

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 16日提出
池田(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
池田(県)-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額		4,730,000 円		1 m ² 当たりの価格	13,300 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北安曇郡池田町大字池田 2 1 5 2 番 4				地積 (㎡)	356 ()	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) (70, 200)		
	1:1	住宅 W2		県道沿いに一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南6m県道	水道、下水	信濃松川 3.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 40 m、北 10 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 18 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、6 m 県道	交通施設	信濃松川駅 東方3.2km	法令規制	(都) (70, 200)		
	地域要因の将来予測		池田町中心市街地の周辺部に所在する既成住宅地域であり、当面は現状維持と予測する。町役場等に近く利便性は比較的高いため、需要は一定程度見込まれ、地価は下げ止まり傾向と予測される。									
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 13,300 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池田町、松川村及び大町市郊外の住宅地域であるが、池田町大字池田地区の住宅地に強い代替性が認められる。需要者の中心は池田町及び周辺市町村居住の一次取得者等である。需給動向は、利便性の高い地域を中心に需要は比較的堅調で、宅地供給が少ないことから需給は均衡している。一部には移住目的の需要も見受けられるが、価格への影響は認められない。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 4 0 0 万円～ 5 0 0 万円前後が標準的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自己使用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。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、類似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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 長野池田-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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0	
	公示価格 15,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [118.3]	[104.0] 100	13,300		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	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0		交通 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 13,300 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長野県経済は、持ち直している。池田町の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均を上回っている。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 特段の変動要因はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

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	
池田(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額	6,700,000 円		1㎡当たりの価格		8,390 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		北安曇郡池田町大字会染6 1 1 0 番 4 5				地積 (㎡)	798 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 100)				
	台形 1:1	住宅 W2	農地の間に農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域		東7m町道	水道、下水	安曇追分 3.2km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 80 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 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 ㎡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、7 m町道	交通施設	安曇追分駅 北方3.2km	法令規制	(都) (60, 100)			
	地域要因の将来予測		町南部郊外の農家住宅地域であり、周辺には農地が多く、当面は現状維持と見られる。農家住宅に対する需要は弱いが見え、分譲素地としての需要も見受けられ、地価下げ止まり傾向と予測。										
(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 台形	+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			8,390 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		同一需給圏は池田町、松川村及び大町市郊外の住宅地域一帯である。需要者は、同一需給圏及びその周辺地域に地縁等を有する者が中心であるが、素地取得を目的とする不動産業者等も想定可能である。需給動向は、会染地区では小規模な宅地分譲等が見られ、分譲素地としての需要も見込まれるが、農家住宅に対する需要は弱く、需給はやや弱含み傾向。需要の中心となる価格帯は、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		近隣地域及びその周辺は自己利用の住宅が中心の農家住宅地域であり、賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。当該地域は自用目的の取引が多く、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映する比準価格を標準とし、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	規格とした価格	□ 代表標準地 ■ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.9
		標準地番号 長野池田-2								交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定からの検討	基準地	公示価格		[99.9] 100	100 [100.0]	100 [93.2]	[102.0] 100	8,350	内訳	環境 0.0	環境 -3.0		
		7,640 円/㎡						画地 0.0		行政 0.0			
								行政 0.0		その他 0.0			
								その他 0.0					
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
		大町(県)-2								交通 0.0	交通 +0.8		
		前年指定基準地の価格		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [119.8]	[102.0] 100	8,270		環境 0.0	環境 +20.0		
		10,100 円/㎡								画地 +4.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成		一般的要因	長野県経済は、持ち直している。池田町の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均を上回っている。						
		■ 継続 □ 新規					地域要因	特段の変動要因はない。					
		前年標準価格 8,400 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											
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	□ 代表標準地 □ 標準地											
		標準地番号											
		公示価格											
		円/㎡											
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	変動率	年間	-0.1 %	半年間	%							