

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
松川村(県)-1 宅地-1

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
松川村(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	6,680,000 円		1㎡当たりの価格	14,100 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 25日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北安曇郡松川村字東松川5 7 2 1 番 1 6 3 0				②地積 (㎡) (474)		⑨法令上の規制等			
	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		(都) (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		低層一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		東6.6m村道	水道、下水	信濃松川 1.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 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 18 m、奥行 約 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 6. 6m村道	交通施設	信濃松川駅 北東方1.3km	法令 (都) (60, 200)	規制		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。村独自の積極的な移住支援策を背景に当該エリアの人口は微減に留まり、世帯数は増加傾向で潜在的な住宅需要が存するものと推察されるため、今後不動産需給は引き締まるものと予測。									
(3) 最有効使用の判定	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 14,100 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	同一需給圏は松川村、池田町、安曇野市北部郊外の住宅地域。需要者の中心は松川村又は近隣市町村居住の1次取得者。需給動向は村土地開発公社が造成した分譲地は完売し、現在は新たに2区画が新規開発分譲中である。村内東部での世帯数増加を背景として住宅需要は安定し、需給は引き締まっている。需給の中心となる価格帯は、400㎡規模で土地600万円超、新築の戸建物件で3,000万円程度が標準的。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域である。取引は自用目的が中心であり賃貸需要が見込めないことから収益価格は試算しなかった。一方で比準価格は同一需給圏内から事例の収集を行い、比準の過程も適切であるため市場性を直接反映した実証的な価格で規範性は高い。したがって本件では市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地の価格との均衡に留意して、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	標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	街路 交通 環境 行政 その他
	池田(県)-1										0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 13,300 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [100.4]	[102.0] 100	13,000				+4.0	0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,700 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 村独自の移住政策により村内人口減少は緩やかで世帯数は増加傾向にある。高齢化率は比較的低く、潜在的な住宅需要が認められる。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 円/㎡					[地域要因] 周辺では村土地開発公社が造成した1区画の新規分譲地は完売しているほか、現在新たに2区画の分譲中である。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +2.9 % 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
松川村(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		北安曇郡松川村字東川原5 7 2 3 番 2 9 外				②地積 (㎡)	1,154 ()	⑨法令上の規制等			
	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	(都) (60, 200)					
	1:1	店舗兼事務所 S2	中小規模の店舗の間に住宅、医院等が混在する県道沿いの路線商業地域	北12.4m県道	水道、下水	信濃松川 1km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 250 m、南 35 m、北 40 m		②標準的使用	低層店舗事務所併用地						
	③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							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12.4m県道	交通施設	信濃松川駅 南東方1km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに低層店舗、一般住宅等が混在する地域。同街路沿いでの新規出店等はなく、需給は緩慢に推移している。今後も現状を維持しながら推移していくものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定				低層店舗事務所併用地		(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		19,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡							
	原価法		積算価格		／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は松川村、池田町、大町市、安曇野市北部郊外の混在地を含む商業用途の地域。需要者の中心は地元事業者又はチェーン店等の展開を目的とした県内事業者。需給動向は近隣国道沿線で新たにドラッグストアが出店する等、数は少ないものの、出店需給は存在する。需給の中心となる価格帯は当事者の業種、規模、個別事情等に左右され、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	近隣地域は池田町に向かう県道沿いに自己利用を主とした店舗が存する地域である。比準価格は比準の過程も適切で、実際の取引事例に基づき実証的で規範性は高い。一方で不動産取引は自用目的が中心であり、賃貸需要が見込めないことから収益価格は試算しなかった。したがって本件では市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定基準地からの検討	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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	+0.3 +0.9 -3.0 0.0 0.0
	大町(県)5-1 前年指定基準地の価格 19,700 円/㎡	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [98.2]	[100.0] 100	19,700						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,600 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大北地区の幹線道路沿いでは、数は少ないものの出店需給は認められる。							
	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 □ 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。							
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							