (60, 200)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	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	松本駅 1.2km
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 30 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 12 m、奥行約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 4.8 m 市道	交通 松本駅 南方1.2km	法令 1住居 松本市景観計画 (60, 192)	規制
(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	65,100 円/㎡		取引事例比較法	比準価格	27,800 円/㎡				
(6) 市場の特性	原価法	積算価格	/ 円/㎡		開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		同一需給圏は、松本市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松本駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者の属性は、松本市及び周辺市町村に居住又は通勤する者のうち一次取得者が多いが、二次取得者も見られる。需給動向は、交通接近性に優るため需要が堅調な一方、供給は少なく、需給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1300万円前後、複合不動産で3800万円程度が標準的である。			
	(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は理論的であるが、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。周辺には共同住宅や店舗もあるが、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、収益価格は参考に留め、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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	標準地番号 松本-9	[100.7]	100	100	[102.0]	64,900	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 -3.0		
(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	環境 0.0	行政 -1.0	環境 0.0		
	松本(県)-14	[101.4]	100	100	[102.0]	65,600	標準化補正	画地 +2.0	行政 0.0	行政 -1.0		
(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	64,400 円/㎡		その他 0.0	その他 0.0		
	-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 +1.1 %	半年間 %	一般的な要因	二極化傾向が顕著であるが、利便性や居住性に優る住宅地に対しては旺盛な需要が見られる。		
									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。		

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	922,000 円	1㎡当たりの価格	1,970 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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				
	台形1.5:1	住宅W1	中規模住宅と農地が混在する既成住宅地域	北3.9m市道	水道	アルピコ交通新島々駅21km	(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	アルピコ交通新島々駅南西方21km	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	1,970 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。奈川地区内の集落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賃貸市場は未成熟であることから、収益価格は試算しなかった。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	対象基準地の標準価格(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		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9)指定基準地	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		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
(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 2,020 円/㎡		[ ]		[ ]		[ ]		[ 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みである。		
	-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 ] 当該地域の過疎の進行から住宅需要は弱みで推移し、住宅地価は引き続き下落傾向である。		
	変動率 年間 -2.5 % 半年間 %		[ ]		[ ]		[ ]		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。		

鑑定評価書 (令和5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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m².

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. Includes details on location (松本市梓川梓1928番), area (1,083 m²), and various valuation methods and market characteristics.

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)-23	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	5,910,000 円	1㎡当たりの価格	29,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	松本市大字島立字瀬沢3665番2				②地積 (㎡)	199 ( )	⑨法令上の規制等	「調区」(60, 200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	信濃荒井駅 1.4km	(その他) 松本市景観計画 (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	市街化調整区域の分譲住宅団地内の住宅地。周辺では市道新設工事が進捗中。	街路	標準方位北 5.1 m 市道	交通施設	松本電鉄信濃荒井駅 南西方1.4km	法令規制	「調区」松本市景観計画 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域であるが市の中心部に近く利便性が高いことから住宅需要が旺盛な地域。至近では市道新設工事が進捗中であり、今後地価は安定的に上昇するものと予測。											
(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	方位角地	+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,700 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	台形	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	同一需給圏は市近郊の住宅地域で特に市街化調整区域内の住宅地域により強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は地縁の選好性を有する者及び市内への通勤者等の個人。需給動向において市街化調整区域内の住宅地域は総額での割安感があるため、比較的根強い不動産需要が認められる。需給の中心となる価格帯は土地のみで600万円前後とみられるが、一部取引では市街化区域内の住宅地価格帯並の取引も散見される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が中心の住宅地域であるが、市街化調整区域のため賃貸物件の想定が困難で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、当該基準地に係る前年価格とその後の変動要因及び類似標準地の価格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	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+0.9	
	標準地番号 松本-30	[ 100.5 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 77.1 ]	[ 102.0 ] / 100	30,200	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+1.9	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	画地	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(10) 対年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動状況要因	[ 一般的 ] 住宅ローン低金利の長期化・住宅ローン減税政策で市街地及び郊外でも快適性・利便性に優る住宅地域を中心に地価は上昇傾向にある。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 29,200 円/㎡			[ 地域 ] 対象標準地の西側で市道新設工事が進捗中であり、令和5年10月の開通を目指している。									
対年の検討	①-2 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		②変動率	[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。									
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡			年間 +1.7 %	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)-24	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	29,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月28日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)								
	台形1:1	住宅W2	中規模一般及び農家住宅等が農地の間に散在する住宅地域	北西6m市道	水道、下水	松本駅4.7km	(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100m、西100m、南40m、北100m			標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形													
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	松本駅東方4.7km								
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域で、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				29,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格				/ 円/㎡									
	原価法	積算価格				/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格				/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、新規分譲住宅地にあつては松本市、近隣市町村居住の個人需要者が主体となる。需給動向は、公法上の規制が厳しく既存性の高い市街化調整区域内宅地の需要は強くない。特に土砂災害警戒区域の規制が強まったことで猶更の感がある。需要の中心となる土地価格は、転入需要が限定され、事例も個別事情が反映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	市街化調整区域に所在する住宅地域であり、公法上の規制等から共同住宅等の建設を想定することは困難であるため、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、比準価格を採用して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	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							
(9) 指定からの検討	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	29,200 円/㎡	[101.7]	100	[102.0]	[99.0]	100	29,400		0.0	0.0	0.0	+2.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討				価格変動状況の要因	[ 一般的要因 ] 人口はほぼ横ばい、世帯分離から住宅需要は堅調で、コロナ禍であるも住宅市場は回復基調にある。									
	継続 新規 前年標準価格 29,200 円/㎡					[ 地域要因 ] 中規模の一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。									
	-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					[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。									
	代表標準地標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-0.3 %	半年間											



鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 奥原不動産鑑定事務所. Includes values for 松本(県)-25, 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 values for 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, 令和5年1月, 路線価又は倍率 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 松本市大字岡田下岡田字下岡田721番1外. (2) 範囲: 東100m, 西200m, 南50m, 北200m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 21,200 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は松本市内の市街化調整区域一円の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 市街化区域に近接する市街化調整区域内の住宅地域で自用が主である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 100. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 松本(県)-23, 前年指定基準地の価格 29,200 円/m². (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 21,200 円/m², 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5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	9,320,000 円		1㎡当たりの価格	13,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月18日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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	13,000 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、松本市内の農家等の個人が中心である。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、供給も多くはないが、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	市街化調整区域に所在するため、賃貸共同住宅その他収益目的の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ある。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	0.0	地域要因	街路	+1.0
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定基準地からの検討	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	29,200 円/㎡	[ 101.7 ]	100	100	[ 100.0 ]	13,000		標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
(10) 対象基準地等の前	-1 対象基準地の検討				価格変動状況の要因	[ 一般的 ] 二極化傾向が顕著であり、郊外の既成集落や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					[ 地域 ] 特段の変動要因はない。								
	代表標準地標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡	[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間	-0.8 %	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)5-1	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	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	199,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20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12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	商業(80,500)防火 (その他) 松本市景観計画(100,500)						
	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	松本駅600m							
(2)近隣地域	範囲	東50m、西20m、南40m、北50m			標準的使用	中低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約7m、奥行約20m、規模140㎡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	19m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	松本市中心市街地の観光客等が多く繁華性の高い商業地域で、中層の店舗兼事務所ビル等が建ち並び、近隣地域内に信毎松本本社が平成30年にオープンし、今後の発展が期待される。											
(3)最有効使用の判定	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	206,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	167,000 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、松本市内の中心商業地域である。需要者は、一般消費者や観光客等を顧客とする店舗経営者又はテナントビル経営者等が中心であるが、店舗併用住宅目的の需要者も想定できる。中心商業地域では、大規模店等との競争と店舗経営者の高齢化等、潜在的な供給圧力が高まっているが、観光客増加に伴うホテル用地需要やマンション用地需要の可能性も認められる。商業地は、画地規模、業種、個別の事情に左右され、需給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	近隣地域はテナントビルと自用のビル等が混在する地域である。比準価格は、街路条件や交通接近条件の類似性が高い事例を採用しており、規範性が高い。空室率の高止まりを反映して家賃水準が低迷していることから収益価格は比較的低位に試算された。また、収益価格は想定要素が多いことから精度は劣る。以上より、市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	-2.0
	標準地番号	松本5-2						標準化補正	交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	232,000 円/㎡	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [116.8]	[100.0] 100	198,000	画地	環境	0.0		環境	+18.0
								行政	画地	0.0		行政	0.0
								その他	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)5-5	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	-2.0
	前年指定基準地の価格	232,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [116.8]	[100.0] 100	199,000	標準化補正	交通	0.0		交通	+1.0
								画地	環境	0.0		環境	+18.0
								行政	画地	0.0		行政	0.0
								その他	行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(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	199,000 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	0.0 %	半年間	%								
	変動状況	[要因] 一般的 松本市全体での人口は微減傾向、高齢化率は微増傾向である。駅前店舗はテナントの入退去が多い。 [要因] 地域 特段の変動要因は認められない。 [要因] 個別的 特にない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奥原不動産鑑定事務所
松本(県)5-2	長野県	第2	氏名	奥原 清
鑑定評価額	114,000,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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 (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								
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	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	コロナ禍による商況低迷から回復傾向にあり、周辺商業地域ではコロナ後を見越した土地取引も散見されるが、先行きは不透明である。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	148,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	96,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(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ある。需給動向は、コロナ禍に伴う商況停滞のため需要は減退傾向にあるが、商業地の稀少性が高いことから、コロナ後を見越した投資需要も見られる。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) 公示価格とした	代表標準地標準地番号	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	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	[ ]	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	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
	松本(県)5-4 前年指定基準地の価格 120,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.2]	[100.0] 100	141,000				
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 142,000 円/㎡	[要因] コロナ禍で大きく減少した外食消費や観光客数は次第に回復しつつある。 [地域要因] 特段の変動要因はない。 [個別的要因] 令和3年に土地及び建物の所有者が変更となったが、それ以外に変動はない。								
	-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)5-3	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	15,100,000 円		1㎡当たりの価格		70,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月18日	(6)路線価	[令和5年1月]	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	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10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形													
	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	法令規制	商業(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	71,500 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	29,100 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、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、住宅地としての需要が根強く見られるほか、飲食・サービス業等の店舗用地や駐車場用地に対する需要も回復傾向にある。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、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、相対的に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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	標準地番号	松本5-5					71,100		環境	0.0	交通	0.0	交通	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	環境	0.0	画地	0.0	行政	-2.0
	前年指定基準地の価格								行政	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	70,400 円/㎡													
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地												
	標準地番号														
	公示価格	円/㎡													
	変動率	年間	+0.6 %	半年間	%										
	変動状況要因の	<p>[一般的要因] 観光客や飲食客が戻りつつあり、商業地の繁華性も回復途上にある。市街地中心部の住宅地に対する需要は多く、地価を支えている。</p> <p>[地域要因] 特段の変動要因はない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>													

鑑定評価書 (令和5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, 有限会社茅野不動産鑑定. Includes values like 松本(県)5-4, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 茅野 武弘.

1 基本的事項

Table with 7 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月28日, 令和5年7月14日, 正常価格, 96,000 円/m², 倍.

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) 最も有効使用の判定. (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: 代表標準地, 標準地, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正. (9) 指定からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 標準地が共通地点, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率.

鑑定評価書 (令和5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	136,000,000 円		1㎡当たりの価格	232,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	185,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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	松本市深志1丁目703番「深志1-1-2」			地積 (㎡)	586	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, 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び駅前商業地域	北(駅前広場)道路	水道、ガス、下水	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㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 (駅前広場)道路	交通施設	松本駅前広場接面	法令規制	商業松本市景観計画 (90, 500) 準防				
	地域要因の将来予測	駅ロータリー内の商業地域。飲食店・小売店舗の収益は回復途上にあるが、一方でホテル・マンション開発用地での需要は根強く有り、今後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	233,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	211,000 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・地元の優良法人等で特にマンション・ホテル事業者の需要が強い。需給動向は光熱費・人件費は高騰しており、店舗飲食店の収益性回復は途上である一方で、アフターコロナの観光・インバウンド需要の取り込みを狙った新たな店舗等での出店意欲は回復している。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	本来収益価格は投資採算性を重視する需要者にとって説得力を有するものであるが、収益・費用の各項目は市場分析を通じた想定数値を採用しているほか、投資採算性だけで市場の取引価格の把握は成立し難い実態から収益価格は相対的に限界がある。一方で比準価格は同一需給圏内で生じた取引事例に基づくため、高い価格説得性及び規範性が認められる。以上より本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 松本5-2					232,000						
	公示価格	[ 99.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 100.0 ] 100							
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
	円/㎡											
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動状況 形成要因	一般的要因 [ ]							
	継続 新規				[ ]							
	前年標準価格 232,000 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5-2			[ ]									
公示価格 232,000 円/㎡			[ ]									
変動率			[ ]									
年間 0.0 %			[ ]									
半年間 0.0 %			[ ]									
			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
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	75,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月28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		
	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	南松本駅 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 35 m、奥行約 32 m、規模 1,100 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			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	77,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	47,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、松本市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(物流等)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	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						標準化補正	
	公示価格 96,700 円/㎡	[101.2] 100	100 [101.0]	100 [127.5]	[103.0] 100	78,300	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	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(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 前年標準価格 77,400 円/㎡		価格形成要因の 変動状況	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が、コロナ禍で商業収益は減退している。				
	-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 [ ] 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。				
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %			個別的要因 [ ] 個別的要因に変動はない。				



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	奥原不動産鑑定事務所
松本(県)5-7	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	169,000,000 円		1㎡当たりの価格	67,800 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	松本市南松本1丁目2119番8外「南松本1-13-14」				地積(㎡)	2,490	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)		
	不整形1:1	事務所RC4	中層事務所ビル、店舗、マンション等が混在する商業地域	西18.4m市道、北側道	水道、ガス、下水	南松本駅130m	(その他) 松本市景観計画(70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東40m、西0m、南70m、北60m 標準的使用 中層事務所住宅併用地							
	標準的画地の形状等	間口約50m、奥行約50m、規模2,500㎡程度、形状ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	18.4m市道	交通施設	南松本駅北方130m 法令規制 準工松本市景観計画(70,200)		
	地域要因の将来予測	中層事務所ビルその他、マンション用地需要も見込まれる市街地外周の地域である。周辺では大型店出店、マンション建築があったほか、踏切改修計画もあり今後の変化に期待が持たれている。							
(3)最有効使用の判定	中層事務所住宅併用地						(4)対象基準地の個別的要因	形状角地 -2.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	40,100 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、松本市又は塩尻市等の中心市街地のうち、テナントビルやマンションの立地が可能な地域である。中心的な需要者は、マンション開発業者又は自社ビル若しくはテナントビル建設目的の事業者が想定される。中心市街地やその周辺においては、比較的大規模な店舗・事務所用地やマンション用地は稀少性が高く、供給も少ない。取引の事情や規模・形状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	近隣地域周辺は、店舗、事務所やマンションが混在する。比準価格は、規模的・用途的な類似性のある土地の取引事例に基づいて試算したもので、相対的に規範性が高い。収益価格は、標準的な店舗・事務所ビルを想定して求めたが、周辺地域の賃料水準が低いため、低く試算された。以上より、相対的に規範性が高い比準価格に比重をおき、収益価格を比較考量し鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指定からの検討	指定基準地番号	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)対前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格	67,600 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/㎡							
	変動率	年間 +0.3 %	半年間	%		変動状況要因の	[ 一般的 ] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。 [ 地域 ] 南松本駅踏切高架橋工事が道路整備と併せて進捗している。 [ 個別的 ] 特にない。		

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)9-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	265,000,000 円		1㎡当たりの価格		21,200 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)						
	1:2.5	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	村井駅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	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、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	区画整然とした工業団地	街路	15m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	松本市南西部の工業団地内に位置する。製造業・卸売業を中心とした業況回復に伴い、設備投資マインドの持ち直しが見られ、今後も工業用地の需要は引き締まって行くものと予測。												
(3)最有効使用の判定	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 21,200 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・隣接市村内の工業地域。需要者の中心は県内に生産拠点や流通拠点を求める法人が想定される。需給動向は市内で分譲された工業団地が完売し、工業団地に空きがない一方で進出ニーズは高い状況である。また本市及び隣接市でも逼迫する工業地の需要に応じた新たな工業団地整備計画も立ち上がっており、中信の工業地需要は堅調である。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	工場については正常な賃貸事例が極めて少なく、賃貸用の倉庫も標準的とは言えないので、工業専用地域である対象基準地については収益物件を想定することが困難で、収益還元法は適用しなかった。比準価格は現実に生じた取引事例を採用して求めたもので比準の過程も適切であり、市場性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中心に代表標準地との検討を踏まえ、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	-2.4
	標準地番号	松本9-1							環境	交通	0.0	環境	交通	0.0
	公示価格	23,300 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [107.4]	[100.0] 100	21,800	画地	行政	0.0	行政	行政	0.0	
								その他	その他	0.0	その他	その他	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			環境	交通		環境		行政	
	円/㎡							画地	行政		その他			
								その他						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規				一般的要因 [ ] 中南信地域において製造業・卸売業関連施設を中心に不動産需要は堅調であるが、工業団地の供給は少なく、需要は引き締まっている。								
	前年標準価格	20,900 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	+1.4 %	半年間	%									

