

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
安曇野(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 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 1.1倍	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		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		安曇野市堀金烏川3412番1			地積 (㎡)	963	法令上の規制等													
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)													
	1.2:1	住宅W2	中規模農家住宅が生幹線県道沿いに散在する農家集落地域	東5.5m県道	水道、下水	南豊科 1.6km	(その他) 安曇野市土地条例 (60, 100)														
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 80 m、北 200 m			標準的使用	農家住宅地															
	標準的画地の形状等	間口約 36.0 m、奥行約 28.0 m、規模 963 ㎡程度、形状 長方形																			
	地域的特性	特記事項	特に無い	街路	5.5m県道	交通施設	南豊科駅 南西方1.6km	法令規制 (都) 安曇野市土地条例 (60, 100)													
	地域要因の将来予測	旧来からの農家集落で価格時点現在特別な地域変動要因は無い。地域として後継世代が流出しているため、高齢化を伴い当面は現状で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,600 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	同一需給圏は安曇野市内農家集落全般と判定した。既存農家集落は閉鎖的な特性があることと、地域として宅地供給が少ないので、需要者の中心は地縁関係者か、数は少ないがデベロッパーによる。市場メカニズムが機能しにくい地域で需給共に弱みである。取引に特別な事情が介在することや、規模により取引価格が左右されることが多く、市場で指標となる価格帯は見出し難い。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの農家住宅が集落を形成している地域で、自己利用が専らである。民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、公法上の規制から賃貸住宅も制約される。それ故、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみ適用にならざるを得なかった。比準価格は類似性を有する農家住宅の取引事例から試算された、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって比準価格を標準とし、指定基準地価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 公示価格	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 -1.0	交通 0.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	安曇野-8	[100.3]	100	[102.0]	[89.1]	100	18,700													
(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	[]	[]	[]														
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[要因]		人口減少と高齢化が他地域より進んでおり、需給は弱含み													
	前年標準価格		18,600 円/㎡			[地域]		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		標準地番号		[個別的要因]		特になし													
公示価格		円/㎡		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	奥原不動産鑑定事務所
安曇野(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	6,330,000 円		1㎡当たりの価格	16,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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	安曇野市明科中川手2235番2				地積(㎡)	379	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60, 200) (その他) 安曇野市土地条例 (60, 100)					
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅等が散在する高台の住宅地域	南東4.3m市道	水道、下水	明科1.3km						
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西60m、南50m、北60m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約21m、奥行約18m、規模380㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北4.3m市道	交通施設	明科駅南西方1.3km	法令(都) 安曇野市土地条例 (60, 100) 規制				
	地域要因の将来予測	高台の既成住宅地域で、小中学校には近接するがやや利便性に劣る地域。新たな開発等は見られず、当面は現状推移と予測。明科地区は人口減少、高齢化の進展等から、需給は弱含み傾向。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0 土砂災害警戒区域 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、安曇野市郊外地域及び池田町、松川村に存する住宅地域である。需要者の中心は安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者である。需給動向は、安曇野市郊外地域では民間業者による宅地分譲等の供給が多く、需要者の選別は厳しくなっている。明科地区は高齢化が進んでおり、外部からの需要は弱く、需給は弱含み傾向。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円～700万円前後が標準的である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は学校付近の住宅地域でアパート等も見受けられるが、賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるのに加え、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映している比準価格を標準とし鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	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				
(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/㎡)	16,700	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
	安曇野(県)-1 前年指定基準地の価格	[100.0]	100	[100.0]	[115.0]	[103.0]	100					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。							
	-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] 地域要因に大きな変動は見られない。明科地区は人口減少傾向にあり、住宅地需給も弱含み傾向が続いている。							
	標準地番号	公示価格	円/㎡		[個別的] 個別的的要因に変動はない。							
	変動率	年間	0.0 %	半年間								

鑑定評価書 (令和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
安曇野(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	6,720,000 円		1㎡当たりの価格	33,600 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	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	安曇野市三郷明盛1274番55				地積 (㎡)	200	法令上の規制等	(都) (60, 200)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他) 安曇野市土地条例				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道、下水	一日市場駅 550m						
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 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 16 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	一日市場駅 南方550m	法令規制 (都) 安曇野市土地条例 (60, 200)				
	地域要因の将来予測	三郷明盛地区に所在する住宅地域として成熟しており、住宅地需要は比較的堅調である。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	33,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	16,000 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、安曇野市の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者が多いが二次取得者も見られる。三郷明盛地区は、安曇野市だけでなく松本市へのアクセスも良好で、両市のベッドタウンとして位置づけられており需給は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額250～305百万円程度、土地のみで50～60坪程度で総額6百万円前後。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、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	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		[] / 100	100	100	[] / 100						
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号	安曇野(県)-4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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	36,500 円/㎡	[101.1] / 100	100	100	[100.0] / 100	33,800					
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 33,400 円/㎡				価格形成要因の	[一般的要因] 景気は厳しい状況が続いているが、持ち直しの動きがみられる。安曇野市の人口は微減である。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 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。						
	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。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
安曇野(県)-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成
鑑定評価額	8,670,000 円		1㎡当たりの価格		36,900 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]	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	1.2倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		安曇野市豊科1746番13			地積(㎡)	235	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)1中専(60,200)						
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が建ち並び分譲住宅地域	東5.4m市道	水道、下水	南豊科駅1.1km		(その他)安曇野市土地条例						
(2)近隣地域	範囲	東30m、西30m、南40m、北10m			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18m、規模230㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	市街地近郊の小規模分譲住宅団地	街路	基準方位北5.4m市道	交通施設	南豊科駅南東方1.1km	法令規制	(都)1中専安曇野市土地条例(60,200)					
	地域要因の将来予測	豊科中心部からはやや遠いが、幹線道路や大型商業施設に近接して利便性が高い住宅地域である。北方の近接地域で開発された分譲住宅団地は、高値でも売れ行きが良いことから、地価は上昇傾向と予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	13,800 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、安曇野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、豊科地区の中心市街地や近郊の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は周辺市町村の居住者で、一次取得者が中心である。需給動向は、利便性の高い豊科駅周辺住宅地に対する需要は根強く、供給は少ないため、引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、250㎡規模の土地のみで900万円前後、新築の戸建物件で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、類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は理論的であるが、安曇野市では土地既得者による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。近隣地域における土地需要は自用の戸建住宅地が中心である。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格は参酌に留め、類似する公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	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	+0.6
	標準地番号	安曇野-6					36,500		環境	0.0	交通		0.0	交通
	公示価格	45,100 円/㎡	[100.9] 100	[100] [104.0]	[100] [122.2]	[102.0] 100		画地	+4.0	行政	-2.0	行政	-2.0	
								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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			環境		交通			交通
								画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		変動状況の要因	[一般的要因]		安曇野市住宅地域の需給動向は地域による二極化傾向が見られ、豊科地区では根強い需要がある。								
	継続	新規		[地域要因]		特段の変動要因はない。								
	前年標準価格	36,500 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													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+1.1 %	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	
安曇野(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 大日方 一成	
鑑定評価額	14,200,000 円		1㎡当たりの価格		42,900 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]	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	1.2倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		安曇野市豊科4246番7			地積(㎡)	331	法令上の規制等											
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)1中専(60,200)											
	1.5:1	住宅W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	東4m市道	水道、下水	豊科駅900m		(その他)安曇野市土地条例(60,160)											
(2)近隣地域	範囲	東50m、西20m、南40m、北50m			標準的使用	低層住宅地													
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状長方形																	
	地域的特性	特記事項	市街地中心部に近い住宅地域	街路	基準方位北4m市道	交通施設	豊科駅南東方900m	法令規制	(都)1中専安曇野市土地条例(60,160)										
	地域要因の将来予測	豊科駅や商業施設に近接して利便性が高い住宅地域であるが、宅地供給が少ないため取引は少ない。需要が底堅く、供給があると高値でも売買が成立することから、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 +2.0												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			42,900 円/㎡														
	収益還元法	収益価格			16,700 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、安曇野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、豊科地区の中心市街地や近郊の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は周辺市町村の居住者で、一次取得者が中心である。需給動向は、利便性の高い豊科駅周辺住宅地に対する需要は根強く、供給は少ないため、引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、250㎡規模の土地のみで1100万円前後、新築の戸建物件で3200万円程度が標準的。																		
(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、類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は理論的であるが、安曇野市では土地既得者による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。近隣地域における土地需要は自用の戸建住宅地が中心である。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格は参酌に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(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	[]	[]	[]												
(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	行政	0.0	その他	0.0
	安曇野(県)-4																		
	前年指定基準地の価格	[101.1]	100	100	[102.0]	43,100													
	36,500 円/㎡	100	[102.0]	[85.7]	100														
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況要因の	[一般的要因]		安曇野市住宅地域の需給動向は地域による二極化傾向が見られ、豊科地区では根強い需要がある。											
	前年標準価格		42,400 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/㎡																
	変動率	年間	+1.2 %	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
安曇野(県)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	8,590,000 円		1㎡当たりの価格	32,900 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	安曇野市穂高柏原658番8				地積 (㎡)	261	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅W2	中小規模の戸建住宅が建ち並び県道背後の住宅地域	北5.5m市道	水道、下水	柏矢町1.2km	(都) (60, 100) (その他) 安曇野市土地条例					
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西60m、南30m、北30m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約20m			規模	260㎡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5.5m市道	交通施設	柏矢町駅西方1.2km 法令 (都) 安曇野市土地条例 (60, 100) 規制					
	地域要因の将来予測	穂高柏原地区に所在する住宅地域であり、住宅地需要は比較的堅調である。地域要因に特別な変動は認められず、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	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	32,900 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、安曇野市の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者が多いが二次取得者も見られる。穂高柏原地区では住宅地の開発分譲が多くみられ、需給は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額200～250万円程度、土地で60～70坪程度で総額600～800万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅中心の既存住宅地域であり、安曇野市土地利用ガイドラインによって、共同住宅の建築が制限されているため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用して、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	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	[]	[]	[]					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	安曇野(県)-4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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	36,500 円/㎡	[101.1]	100	[109.1]	[100.0]	33,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的要因] 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。						
	前年標準価格		32,700 円/㎡			[地域要因] 中小規模の住宅地域で、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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号		円/㎡										
変動率		年間	+0.6 %	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	
安曇野(県)-7	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	4,580,000 円		1㎡当たりの価格		13,500 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] 路線価又は倍率	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	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		安曇野市穂高有明7724番1			地積 (㎡)	339	法令上の規制等								
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 100)	(その他) (土砂災害警戒区域) 安曇野市土地条例							
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約 14 m、奥行約 24 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.7m県道	交通施設	穂高駅 西方4.4km	法令規制	(都) (土砂災害警戒区域) 安曇野市土地条例 (60, 100)			
	地域要因の将来予測	県道沿いにあり、一般住宅、別荘地のほか、店舗等もみられ、観光地の要素も有する地域である。住宅地需要は、通年居住目的、別荘目的、移住目的など比較的堅調で、地価は安定的に推移すると予測する。														
(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	方位 +2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,500 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、穂高地区西部に広がるリゾートの色彩も有する住宅地域である。需要者は、安曇野市及び周辺市町村居住の一次取得者が中心となるが、別荘や店舗等を目的とする県内外の需要者も想定可能である。需給動向は、小規模分譲や中古別荘等、供給は見られるが、通年居住、別荘、移住、事業用途等、需要の目的も多様であり、需給は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで400万円～600万円程度が標準的である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅等のほか店舗併用住宅等も見られる地域であるが、アパートや店舗等の賃貸需要は少なく賃貸市場は未成熟である。また、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は自用目的の取引が多く、取引価格の水準を指標とし価格決定されることが一般的と認められる。したがって、実際の取引事例に基づき実証的な比準価格を標準とし、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		
	公示価格	円/㎡	[]	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		
	安曇野(県)-1	[100.0]	100	100	[102.0]	13,500			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	前年標準価格	13,500 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	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
	標準地番号	公示価格	円/㎡	[100.0]	100	[100.0]	[140.3]	100	13,500							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%											
	変動状況要因	<p>[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。安曇野市の人口は微減傾向で、二極化が鮮明になっている。</p> <p>[地域要因] 接面県道について、近接する交差点の改良事業が行われている。周辺別荘地域等の一部には、コロナ禍以降、移住目的の需要等が見られる。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
安曇野(県)-8	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	7,500,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 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	安曇野市穂高6678番3				地積 (㎡)	205	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)2住居 (60, 200)					
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多く、官公庁、学校、神社等に近い既存住宅地域	南西6m市道、北西側道	水道、下水	穂高駅 600m	(その他) 安曇野市土地条例						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 25 m、北 0 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	穂高駅 南東方600m	法令規制	(都)2住居 安曇野市土地条例 (60, 200)				
	地域要因の将来予測	穂高地区中心部に位置する中規模一般住宅の多い既存住宅地域で、特別な地域変動要因もなく現状を維持しつつ推移するものと思料される。値頃感から取引は堅調で、今後も地価は安定的に推移するものと予測。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,600 円/㎡				台形	0.0					
	収益還元法	収益価格	17,900 円/㎡				角地	0.0					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は安曇野市内の住宅地域。特に穂高地区内の住宅地域により強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は安曇野市内の地縁居住者となるが近隣市町村からの転入も期待される。需給動向は既存住宅地に対しては地縁的取引も多いものと思料されるが、単価、総額ともに値頃感が出始めており取引は比較的堅調である。需給の中心となる価格帯は土地200㎡前後で総額で750万円程度、新築の戸建物件は3,000万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	本地域は中規模一般住宅が多い既存住宅地域である。周辺に散見されるアパート等は自己所有地の有効活用目的のものが多く、居住の快適性が価格形成要因の中心をなす本地域において収益価格は低位に試算された。一方で比準価格は取引価格の水準を指標とし価格決定されることが一般的である当該地域においては説得力を有する試算価格である。よって本件では比準価格を標準とし、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	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/㎡)	標準化補正 内訳	街路	環境	行政	その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100		街路	環境	行政	その他	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	安曇野(県)-4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	標準化補正 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-0.6
	前年指定基準地の価格	36,500 円/㎡	[101.1]	100	100	[103.0]	36,300		交通	0.0	環境	交通	-0.7
			[100]	[102.0]	[102.6]	100		環境	0.0	画地	行政	+5.0	
			100	[102.0]	[102.6]	100		行政	0.0	その他	その他	-1.0	
			100	[102.0]	[102.6]	100		その他	0.0			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 36,600 円/㎡		価格変動状況 要因	一般的要因 [] 住宅ローン低金利の長期化で快適性・利便性等に優る住宅地域では地価は上昇傾向にあるが、既存住宅地域の不動産需要は緩慢に推移。							
	-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	0.0 %	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	有限会社茅野不動産鑑定
安曇野(県)-9	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	5,400,000 円		1㎡当たりの価格	16,400 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 1.6倍	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		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	安曇野市穂高有明2157番126				地積(㎡)	329	法令上の規制等	(都) (60, 100)						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他) 安曇野市土地条例							
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西80m、南0m、北80m			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6m市道						
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	周辺には農地が広がる分譲住宅地域であるが、今後開発が進む見込みは少なく現状推移と思われる。穂高有明地区の住宅地価格には値頃感もあり、移住目的の需要も見受けられ、地価は安定的に推移と予測する。													
	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,400 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、安曇野市郊外地域及び松川村、池田町に存する住宅地域であるが、穂高有明地区の住宅地域に強い代替性が認められる。需要者の中心は安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者であるが、県外からの移住目的の需要も想定される。需給動向は、安曇野市郊外地域は民間の宅地分譲等が多いが、環境や眺望、価格の値頃感から移住目的の需要も見込まれ、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円～700万円前後が標準的である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は郊外の分譲住宅地域であり、アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるのに加え、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	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) 指定からの検討	指定基準地番号	安曇野(県)-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	18,600 円/㎡	[100.0]	100	[100.0]	[111.1]	100	16,700		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	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	16,400 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/㎡	変動状況	変動率 年間 0.0% 半年間 %							
(10) 対象標準地の前年標準価格等	変動率	年間	0.0%	半年間											
	変動率	年間	0.0%	半年間											
(10) 対象標準地の前年標準価格等	一般的要因	安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。													
	地域要因	地域要因に変動はないが、別荘地を含めた周辺地域には、コロナ禍による移住目的の需要が顕在化している。													
(10) 対象標準地の前年標準価格等	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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
安曇野(県)-10	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	8,280,000 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] 路線価又は倍率	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	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		安曇野市豊科南穂高5391番			地積(㎡)	642	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(60, 100)	(その他)安曇野市土地条例					
	台形 1:1.5	住宅 W2	農地の間に農家住宅が散在する住宅地域	東3.9m市道、北側道	水道、下水	柏矢町駅 2.5km								
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 90 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模			600 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.9m市道	交通施設	柏矢町駅 東方2.5km	法令規制	(都)安曇野市土地条例 (60, 100)					
	地域要因の将来予測	郊外の農家集落地域で、条例による規制があり開発は少ないが、利便性が高く、将来的には開発が進む可能性がある。農家住宅に対する需要は弱い、開発素地としての需要も見込まれ、地価は安定的に推移と予測する。												
(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	角地	0.0						
(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/㎡				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	同一需給圏は安曇野市内の郊外に存する農家集落地域。需要者の中心は地元で地縁性を有する個人が過半であるが、分譲住宅の素地取得目的の不動産業者等の需要も想定される。需給動向は、市内各所で宅地分譲等供給は多いが、利便性の高い地域を中心に需要も堅調であり、これが郊外に波及している。ただし、農家住宅としての需要は弱い。需要の中心となる土地価格は、画地規模、当事者の事情等を反映し個別性が強いので一定の水準は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は郊外の農家住宅が多い農家集落地域であり、アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるのに加え、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、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	+2.8
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	安曇野(県)-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.8
	前年指定基準地の価格	18,600 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	12,900		標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
			[100]	[100.0]	[143.9]	100			標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+40.0
			[100]	[100.0]	[143.9]	100			標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	0.0
			[100]	[100.0]	[143.9]	100			標準化補正	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
			[100]	[100.0]	[143.9]	100			標準化補正	その他	0.0	地域要因	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		継続 新規		価格変動状況の要因	[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。安曇野市の人口は微減傾向で、二極化が鮮明になっている。						
	前年標準価格		12,900 円/㎡			[地域要因]		線引き廃止後も条例の規制から開発等は少ない。農家住宅に対する需要は少ないが、開発素地としての需要などが見られる。						
	-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		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	0.0 %	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 安曇野(県)5-1, 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 table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 安曇野市豊科4476番7. (2) 範囲: 東35m, 西35m, 南70m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗・事務所地. (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 42,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、旧豊科町及び旧穂高町の中心部周辺から郊外に存する商住混在地を含む商業地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本地域は、国道沿いに小売店舗、事務所等が建ち並び旧来からの商業地域である。... (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. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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 39,700 円/㎡, -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 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	
安曇野(県)5-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 大日方 一成	
鑑定評価額	10,800,000 円		1㎡当たりの価格		39,300 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18日	(6)路線価	[令和5年1月]	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	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	安曇野市穂高4325番1				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		(都)近商(80,200)							
(2)近隣地域	1:2	店舗兼住宅S2	小売店舗、銀行等が建ち並ぶ商業地域	南西9.5m市道	水道、下水	穂高駅500m	(その他)安曇野市土地条例								
	範囲	東0m、西80m、南120m、北90m 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12m、奥行約25m、規模300㎡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	旧国道沿いの既存商業地域	街路	9.5m市道	交通施設	穂高駅北東方500m	法令規制	(都)近商安曇野市土地条例(80,200)						
	地域要因の将来予測	近接する国道沿い路線商業地域等に新設された大型店舗への顧客流出が止まらず、商況は衰退傾向にあるが、周辺住宅地の需要に支えられて、地価は若干の下落から横ばいと予測する。													
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	39,700 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法		収益価格	16,600 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、安曇野市及び周辺市町村の商業地域及び商住混在地域全般であるが、強い代替競争関係が認められるのは穂高地区である。需要者の中心は、店舗・事務所又は併用住宅の建設を企図する地元事業者であるが、住宅建設を目的とする個人も想定可能である。需給動向は、近隣地域の商況低迷により商業施設としての需要は弱みであるが、価格水準的に住宅地としての需要も見込まれる。商業地は個別性が強く、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	比準価格は、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おいて、収益価格を関連付け、類似する地価公示標準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。														
(8)公示価格とした	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	+3.0	
	公示価格	安曇野5-4	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [115.4]	[100.0] 100	38,900	標準化補正	交通	0.0	交通	0.0	環境	+12.0	
(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	0.0	地域要因	街路	0.0		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100	標準化補正	交通	0.0	交通	0.0	環境	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		変動状況の要因	[]		[]		[]		[]		[]		[]	
	継続	新規		前年標準価格 39,400 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	-0.3%	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, レザン不動産鑑定. Includes 安曇野(県)5-3, 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, 円/m². Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月20日, 更地としての鑑定評価, 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 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 安曇野市豊科南穂高1228番1. (2) 範囲: 東100m, 西90m, 南50m, 北0m. (3) 最有効使用の判定: 中低層店舗事務所併用地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 46,900 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は安曇野市、周辺町村の商業地域又は混在地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、安曇野市内の商業地域や住商混在地域等における、信頼性の高い取引事例を採用して試算したもので、実証的で規範性が高い. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 安曇野(県)5-2. (10) 対年標準価格の検討: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 44,600 円/m².

