

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	22,200,000 円		1㎡当たりの価格	64,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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				
	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	1住居 (60, 200) (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 法令 松本市景観計画 (60, 180) 規制			
	地域要因の将来予測	市街地外周の住宅地域で地域要因に特別の変動は認められない。スーパーや学校へのアクセスが比較的良好だが供給過少で、稀少性もあるため潜在的な需要は認められる。よってコロナ禍でも需要は堅調でそれを継続と予測								
(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	64,800 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一定の需要は根強く、需給は堅調である。市場の中心価格帯は土地で規模にもよるが1300~1500万円程度、新築戸建住宅で4000~4500万円程度である。									
(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	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 +1.0 交通 +3.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 松本-5					64,300				
	公示価格	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [140.4]	[102.0] 100					
	88,200 円/㎡									
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	松本(県)-13					64,300				
	前年指定基準地の価格	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [140.4]	[102.0] 100					
	88,000 円/㎡									
(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		価格変動状況 形成要因の	[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。						
	前年標準価格	64,200 円/㎡		[地域要因] 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									
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和4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, 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所. Includes 松本(県)-2, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 郷間 智史.

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4年1月], 55,000 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 (松本市女鳥羽2丁目473番23), area (220 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	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	56,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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							
	1:2.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4.1m市道	水道、下水	松本駅2.2km	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	56,600 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二次取得者等である。市の郊外地域では民間業者等による住宅地の開発分譲供給が活発であったが、新型コロナウイルスの影響により、利便性の劣る地域を中心に需要は低迷しており、今後の動向を注視する必要がある。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、新築戸建住宅で35~40百万円程度である。												
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	松本-9						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	61,700 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	57,400		環境	0.0		環境	+5.0
									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		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	+1.0
	松本(県)-14								標準化補正	交通		0.0	
	前年指定基準地の価格	61,400 円/㎡	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	57,400		環境	0.0		環境	+5.0
									画地	+2.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討				価格形成要因の	[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	56,500 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。					
-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	標準地番号	公示価格		円/㎡								
変動率	年間	+0.2 %	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)-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		18,700,000 円	1㎡当たりの価格		53,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月22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	特にない	街路	基準方位北4m道路	交通	南松本駅東方1.3km	法令	1住居松本市景観計画(60,160)		
	地域要因の将来予測	松本市中心部に近い住宅地に対する需要は強く、周辺地域で農地を開発した分譲住宅団地は高値で売れている。近隣地域も需要は底堅く、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	+4.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,300 円/㎡				形状	0.0							
	収益還元法	収益価格	20,500 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、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4000万円前後と見られる。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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収益価格は低位に試算された。また、アパート経営目的で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					53,500		環境	0.0	交通		0.0	交通	0.0
(9)指定基準地	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	61,400 円/㎡	[101.1] 100	[102.0] 100	[118.4] 100	[104.0] 100	53,500		環境	0.0	交通		0.0	交通	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		価格形成要因の	[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。							
	前年標準価格		52,900 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		公示価格		円/㎡		変動率		年間		+0.8 %		半年間		%	

鑑定評価書 (令和4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, 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所. Includes 松本(県)-5, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 郷間 智史.

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4年7月1日 and 令和4年7月4日.

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, (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) 対象基準地の検討. Includes details on location (松本市芳野), area (280 m²), and price (61,800 円/m²).

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)-6	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		15,600,000 円	1㎡当たりの価格		58,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月22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存住宅地域	北4.2m市道	水道、ガス、下水	平田駅 550m	(その他) 松本市景観計画					
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 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 4.2 m 市道	交通施設	平田駅 東方550m	法令 1低専 松本市景観計画 (50, 80) 規制				
	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	58,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	27,400 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、250㎡規模の土地のみで総額1500万円前後、新築の戸建物件は4000万円前後と見られる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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不動産が中心である。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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 松本-9							標準化補正	交通		0.0	交通
	公示価格	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [105.0]	[100.0] 100	58,000		環境	0.0	環境	+3.0	
	61,700 円/㎡							画地	+2.0	行政	+2.0	
								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/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	松本(県)-14							標準化補正	交通		0.0	交通
	前年指定基準地の価格	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [105.0]	[100.0] 100	58,000		環境	0.0	環境	+3.0	
	61,400 円/㎡							画地	+2.0	行政	+2.0	
								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		価格変動状況の要因	[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。						
	前年標準価格	58,000 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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+0.2 %	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)-7	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	17,300,000 円		1㎡当たりの価格		62,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月4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1筆 「小屋北1-11-14」				地積(㎡)	278	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)								
(2)近隣地域	範囲	東150m、西40m、南100m、北100m			標準的使用	低層住宅地									
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、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、4m市道	交通施設	平田駅南西方650m	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	店舗、学校等に近接し利便性の高い既成住宅地域で、熟成度が高く、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。													
(4)対象基準地の個別的要因	低層住宅地		(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 62,100 円/㎡		方位 +2.0									
(5)鑑定評価の手法の適用	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														
	(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由														
	(8)公示価格とした														
(9)指定からの検討	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
	松本-9	61,700 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [99.8]	100	62,200								
(10)対象基準地の検討	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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	61,400 円/㎡	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [99.8]	100	62,200								
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因]		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。									
	-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]		松本市南部地域は人口、世帯数が増加傾向にある。南方にある村井町地域で、駅周辺整備事業や大型店舗の拡張など開発が進んでいる。									
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		公示価格	変動率		年間	+0.2 %	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)-8	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額	2,150,000 円		1㎡当たりの価格	7,030 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和4年7月4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		松本市安曇765番1外1筆			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 (その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画				
	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	新島々駅 3.6km						
(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	松本電鉄新島々駅 西方3.6km	法令規制	都計外 松本市景観計画			
	地域要因の将来予測	松本市西部、旧安曇村の既成住宅地域で、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	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	7,030 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、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、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	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
	標準地番号	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	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	[]						
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		価格形成要因の変動状況	一般的要因 [] 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			地域要因 [] 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。								
	前年標準価格 7,200 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	-2.4 %	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	59,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月13日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月4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) (その他) 松本市景観計画			
	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	松本駅3.5km					
(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		
	地域的要因の将来予測	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	59,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,700 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	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 -3.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	61,700 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [103.8]	[102.0] 100	59,800				
(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	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 -3.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	61,400 円/㎡	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [103.8]	[102.0] 100	59,800				
(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		58,900 円/㎡		価格変動要因の [一般的] 景気は、持ち直しの動きがみられる。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。 [地域] 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。 [個別的] 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	+0.5 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和 4 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)-11	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	12,800,000 円		1㎡当たりの価格		46,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22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	松本市大字笹賀 7 9 9 3 番外 1 筆				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		1 住居 (60, 200)					
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅の多い区画整理をなした新興住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	南松本駅 3.6km		(その他) 松本市景観計画					
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 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 21 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	大久保工場団地に近接する住宅地域	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	南松本駅 西方3.6km	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	土地区画整理済で街路条件が良く、小学校に近接するなど利便性や住環境に優る。周辺で開発された分譲住宅団地は、高値でも売行き好調であることから、地価は今後も上昇傾向の見込み。											
(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	46,700 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、松本市及び周辺市町村の住宅地域全般であるが、強い代替競争関係が認められるのは、松本市南部で奈良井川以西の住宅地域である。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。近隣地域は居住環境に優れて利便性も優るので根強い需要があり、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、250㎡規模の土地のみで1200万円前後、新築の戸建物件で3700万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、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、土地需要は戸建住宅用地等の自用目的が中心である。以上より、相対的に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	-1.0
	標準地番号 松本-9							環境	0.0	交通		0.0	交通
	公示価格	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [130.4]	[100.0] 100	46,700	画地	+2.0	行政	0.0	行政	-1.0	
	61,700 円/㎡						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	0.0	地域要因	街路	-1.0
	松本(県)-14							交通	0.0	交通		0.0	交通
	前年指定基準地の価格	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [130.4]	[100.0] 100	46,700	環境	0.0	環境	+33.0	環境	+33.0	
	61,400 円/㎡						画地	+2.0	行政	0.0	行政	-1.0	
							その他	0.0	その他	0.0	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		価格形成要因の	[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。							
	前年標準価格	46,400 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	標準地												
公示価格	円/㎡												
変動率	年間	+0.6 %	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)-12	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額		9,310,000 円		1㎡当たりの価格	
				47,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月13日	(6)路線価	[令和4年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月4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	松本駅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100m、西100m、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	標準方位北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(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	47,000 円/㎡		土砂災害警戒区域		0.0				
	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					47,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +32.0	行政 0.0
	公示価格	61,700 円/㎡	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [134.6]	100		環境 +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						47,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +32.0	行政 0.0
	前年指定標準地の価格	61,400 円/㎡	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [134.6]	100		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	47,300 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] 景気は、持ち直しの動きがみられる。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。									

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	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	88,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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 (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、コロナ禍でも需要が強いため、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	88,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	57,300 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	同一需給圏は、松本市中心市街地から北部にかけての住宅地域と判定する。需要者としては、市内在住又は通勤者のうち高所得の二次取得者や地縁の選好性を有する者が中心である。需給動向は、近隣地域の住宅地に対する潜在的な需要が根強い一方で、稀少性から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5000万円前後、土地のみで総額2000万円前後と思路する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	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	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		価格変動状況の要因	継続 新規		[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。							
	前年標準価格	88,000 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	松本-5		公示価格	88,200 円/㎡									
	変動率	年間	+0.6 %	半年間	+0.3 %									

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	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,100 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	49,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 5 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 (m ²)	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)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	西 5.5m 市道	水道、下水	南松本駅 2.4km	(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 m ² 程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5 m 市道	交通施設	南松本駅 北西方 2.4km	法令規制 2 中専 松本市景観計画 (60, 200)
	地域要因の将来予測	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給は堅調であるほかコロナ禍の影響も限定的であり、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	62,100 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(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。需給動向においてコロナ禍の影響があるものの、現時点では市内で商業施設・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 m ² 前後で 1,200 万円程度、新築の戸建物件は 3,500～4,000 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	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	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/m ²)	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/m ²	[] 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/m ²)	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/m ²	[] 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			価格形成要因の	[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。			
	前年標準価格	61,400 円/m ²			[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。			
-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			価格形成要因の	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
代表標準地 標準地	標準地番号	松本-9		公示価格	61,700 円/m ²			
変動率		年間 +1.1 %	半年間 +0.6 %					

鑑定評価書 (令和4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)-15	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	7,680,000 円		1㎡当たりの価格	29,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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	松本市波田字南原1403番5				地積 (㎡)	262 ()	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) (その他) 松本市景観計画	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 15 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない	
	地域的要因の将来予測	松本市西部の旧波田町内に位置する住宅地域である。当該地区では住宅地の供給が過剰気味であったが、調整区域との線引きの結果、宅地開発素地の供給が減少し、需給関係は引き締まっていくものと予測する。						
(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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	16,500 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、松本市郊外の波田地区を中心とし、梓川地区や和田地区等のうち地価水準が同等の地域を含む。中心的な需要者は、松本市内又は周辺市町村に勤務先等を有する一次取得者である。需給動向は、新規の住宅地分譲が堅調で供給は多いが、需要も堅調である。需要の中心となる価格帯は、規模が200㎡から250㎡程度の土地のみで、700～800万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	周辺地域には共同住宅も見られるが、近隣地域は戸建住宅中心の住宅地域である。比準価格は波田地区で成立した現実の取引事例に基づいて求めたもので、実証的で規範性が高い。周辺地域でアパートの供給が多く低位な家賃水準が形成されていることと、行政的条件より収益価格は低く求められた。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参酌に留め、地価公示標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	
	公示価格 31,800 円/㎡	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [108.4]	[103.0] 100	30,000	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	
	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	
(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		価格変動要因の	[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。		
	前年標準価格 29,100 円/㎡					[地域要因]	前年と比較して特段の変動要因はない。地価は僅かに上昇傾向にある。	
	-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			[個別的要因]	特にない。		
	標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %							

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)-16	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	11,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	52,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月14日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和4年7月5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	松本市寿中1丁目1323番13 「寿中1-26-20」				地積 (m ²)	224	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	平田駅 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 ² 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)			
(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	54,700 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	25,600 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(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 ² 規模で土地1,100万円前後、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、比準の過程も適切であり、実際の取引事例に基づき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 ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-0.5
	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 ²)	内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+18.0
	松本(県)-14							画地	+2.0		行政	+2.0
(10) 対象基準地の前	前年指定基準地の価格							行政	0.0		その他	0.0
	61,400 円/m ²	[101.1] 100	100	100	[102.0] 100	51,800		その他	0.0			
対 象 年 標 準 地 の 前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[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	51,600 円/m ²			[地 域 要 因]	特段の変動要因は認められない。						
対 象 年 標 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	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 ²										
	変動率	年間	+0.8 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和4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 松本(県)-17, 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 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 令和4年7月1日, 令和4年7月5日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月10日, 正常価格, 令和4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: 松本市大字内田字梨ノ木62番3. (2) 範囲: 東60m, 西90m, 南60m, 北80m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、松本市郊外に所在する住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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: 代表標準地 標準地 松本-9, 公示価格 61,700 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号 松本(県)-14, 前年指定基準地の価格 61,400 円/㎡. (10) 対象標準地の検討: 前年標準価格 40,400 円/㎡, 変動状況の要因.

鑑定評価書 (令和4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, 株式会社広部不動産鑑定. Includes 松本(県)-18, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士, 広部 統行. Also includes 鑑定評価額: 12,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 53,200 円/㎡.

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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月10日, 令和4年6月15日, 正常価格, 42,000 円/㎡, 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: 松本市宮田3081番2, 「宮田21-11」. (2) 範囲: 東40m, 西60m, 南50m, 北10m. (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 53,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 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) 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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 松本-9, 公示価格 61,700 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 松本(県)-14, 前年指定基準地の価格 61,400 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 52,900 円/㎡, 変動率 年間 +0.6%, 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)-19	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	2,920,000 円		1㎡当たりの価格	8,140 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月4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		都計外 (その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画				
	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						
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 90 m、北 30 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 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	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	8,140 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	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
	標準地番号	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)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格形成要因の変動状況	一般的要因 [] 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			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。								
	前年標準価格 8,320 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	-2.2 %	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)-20	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	9,660,000 円		1㎡当たりの価格	64,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月22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	松本市鎌田1丁目4788番3 「鎌田1-10-5」				地積(㎡)	150	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	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	1住居(60,200) (その他) 松本市景観計画(60,192)							
(2)近隣地域	範囲	東50m、西60m、南30m、北70m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、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							
	地域的要因の将来予測	松本市中心市街地に近く利便性の高い混在住宅地域である。周辺地域で開発された分譲住宅団地では、高値でも売れ行き好調であることから、今後も地価上昇傾向を継続するものと予測する。												
(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	64,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	27,600 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、供給は少ないので、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	0.0
	標準地番号	松本-9	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[102.0] 100	64,700		環境	0.0	交通	0.0	環境	-3.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	松本(県)-14	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[102.0] 100	64,700		画地	+2.0	行政	0.0	行政	-1.0
	前年指定基準地の価格	61,400 円/㎡							行政	0.0	その他	0.0	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	前年標準価格	64,000 円/㎡		価格変動状況の要因	[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。					
	-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	+0.6 %	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	株式会社広部不動産鑑定	
松本(県)-21	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 統行
鑑定評価額	945,000 円		1㎡当たりの価格	2,020 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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		
	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	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 60 m、西 80 m、南 15 m、北 45 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 28 m、奥行約 20 m、規模			560㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	老齢化と人口減少が進んで周辺地域では空家が増加している。	街路	3.9m 市道	交通施設	松本電鉄新島々駅 南西方21km	法令 規制
	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、継続して地価は下落するものと予測。						
(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	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	2,020 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嗜好性を有する地縁者を中心。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	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	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100	[] 100	[] 100	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9)指定からの検討	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	
	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	
(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	2,070 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	-2.4%	半年間	%	[]		
				変動状況 形成要因	[]			
				一般的要因	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弱含みで土地の供給圧力は高まっている。			
				地域要因	当該地域の過疎の進行から住宅需要は弱含みで推移し、住宅地価は引き続き下落傾向である。			
				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	株式会社広部不動産鑑定	
松本(県)-22	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格	13,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	松本市梓川梓1928番				地積 (㎡)	1,083 ()	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)		
	不整形 1:1.2	住宅 W2	中規模農家住宅が集落を形成する古くからの農家住宅地域	南東5m市道	水道、下水	下鳥駅 2km	(その他) 松本市景観計画			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 35 m、規模 1,050 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	画地規模が比較的大きい農家住宅が多い既成集落地域	街路	5 m 市道	交通施設	松本電鉄下鳥駅 北方2km	法令規制	「調区」松本市景観計画 (60, 200)	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域で宅地の供給が限られる一方で、農家住宅地については不動産需要も少なく、今後も需給ともに緩慢に推移していくものと予測。								
(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	形状	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,000 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	同一需給圏は梓川地区のほか、波田地区・和田地区・山形村内の住宅地域。需要者の中心は地縁の嗜好性を有する個人で、外部からの転入者はほぼ見られない。需給動向は既存集落への外部からの転入者はほぼ見られず、住宅地需要は緩慢に推移している一方で、価格水準は周辺地域を含めて値頃感が出てきており地価は横ばいを示している。需給の中心となる価格帯は取引の事情や規模・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	近隣地域は農家住宅を主体とする市街化調整区域内の既成集落地域である。当該地域では自用目的の土地取引が中心であり、アパート等はほとんど存在せず、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、同一需給圏内の類似する既成集落地域における取引事例を中心に試算したもので、市場性を反映しており規範性が高い。以上より、比準価格を採用し、指定基準地の価格との均衡に留意して、上記のとおり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/㎡)	標準化補正 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		
(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/㎡)	標準化補正 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)-23 前年指定基準地の価格	[101.7]	100	100	[100.0]	13,300		標準化補正	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +115.0 0.0 0.0
(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		価格変動状況 形成要因	[要因]	低金利・住宅ローン減税等の政策で市街地郊外でも住宅地域の需給は安定しているが、既存集落での不動産需要は依然弱い。				
	前年標準価格	13,000 円/㎡				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 公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (松本(県)-23), 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 (不動産鑑定士 広部 紘行), 鑑定評価額 (5,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6) 路線価又は倍率 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (松本市大字島立字榑沢3665番2), (2) 範囲 (東60m, 西0m, 南30m, 北30m), (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 (+2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 29,200 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), (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あるため収益還元法は適用しなかった), (8) 公示価格 (22,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 100%), (10) 対年標準価格等の前 (前年標準価格 28,700 円/㎡)

鑑定評価書 (令和4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)-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	29,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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 100 m、西 100 m、南 40 m、北 100 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 25 m、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	法令規制 「調区」松本市景観計画 (60, 200)	
	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	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	29,200 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、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、周辺市街化区域内においても宅地供給余剰感があるなか、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。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	市街化調整区域内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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指定からの検討	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	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	28,700 円/㎡	[101.7] 100	100 [102.0]	100 [99.1]	[100.0] 100	28,900	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	-0.9 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		継続 新規		価格形成要因の	[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。			
	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		代表標準地 標準地		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
公示価格		円/㎡		変動率		年間 0.0 % 半年間 %			

鑑定評価書 (令和4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 14,800,000 円 and 21,200 円/m².

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 and price types.

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. Contains detailed reasoning for the valuation, including location, area, and market characteristics.

鑑定評価書 (令和4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	9,390,000 円		1㎡当たりの価格	13,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月22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	松本市大字内田字西原1287番1外1筆				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	13,100 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、松本市及び塩尻市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、供給も多くないとは言えども、需要は極めて限定的である。需要の中心となる土地価格は、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不動産の建設を想定することは事実上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	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	[]	100	100	[]	100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
(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
	松本(県)-23	[101.7]	100	100	[100.0]	13,100		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] 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。						
	前年標準価格	13,200 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	公示価格									
	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	奥原不動産鑑定事務所
松本(県)5-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
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4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月14日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類 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52番12外1筆「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					
	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	(その他) 松本市景観計画 (100, 500)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	中低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約 7 m、奥行約 20 m、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	1.9 m 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求めており、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に比重をおき、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	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	標準地番号 松本5-2							交通	0.0		交通	+0.6
	公示価格	[99.6] / 100	100 [100.0]	100 [116.6]	[100.0] / 100	199,000	環境	0.0	環境	+22.0	行政	0.0
	233,000 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0	その他	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/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	松本(県)5-5							交通	0.0		交通	+0.6
	前年指定基準地の価格	[97.9] / 100	100 [100.0]	100 [116.6]	[100.0] / 100	199,000	環境	0.0	環境	+22.0	行政	0.0
	237,000 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							行政	0.0	その他	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		価格変動要因の	[一般的]	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	201,000 円/㎡				[地域]	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]	特にない。							
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.0 %	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)5-2	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	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4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月22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 50 m、西 60 m、南 50 m、北 30 m			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 16 m、奥行約 50 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	松本城に近い大名町通り沿いの商業地域	街路 1.6 m 市道	交通施設	松本駅 北東方1km	法令規制
(3) 最有効使用の判定	中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	145,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	55,700 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	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 +1.0 交通 +1.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 松本5-4	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [84.7]	[100.0] / 100	142,000					
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	松本(県)5-4	[98.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [84.7]	[100.0] / 100	142,000					
(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] 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が、今だ影響は強く残る。						
	継続 新規				[地域要因] 特段の変動要因はない。						
	前年標準価格 142,000 円/㎡				[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	15,000,000 円		1㎡当たりの価格		70,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月11日	(6)路線価	[令和4年1月]	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月22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					
	地域的要因の将来予測	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。	街路	8.5m 国道	交通施設	松本駅 北東方1.4km	法令規制 商業松本市景観計画(90,400)準防					
(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	71,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	20,600 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、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、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は未だ回復途上にあるが、住宅地としての需要は根強く見られる。商業地については規模等の個別性が強く、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、店舗兼共同住宅を建設して賃貸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 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 -1.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	松本5-5	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	70,200					
(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	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	[]						
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況の要因	[一般的要因]	コロナ禍で減少した外食消費や観光客数は回復しつつあるが、今だ影響は残る。但し、住宅地に対する需要は多く、地価を支えている。						
	前年標準価格	70,000 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	標準地	標準地										
公示価格	円/㎡											
変動率	年間	+0.6 %	半年間									

鑑定評価書 (令和4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 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 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4年7月1日 and values like 98,000 円/m².

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 on land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes specific data like '東 0 m, 西 40 m, 南 40 m, 北 40 m' and '比準価格 120,000 円/m²'.

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4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価 [令和4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4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SRC8F1B	中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北(駅前広場)道路	水道、ガス、下水	松本駅前広場接面		(その他) 松本市景観計画(90,500)							
(2)近隣地域	範囲	東30m、西30m、南30m、北0m			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20m、奥行約30m、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。コロナ禍による収益低下は地価を反転へ向かわせる要因となり、依然収益回復は見通せない状況で商業地価も弱含み。今後も地価は弱含みで推移するものと予測。													
(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	形状		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。需給動向はコロナ禍で駅前飲食店・ホテルを中心に収益減退は顕著であったが、徐々に客足は戻りつつあり、収支は改善しつつある。但し不動産需要は依然停滞感が残り、駅前商業地域における不動産市況は弱含みで推移。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	近隣地域は駅前の熟成した商業地域であり、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。また収益・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が、当該収益価格は規範性を有するものと判断される。一方で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。よって、取引事例により求めた比準価格を重視し、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	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	松本5-2					232,000		画地	交通	0.0	環境	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	0.0		
	前年指定基準地の価格							画地	交通	0.0	環境	交通	0.0		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況 形成要因	[一般的要因] コロナ禍終息を見据えた問い合わせ等もあるが主要駅前の飲食店消費の落ち込みは顕著で、依然回復途上である。										
	前年標準価格	237,000 円/㎡			[地域要因] 松本駅前にはコロナ禍の影響により、飲食店・ホテルの収益は落ち込んでおり、回復に至っていない。										
	-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	松本5-2													
公示価格	233,000 円/㎡														
変動率	年間	-2.1%	半年間	-0.4%											

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	75,100,000 円	1㎡当たりの価格	77,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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	2住居 (60, 200)				
	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	18m市道	交通施設	南松本駅 北東方1.9km	法令規制 2住居 (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、コロナ禍で商業収益性は減退しており、今後地価はしばらく弱含みと予測。									
(3) 最も有効使用の判定	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	77,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	47,300 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)は堅調であるが、昨今のコロナ禍で弱含みである。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	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	地域要因	街路 -0.2 交通 +0.7 環境 +20.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [123.0]	[103.0] 100	80,100	標準化補正				
(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	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	[]	標準化補正				
(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 形成要因の	[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	[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	0.0 %	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	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	168,000,000 円	1㎡当たりの価格	67,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月14日	(6)路線価	[令和4年1月]	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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	松本市南松本1丁目2119番8外9筆 「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 40 m、西 0 m、南 70 m、北 60 m 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 50 m、奥行約 50 m、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 準工 松本市景観計画 (70, 200) 規制			
	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	70,800 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	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 []	[] 100		標準化補正			
(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	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		標準化補正			
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	[一般的] 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。						
	継続 新規			[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。						
	前年標準価格 67,600 円/㎡			[個別的] 特にない。						
	-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	%					

鑑定評価書 (令和4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, 株式会社広部不動産鑑定. Includes 鑑定評価額: 261,000,000 円 and 1㎡当たりの価格: 20,900 円/㎡.

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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡.

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: 松本市大字今井字松本道7110番48. (2) 範囲: 東100m, 西150m, 南170m, 北200m. (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 20,900 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. (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. (8) 公示価格: 標準地番号 松本9-1, 公示価格 23,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: -1 対象基準地の検討, -2 基準地が共通地点. Includes 変動率: 年間 +1.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
松本(県)9-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	75,600,000 円		1㎡当たりの価格		35,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	29,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	松本市大字笹賀7600番13				地積(㎡)	2,105	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)						
	1:1.5	事務所兼倉庫RC2	事務所、倉庫が建ち並び流通業務地域	北10m市道	水道、ガス、下水	平田駅1.8km	(その他) 松本市景観計画(特別用途地区)							
(2)近隣地域	範囲	東100m、西50m、南80m、北80m			標準的使用	流通業務用地								
	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約50m、規模			2,000㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m市道	交通施設	平田駅南西方1.8km	法令規制	準工(特別用途地区) 松本市景観計画(60,200)					
	地域要因の将来予測	事務所、倉庫が建ち並び熟成度の高い流通業務地域。コロナ禍の影響により設備等の投資意欲も一時低下したが、直近では物流業等を中心とした設備投資の持ち直しが見られ、今後地価は上昇に転じるものと予測。												
(3)最有効使用の判定	流通業務用地					(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			35,900 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	同一需給圏は、松本市・隣接市村内の工業地域。需要者の中心は物流事業者等の流通関連事業者をはじめとした県内の事業者が想定される。市内では新たに分譲された工業団地が完売し、その後も物流関連業を中心とした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るなどしており、需給動向について市内の工業地需要は堅調かつ旺盛である。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	当該地域内では自用の倉庫、事務所等が多く、賃貸市場の成熟の程度が低いことから、適正な賃料、利回り、空室率等の把握が難しく、適正な賃貸事例の収集も困難なため収益価格は試算しなかった。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。以上により、比準価格を標準とし、代表標準地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	-2.0
	標準地番号	松本9-1							街路	0.0	交通	0.0	環境	-35.0
	公示価格	23,000 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [63.1]	[100.0] 100	36,500	画地	0.0	行政	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			街路		交通		環境	
(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		35,900 円/㎡		価格変動要因の 形成要因	[一般的要因] 中南信地域では工場用地・流通業務施設に対する需要に回復傾向が見られ、事業者投資マインドは高い。					
	-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		円/㎡			[地域要因] 特段の変動要因はない。					
	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	0.0 %	半年間	%									