

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(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
松本(県)-1	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	24,000,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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

(1) 基準地	①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」				②地積 (㎡)	343 ()	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		1 住居 (60, 200)	
	台形 1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅等の 建ち並ぶ住宅地域	東4.5m市道	水道、 ガス、 下水	松本 3.2km		(その他) 松本市景観計画 (60, 180)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 80 m				②標準の使用 低層住宅地					
	③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							
	④地域的特性	特記事項	信州大学に近接する住宅地域	街路	基準方位 4.5m 北 市道	交通施設	松本駅 北方3.2km	法令規制	1 住居 松本市景観計画 (60, 180)	
	⑤地域要因の将来予測	大学や病院に近接して戸建住宅・共同住宅に対する強い需要が見られる一方で、供給は少ないことから、地価は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			70,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			43,300 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、桐、旭、沢村、美須々、岡田、北深志地区等の住宅地域である。需要者は、松本市や周辺市町村の居住者又はこれら市町村への通勤者で、二次取得者が多い。需給動向は、強い需要がある一方で供給は少なく、需給関係は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、200㎡規模の土地のみで総額1400万円前後、新築の戸建物件は5000万円前後と見られる。									
(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、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、不動産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土地を取得する者は未だ少数である。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格は参酌的に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本-5		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域要因 街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 92,900 円/㎡		$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{137.0}$	$\frac{102.0}{100}$	70,100			
(9) 指定からの検討基準地	①指定基準地番号 松本(県)-13		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域要因 街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 92,000 円/㎡		$\frac{102.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{137.0}$	100	70,100			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 67,900 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築資材の高騰等により、需要者の購買意欲に若干の減退が見られるが、利便性の高い住宅地は人気が高く、根強い需要がある。					
	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 +3.1 % 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 奥原不動産鑑定
松本(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	16,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	72,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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所在地及び地番並びに「住居表示」等

松本市女鳥羽2丁目473番23「女鳥羽2-2-20」

②面積

220

③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

1 住居
(60 , 200)
準防

1:1.2

住宅W2

中規模の一般住宅とアパートが多い住宅地域

南6m市道、東側道

水道、ガス、下水

松本2km

(その他)
松本市景観計画
(70 , 200)

(2) 近隣地域

①範囲

東 20 m、西 100 m、南 50 m、北 20 m

②標準的使用

低層住宅地

③標準的画地の形状等

間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形

④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 6m市道

交通施設

松本駅 北東方2km

法令規制

1 住居
(60 , 200)
松本市景観計画
(70 , 200)

⑤地域要因の将来予測

松本市中心市街地の東部に位置する既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持と予測する。

(3)

最有効使用の判定

低層住宅地

(4) 対象基準地の個別的要因

方位角地

+4.0
0.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法

比準価格

72,500 円/㎡

収益還元法

収益価格

41,100 円/㎡

原価法

積算価格

／ 円/㎡

開発法

開発法による価格

／ 円/㎡

(4) 対象基準地の個別的要因

方位角地

+4.0
0.0

(6) 市場の特性

同一需給圏の範囲は、松本市の住商混在地域を含む住宅地域である。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の一次・二次取得者等である。需給動向は、新規分譲等の供給が少ない一方、利便性の高さから住宅地としての人気が高い地域で、需要は比較的旺盛である。市場の中心価格帯は、土地で15百万円前後、新築の戸建物件で40百万円前後である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺は共同住宅もみられるが、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少なく、自己利用が中心である。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格とした

① ■代表標準地 □標準地

標準地番号

松本-5

公示価格

92,900 円/㎡

②時点修正

[101.5]
100

③標準化補正

100
[100.0]

④地域要因の比較

100
[135.6]

⑤個別的要因の比較

[104.0]
100

⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)

72,300

⑦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 +37.0
行政 0.0
その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号

松本(県)-13

前年指定基準地の価格

92,000 円/㎡

②時点修正

[102.4]
100

③標準化補正

100
[100.0]

④地域要因の比較

100
[135.6]

⑤個別的要因の比較

[104.0]
100

⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)

72,300

⑦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 +37.0
行政 0.0
その他 0.0

(10) 対象基準地の前年の標準価格等

①-1 対象基準地の検討

■継続 □新規

前年標準価格

70,800 円/㎡

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/㎡

②変動率

年間 +2.4 % 半年間 %

③価格変動要因の形成状況

[一般的要因] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。

[地域要因] 特段の変動要因はない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
松本(県)-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	16,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,100 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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4 2 3 2 番 8					②地積 (㎡)	279 ()	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			1 中専 (60, 200)			
	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 2.2km			(その他) 松本市景観計画 (60, 164)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用 低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 25 m、規模 275 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	周辺に高校等の文教施設が 多い住宅地域		街 路	基準方位 北 4. 1 m 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)	
	⑤地域要因の 将来予測	周辺に学校や公園が多い地域で住宅地需要が強く、東方で都市計画道路の用地買収が進み、利便性も向上する見込みであることから、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		0.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 60,100 円/㎡							
			収益還元法		収益価格 38,800 円/㎡							
			原価法		積算価格 / 円/㎡							
			開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性			同一需給圏は、松本市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、里山辺、県、清水、埋橋地区等の住宅地域である。需要者は、松本市や周辺市町村の居住者又はこれら市町村への通勤者で、一次取得者が中心であるが二次取得者もある。需給動向は、底堅い需要があるため、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、2 0 0 ㎡規模の土地のみで総額1 2 0 0 万円前後、新築の戸建物件は5 0 0 0 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			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、不動産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土地を取得する者は未だ少数である。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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本-9		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 65,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	60,000					
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号 松本(県)-14		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 64,600 円/㎡		[101.4] 100	100 [102.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	60,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 58,400 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 建築資材の高騰等により、需要者の購買意欲に若干の減退が見られるが、利便性の高い住宅地は人気が高く、根強い需要がある。							
	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] 東方に近接する地域で、都市計画道路の用地買収が進んでいる。							
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(県)-4 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
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	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	58,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和8年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和8年7月10日	(6) 路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	45,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和8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

(1) 基準地	①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」				②地積 (㎡)	351 ()	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		1 住居 (60, 200)				
	台形 1:1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅の混在する住宅地域	南4m道路	水道、ガス、下水	南松本 1.3km		(その他) 松本市景観計画 (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用 低層住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 19 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	市街地近郊の住宅地域	街路 基準方位 北 4 m 道路	交通施設	南松本駅 東方1.3km		法令 規制	1 住居 松本市景観計画 (60, 160)			
	⑤地域要因の将来予測	利便性が高い住宅地域であるため需要は底堅く、周辺で新規分譲等があると高値でも売れ行きが良い。開発素地が減少して供給が絞られつつあることから、今後も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 台形 +4.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		58,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		37,500 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、松本市や周辺市町村の居住者又はこれら市町村への通勤者で、一次取得者が中心であるが、二次取得者もある。需給動向は、強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、200㎡規模の土地のみで総額1200万円前後、新築の戸建物件は5000万円前後と思路する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、不動産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土地を取得する者は未だ少数である。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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本-9		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 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	⑧地域要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 65,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{114.3}$	$\frac{104.0}{100}$	58,400					
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 松本(県)-14		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 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	⑧地域要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 64,600 円/㎡		$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{114.3}$	$\frac{104.0}{100}$	58,400					
(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 56,500 円/㎡			③ 価格変動要因 変動状況	[一般的 要因]	建築資材の高騰等により、需要者の購買意欲に若干の減退が見られるが、利便性の高い住宅地は人気が高く、根強い需要がある。						
	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 +3.5 % 半年間 %						[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所
松本(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智吏
鑑定評価額	18,000,000 円		1㎡当たりの価格	64,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月9日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					松本市芳野 1 4 番 2 0 「芳野 1 2－1 3」		②地積 (㎡)	280 ()	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		1 住居 (60, 200)		
	1:3	住宅 W2		一般住宅の外、中層 の集合住宅等も混在 する住宅地域	北9m市道	水道、 ガス、 下水	南松本 600m		(その他) 松本市景観計画		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 15 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 28 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位 北 9m市道	交通 施設	南松本駅 南西方600m	法令 規制	1 住居 松本市景観計画 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		J R 南松本駅南側「宮田前踏切」の立体化工事に伴い、当該踏切は令和 7 年 1 0 月から 1 0 年程度通行止め。								
(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			64,200 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			23,700 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 1 7 百万円台、新築の戸建物件で 4 0 百万円以上、共同住宅の賃料水準は坪 5 ～ 7 千円で上昇傾向である。									
(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、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) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本-9		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 0.0	地域要 因	街路 -5.0
	公示価格 65,000 円/㎡		$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.6]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	63,800		交通 0.0		交通 -1.0
							環境 0.0	環境 +7.0			
							画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0				
(9) 指定からの検討 基準地	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 0.0	地域要 因	街路 -5.0
	松本(県)-14								交通 0.0		交通 -1.0
前年指定基準地の価格		$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.6]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	63,800	環境 0.0	環境 +7.0			
							画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討 の前の	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 63,800 円/㎡			③ 価格変動 形成要因の	[一般的 要 因] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。						
	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] 南松本駅南側踏切改良工事により踏切が封鎖され、交通利便性が低下した。1 0 年後にはなるが、工事後の利便性向上が期待される。						
	②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。						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(県)-6 宅地-1

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)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	60,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月13日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月] 48,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月16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	①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」		②地積 (㎡)	269 ()	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		1 低専 (50, 80) (その他) 松本市景観計画
	1:1	住宅W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		北4.2m市道	水道、ガス、下水	平田550m		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用		低層住宅地	
	③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							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 4.2 m 市道	交通施設	平田駅 東方550m	法令規制	1 低専 松本市景観計画 (50, 80)
	⑤地域要因の将来予測		平田駅に近く人気が高い住宅地域。金利や建築費高騰で新築から中古市場へ需要がシフトする中、限定的な供給も相まって、今後も需要の堅調さは続く見込み。							
(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 60,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 31,600 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、松本市内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・平田駅・村井駅を最寄り駅とする住宅地域。需要者の中心は、市内又は近隣市町村在住の二次取得者。需給動向は、近隣地域の利便性は高く、不動産需要は旺盛で需給関係は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、240㎡規模の土地のみで総額1500万円前後、新築の戸建物件は4000万円超と見込める。								
(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。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格は参酌的に留め、代表標準地価格・指定基準地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) 公示標準価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号	松本-9	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 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 +2.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	65,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [108.1]	[100.0] 100	59,400			
(9) 指定からの検討基準地	①指定基準地番号	松本(県)-14	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 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 +2.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	64,600 円/㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [108.1]	[100.0] 100	59,400			
(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 59,500 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 人口は漸減、世帯数は微増傾向。金利上昇や建築費高騰の中にあっても、利便性の良好な住宅地需要は底堅く推移している。					
	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] 市内南部地域は人口はほぼ横這いで、世帯数が増加傾向にあるが、そのほか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。					
	②変動率	年間 +2.2 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(県)-7 宅地-1

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)-7	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	64,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月13日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	51,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		松本市小屋北1丁目527番11外「小屋北1-11-14」			②地積 (㎡) ()		278		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										
	1:2	住宅W2		中規模一般住宅が建ち並び閑静な分譲住宅地域		西4m市道		水道、ガス、下水		平田650m										
	(その他) 松本市景観計画																			
(2) 近隣地域	①範囲			東 150 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		低層住宅地											
	③標準的画地の形状等			間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模			240 ㎡程度、形状 長方形													
	④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									
	⑤地域要因の将来予測		店舗や学校等に近接した利便性の高い住宅地域。金利や建築費高騰で新築から中古市場へ需要がシフトする中、その利便性の高さから供給があれば、今後も十分な需要が見込めるものと予測される。																	
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地					(4)	対象基準地の個別的要因		方位 +2.0									
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格			64,800 円/㎡												
			収益還元法		収益価格			33,800 円/㎡												
			原価法		積算価格			／ 円/㎡												
			開発法		開発法による価格			／ 円/㎡												
(6)	市場の特性		同一需給圏は、松本市街地南部の住宅地域。需要者の中心は、市内又は近隣市町村在住の二次取得者。需給動向は、建築コストの高止まり及び住宅ローン金利が一部上昇し始め、将来的に住宅需要が一時的に抑制される可能性があるが、松本市南部地域は人口増加傾向が見られるほか、近隣地域の利便性は高く、住宅地需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1,500万円程度、新築の戸建物件4,000万円程度が標準的。																	
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を中心とする住宅地域である。当該地域における賃貸経営は、土地既得者によるものが多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び行政的条件から、収益価格は低位に試算された。一方、現実の取引事例に基づいて試算した比準価格は、市場の実態を反映して規範性が高い。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地価格・指定基準地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)	公示標準価格をとした	①	代表標準地	標準地番号	松本-9	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/㎡)	62,900	⑦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 +3.0 交通 -1.0 環境 0.0 行政 +2.0 その他 0.0
		公示価格	65,000 円/㎡	$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{102.0}{100}$	62,900												
(9)	指定からの検討基準地	①指定基準地番号	松本(県)-14			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/㎡)	63,000	⑦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 +3.0 交通 -1.0 環境 0.0 行政 +2.0 その他 0.0
		前年指定基準地の価格	64,600 円/㎡			$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{102.0}{100}$	63,000										
(10)	対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討					③価格変動要因の	[一般的要因]					人口は漸減、世帯数は微増傾向。金利上昇や建築費高騰の中にあっても、利便性の良好な住宅地需要は底堅く推移している。							
		■継続 □新規 前年標準価格 63,400 円/㎡						[地域要因]					市内南部地域は人口はほぼ横這いで、世帯数が増加傾向にあるが、そのほか地域要因に特段の変動はない。							
		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						[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/㎡																		
		②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	レザン不動産鑑定	
松本(県)-8	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	橋本 毅一郎
鑑定評価額		1,960,000 円		1㎡当たりの価格	6,410 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		松本市安曇 7 6 5 番 1 外				②地積 (㎡)	306 ()	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	都計外	
	台形 1:2	住宅 W2		一般住宅が密集している住宅地域	南西4m市道	水道、下水	新島々 3.6km	(その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画	
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 30 m、北 50 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 4m市道	交通施設	新島々駅 西方3.6km	法令規制	都計外 松本市景観計画 (土砂災害警戒区域)
	⑤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あり、人口減少傾向、高齢化が進んでいる。外部からの転入が少ない郊外の集落地域であることから、需要は弱く、今後も地価は下落傾向と予測する。							
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	台形	0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		6,410 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。需要者は、地縁性を有する者が中心であるが、都市部からの移住目的等も考えられる。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。需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心的な価格帯は、取引自体が少ない上、個別の取引事情が様々であり、一定の水準は見出し難い。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、山間部に位置する戸建住宅を中心とした集落地域で、賃貸市場が成熟しておらず、土地に帰属する純収益が低廉であるため、収益価格は試算しない。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) 公示価格とした	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) からの検討 指定基準地	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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 6,550 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 松本市全体での人口は微減、高齢化率はほぼ横ばいであるが、二極化が鮮明になっている。				
	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] 特段の変動要因はないが、安曇地区は人口減少傾向、高齢化が進んでおり、宅地需要は弱含み傾向が続いている。				
					[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -2.1 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(県)-9 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
松本(県)-9	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	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	59,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	47,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					松本市村井町西1丁目6 4 7 番 4 「村井町西1－8－2 6」		②地積 (㎡)	287 ()	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		1 中専 (60, 200)												
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域		西4m市道		水道、 下水	村井 450m		(その他) 松本市景観計画 (60, 160)											
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用		低層住宅地														
	③標準的画地の形状等			間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模			270 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記 事項		村井駅西側の住宅地域		街 路		基準方位 北 4 m 市道		交通 施設		村井駅 西方450m		法令 規制		1 中専 松本市景観計画 (60, 160)					
	⑤地域要因の 将来予測		村井駅の工事が完了して利便性が向上したこともあって強い需要がある。塩尻市と近接する住宅地域であり、塩尻市側でも住宅地の需給関係は強いので、今後も地価は上昇傾向を続けるものと予測する。																			
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的な要 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					59,700 円/㎡												
			収益還元法		収益価格					34,100 円/㎡												
			原価法		積算価格					／ 円/㎡												
			開発法		開発法による価格					／ 円/㎡												
(6)市場の特性		同一需給圏は、松本市南部及び塩尻市北部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、村井駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者は、松本市や塩尻市の居住者又はこれらの市への通勤者で、一次取得者が中心であるが二次取得者もある。需給動向は、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、2 0 0 ㎡規模の土地のみで総額1 2 0 0万円前後、新築の戸建物件は5 0 0 0万円前後と思路する。																				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、不動産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土地を取得する者は未だ少数である。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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		標準地番号		松本-26		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 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 -1.0 環境 +1.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格		61,400 円/㎡		$\frac{101.4}{100}$		$\frac{100}{102.0}$		$\frac{100}{104.0}$		$\frac{102.0}{100}$		59,900									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		松本(県)-14		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 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 +2.0 交通 -1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格		64,600 円/㎡		$\frac{101.4}{100}$		$\frac{100}{102.0}$		$\frac{100}{110.1}$		$\frac{102.0}{100}$		59,500									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討					☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格		57,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的 要 因]		建築資材の高騰等により、需要者の購買意欲に若干の減退が見られるが、利便性の高い住宅地は人気が高く、根強い需要がある。						
	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				[地 域 要 因]		特段の変動要因はない。						
														[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。						
②変動率					年間 +3.6 %		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)-10	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史
鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	60,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 9日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 27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所在及び地番並びに「住居表示」等 松本市大字大村字原畑2 9 6 番 5					②地積 (㎡)	198 ()	③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			1 低専 (50, 80)		
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西6.5m市道	水道、下水	松本 3.5km			(その他) 松本市景観計画		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 40 m、北 70 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③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								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		基準方位 北 6. 5m市道	交通 松本駅 北東方3.5km	法令 規制	1 低専 松本市景観計画 (50, 80)			
	⑤地域要因の将来予測		開発余地が少なく新規土地供給も少なく、地域要因に特段の変動は認められない。利便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		+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			60,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			22,300 円/㎡						
	原価法	積算価格			／ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格			／ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市の住商混在地域を含む住宅地域である。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の一次・二次取得者等である。需給動向は、新規分譲等の供給が少ない一方、利便性の高さから住宅地としての人気が高い地域で、需要は比較的旺盛である。市場の中心価格帯は、土地で1 2百万円前後、新築の戸建物件で4 0百万円超、共同住宅の賃料水準は坪5～7千円で上昇傾向である。										
(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、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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本-9		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 0.0	地域要因	街路 -3.0
	公示価格 65,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [107.7]	[102.0] 100	60,800		交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 松本(県)-14		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 0.0	地域要因	街路 -3.0
	前年指定基準地の価格 64,600 円/㎡		[101.4] 100	100 [102.0]	100 [107.7]	[102.0] 100	60,800		交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 60,400 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。						
	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] 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。						
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
松本(県)-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	13,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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					②地積 (㎡)		274 ()	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		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住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	南松本 3.2km		(その他) 松本市景観計画			
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 100 m					②標準的使用 低層住宅地			
	③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								
	④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3.2km		法令規制	1 住居 松本市景観計画 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅団地であり、小学校にも近く利便性が高いため需要は根強く、供給は少ないことから、今後も地価は上昇傾向を続けるものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定 低層住宅地					(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		50,700 円/㎡				
			収益還元法		収益価格		28,700 円/㎡				
			原価法		積算価格		／ 円/㎡				
			開発法		開発法による価格		／ 円/㎡				
(6)市場の特性		同一需給圏は、松本市内近郊及び郊外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、笹賀地区の住宅地域である。需要者は、松本市及び周辺市町村の居住者又はこれらの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、強い需要がある一方で供給が少ないことから、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、2 0 0 ㎡規模の土地のみで総額 1 0 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 4 5 0 0 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		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、不動産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土地を取得する者は未だ少数である。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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本-9		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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 65,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [126.4]	[100.0] 100	50,800		交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 松本(県)-14		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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 64,600 円/㎡		[101.4] 100	100 [102.0]	100 [126.4]	[100.0] 100	50,800		交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,000 円/㎡			③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 建築資材の高騰等により、需要者の購買意欲に若干の減退が見られるが、利便性の高い住宅地は人気が高く、根強い需要がある。						
	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 +3.5 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(県)-12 宅地-1

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	長野第2	氏名	不動産鑑定士	郷間 智吏
鑑定評価額		9,270,000 円		1㎡当たりの価格	46,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月9日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月27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	①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」					②地積 (㎡) (198)		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		1 中専 (60, 200)		
	1:2.5	住宅W2		一般住宅等が建ち並び既成住宅地域	南3.8m市道	水道、ガス、下水	松本5.5km		(その他) 松本市景観計画 (土砂災害警戒区域) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 30 m、南 10 m、北 20 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 9 m、奥行 約 22 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 3.8m市道	交通施設	松本駅 北東方5.5km	法令規制	1 中専 松本市景観計画 (土砂災害警戒区域) (60, 160)		
	⑤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	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 46,800 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100万円前後、新築の戸建物件で400万円超である。										
(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おり、近隣地域及び周辺地域の土地利用は戸建住宅が中心で、近年の賃貸需要は低調であることから、収益価格の試算は断念した。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て、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) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本-9		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 0.0	⑧地域要因	街路 +2.0
	公示価格 65,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [142.8]	[104.0] 100	46,700		交通 0.0		交通 0.0
(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 0.0	⑧地域要因	街路 +2.0
	松本(県)-14								交通 0.0		交通 0.0
	前年指定基準地の価格		[101.4] 100	100 [102.0]	100 [142.8]	[104.0] 100	46,800		環境 0.0		環境 +40.0
	64,600 円/㎡								画地 +2.0		行政 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 46,500 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。松本市の人口は微減、利便性が優る不動産需要は堅調である。						
	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] 浅間温泉街に隣接する既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	②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。						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
松本(県)-13 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	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	94,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①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」				②地積 (㎡)		225 ()	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		1 住居 (60, 200) 準防 (その他) 松本市景観計画 (70, 200)
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の建ち並ぶ 既成住宅地域	北5m市道	水道、 ガス、 下水	松本 1.6km		
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 30 m、南 0 m、北 50 m				②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等 間口 約 12.9 m、奥行 約 17.7 m、規模 225 ㎡程度、形状 長方形								
	④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 5m 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	
	⑤地域要因の将来予測		松本城北方の環境条件や利便性に優る品等の高い住宅地域である。稀少性が高く、供給は少ない一方で、需要が潜在的なものも含めて根強いいため、今後も地価は上昇傾向を続ける見込み。						
(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		94,200 円/㎡			
			収益還元法	収益価格		52,800 円/㎡			
			原価法	積算価格		／ 円/㎡			
			開発法	開発法による価格		／ 円/㎡			
(6)	市場の特性 同一需給圏は松本城北方の既成住宅地域と判定した。需要者としては、市内在住の富裕層が大勢を占める。需給動向は、潜在的な需要が根強い一方で、供給は極めて少ないので、売り物件が出ると短期間で成約する傾向がある。市場において需要の中心となる価格帯は、複合不動産で総額5000万円以上、土地のみで規模にもよるが総額2000万円前後と見られる。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 強い価格牽連性を有する類似地域の現実の取引事例に基づいて試算した比準価格は、市場の実態を反映して規範性が高い。周辺では賃料水準が低く抑えられている中古アパートが多いため、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)	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 松本-1	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 -20.0
	公示価格 75,800 円/㎡	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{78.4}$	$\frac{100.0}{100}$	95,200			
(9)	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	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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 92,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 人口はほぼ横ばい、供給は限定されている一方、世帯分離から住宅需要は堅調で住宅市場は回復基調にある。				
	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 松本-5 公示価格 92,900 円/㎡				[地域要因] 特段の変動要因はない。				
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 +1.4 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
松本(県)-14 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	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	52,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		松本市笹部1丁目767番12 「笹部1-4-27-3」			②地積 (㎡)		182 ()		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	
	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 2.4km	
(2) 近隣地域											
①範囲		東 100 m、西 20 m、南 30 m、北 100 m				②標準的使用		戸建住宅地			
③標準的画地の形状等		間口 約 13.8 m、奥行 約 13.2 m、規模 182 ㎡程度、形状 正方形									
④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	南松本駅 北西方2.4km		法令 規制
⑤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要は堅調である。供給も一定数量が存在することから、地価は今後も安定的に推移するものと思われる。									
(3) 最有効使用の判定		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 65,500 円/㎡					(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +2.0	
		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		同一需要圏の範囲は市街地南～南西部近郊の住宅地域。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の30代～40代の一次取得者である。現時点の需要動向は市内で商業施設・公共施設に至近で利便性に優る住宅地の需要は引き締まっており、需要は比較的堅調である。需給の中心となる価格帯は土地200㎡前後で1,200万円程度、新築の戸建物件は5,000万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敷地規模の制約から共同住宅の建築が困難で、また、現実には見られない地域なので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類似公示地と規準した価格をも関連付け鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 規 格 と した 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 松本-34	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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因
	公示価格 69,400 円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{110.3}$	$\frac{102.0}{100}$	63,200					
(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		地域 要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 前 年 標 準 											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定
松本(県)-15	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	8,020,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 松本市波田字南原1 4 0 3 番 5					②地積 (㎡) ()		③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		1 低専 (50, 80)			
	1.5:1	住宅W2	国道背後の中規模一般住宅の多い住宅地域	南東6m市道	水道、下水	三溝250m		(その他) 松本市景観計画			
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 30 m、南 50 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 15 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m 市道	交通施設	三溝駅 南方250m	法令規制	1 低専 松本市景観計画 (50, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	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			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 30,600 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、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。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が需要の中心である。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、土地のみで、7 0 0 ～ 9 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	近隣地域は戸建住宅中心の住宅地域である。共同住宅も散見されるが、地主の土地活用が殆どであり、土地取得を行ってまでの投資採算は見込めず、収益還元法は適用しなかった。一方で比準価格は実際の取引事例に基づき実証的で、自用目的の取引が多い市場の実態を反映している。以上より、規範性の高い比準価格を採用し、周辺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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本-15		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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 34,200 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{113.9}$	$\frac{103.0}{100}$	30,600		交通 0.0		交通 0.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +15.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 +2.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,200 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。						
	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 +1.3 % 半年間 %				[個別的要因] 特にない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所
松本(県)-16	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史
鑑定評価額	12,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,400 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 9日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 27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」					②地積 (㎡)	224 ()	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			1 低専 (50, 80)			
	1:1	住宅 L S2	中規模一般住宅にアパート等が混在する 既成住宅地域	西6m市道	水道、 下水	平田 1.3km			(その他) 松本市景観計画 (地区計画等)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m					②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		基準方位 北 街 6m市道 路	交通 平田駅 南東方1.3km 施設	法令 規制	1 低専 松本市景観計画 (地区計画等) (50, 80)				
	⑤地域要因の将来予測	やや郊外の住宅地域で、周辺で土地区画整理、民間分譲等が行われているが、そのほかに地域要因に変動は認められず、当面は現状維持と予測する。値頃感から需要が堅調で、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		基準価格					54,400 円/㎡				
	収益還元法		収益価格					19,300 円/㎡				
	原価法		積算価格					／ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市郊外に所在する住宅地域である。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の一次取得者等である。開発余地が残る郊外では民間業者等による住宅地の開発分譲供給が多く、大規模商業施設等への接近性・居住環境が良好な地域と劣る地域で需要の二極化が進んでいる。市場の中心価格帯は土地で10百万円台前半、新築戸建住宅で40百万円超、共同住宅の賃料水準は坪5～7千円で上昇傾向である。											
(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、実際の取引事例に基づき試算されており、実証的で規範性は高い。収益価格は理論的であるが、当該地域における共同住宅経営は土地既得者によるものが多く、収益が土地に十分に配分されないこと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採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本-9		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 0.0	街路 0.0		
	公示価格 65,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [121.0]	[102.0] 100	54,100		交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 松本(県)-14		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	環境 0.0	環境 +21.0		
	前年指定基準地の価格 64,600 円/㎡		[101.4] 100	100 [102.0]	100 [121.0]	[102.0] 100	54,100		画地 +2.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 53,400 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。							
	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] 松本市郊外の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。							
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(県)-17 宅地-1

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)-17	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	郷間 智吏
鑑定評価額		9,860,000 円		1㎡当たりの価格	41,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月9日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月27日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		松本市大字内田字梨ノ木62番3				②地積 (㎡)	240 ()	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		1中専 (60,200)								
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域	北5.8m市道	水道、 下水	村井 2.5km		(その他) 松本市景観計画								
(2) 近隣地域	①範囲		東60m、西90m、南60m、北80m		②標準的使用		戸建住宅地									
	③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											
	④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 5.8m市道	交通施設	村井駅 東方2.5km	法令 規制	1中専 松本市景観計画 (60,200)						
⑤地域要因の将来予測		郊外の区画街路が整った住宅地域で、地域要因に特別の変動は認められない。商業施設など利便施設への接近性等は競合地域に比して標準的で、当面は現状のまま推移すると予測する。														
(3)	最有効使用の判定		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		41,100 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、松本市郊外に所在する住宅地域である。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の一次取得者等である。開発余地が残る郊外では民間業者等による住宅地の開発分譲供給が多く、大規模商業施設等への接近性・居住環境が良好な地域と劣る地域で需要の二極化が進んでいる。市場の中心価格帯は土地で10百万円前後、新築戸建住宅で35百万円超である。														
(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おり、近隣地域及び周辺地域の土地利用は戸建住宅が中心で、近年の賃貸需要は低調であることから、収益価格の試算は断念した。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て、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) 公示標準価格とした	①代表標準地 標準地番号	松本-9	②時点修正	100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	41,000	⑦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	⑧地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 65,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [156.4]	[100.0] 100	41,000									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	松本(県)-14	②時点修正	100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	41,100	⑦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	⑧地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 64,600 円/㎡		[101.4] 100	100 [102.0]	100 [156.4]	[100.0] 100	41,100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 41,100 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。松本市の人口は微減、不動産需要は堅調である。										
	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] 松本市郊外の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。										
	②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	株式会社広部不動産鑑定
松本(県) -18	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	13,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	56,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 13日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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地積 (㎡)	241 ()	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		2 中専 (60, 200)			
	1:3	住宅W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南4.6m市道	水道、下水	南松本1.4km		(その他) 松本市景観計画 (60, 184)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 10 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 24 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記 特にない			
	事項		街路 基準方位北 4.6m市道		交通 南松本駅 南西方1.4km		法令 2 中専 松本市景観計画 (60, 184)		規制		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動はなく当面は現状維持を予測。一方、金利や建築費高騰で中古市場へ需要がシフトする中、幹線道路に挟まれ商業施設も近い好立地で、優れた利便性を背景に根強い需要が続くと予測。								
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		56,800 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		30,600 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、松本市郊外に所在した住宅地域のほか商住混在地域も含む。需要者の中心は、市内又は近隣市町村在住の二次取得者。需給動向は、建築コストの高止まり及び住宅ローン金利が一部上昇し始め、将来的に住宅需要が一時的に抑制される可能性があるが、利便性を有する住宅地においては依然、住宅需要は旺盛である。需給の中心となる価格帯は土地で1300万円前後、新築戸建住宅で4000万円程度とみられる。										
(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。一方で、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。したがって本件では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酌の上、代表標準地価格・指定基準地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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 松本-9		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 標準化補正 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 65,000 円/㎡		$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{116.2}$	$\frac{104.0}{100}$	57,400		交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 松本(県)-14		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 標準化補正 内訳	環境 0.0	地域要因	環境 +15.0
	前年指定基準地の価格 64,600 円/㎡		$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{116.2}$	$\frac{104.0}{100}$	57,500		画地 +2.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の変動状況	一般的な要因 人口は漸減、世帯数は微増傾向。金利上昇や建築費高騰の中にあっても、利便性の良好な住宅地需要は底堅く推移している。						
	■ 継続 □ 新規				地域要因 市内南部地域は人口はほぼ横這いで、世帯数が増加傾向にあるが、そのほか地域要因に特段の変動はない。						
	前年標準価格 55,500 円/㎡				個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	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/㎡										
	②変動率	年間 +2.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
松本(県)-19 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
松本(県)-19	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	2,700,000 円	1㎡当たりの価格	7,530 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[年1月] 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		松本市会田字裏ノ田8 4 番				②地積 (㎡)	359 ()	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	都計外					
	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 7.5km	(その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 90 m、北 40 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 10 m、奥行 約 36 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	明科駅 東方7.5km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画			
	⑤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	ない			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		7,530 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。典型的な需要者は、地縁性を有する者が中心である。都市部等からの移住目的の需要も認められるが、絶対数は多くない。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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,680 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。松本市の人口は微減傾向であるが、二極化が鮮明で山間地域は人口減が著しい。						
		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が、旧四賀村は人口減少傾向、高齢化が著しく、宅地需要は弱含み傾向が続いている。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(県)-20 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
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	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	69,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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

(1) 基準地	①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」					②地積 (㎡)	150 ()	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		1 住居 (60, 200) (その他) 松本市景観計画 (60, 192)			
	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 1.2km					
(2) 近隣 地域	①範囲 東 50 m、西 60 m、南 30 m、北 70 m					②標準の使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記 事項	松本市中心部に近い住宅地 域	街 路	基準方位 北 4.8m 市道	交通 施設	松本駅 南方1.2km	法令 規制	1 住居 松本市景観計画 (60, 192)		
	⑤地域要因の 将来予測	国道の背後で、松本駅に近く、小中学校にも近接して利便性が高いので、今後も需給関係は強く、地価は上昇傾向を続 けるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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 69,900 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 46,300 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、松本市近郊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、鎌田、井川城、征矢野、 両島等の住宅地域である。需要者は、松本市や周辺市町村の居住者又はこれら市町村への通勤者で、二次取得者が多 い。需給動向は、強い需要がある一方で供給は少なく、需給関係は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、2 00㎡規模の土地のみで総額1400万円前後、新築の戸建物件は5000万円前後と思路する。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	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、不動産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土地を取得する者は未だ少数である。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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本-9		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 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 0.0 交通 -3.0 環境 -2.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 65,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{94.1}$	$\frac{102.0}{100}$	69,600				
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号 松本(県)-14		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 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 0.0 交通 -3.0 環境 -2.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 64,600 円/㎡		$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{94.1}$	$\frac{102.0}{100}$	69,600				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 67,800 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一 般 的 要 因]	建築資材の高騰等により、需要者の購買意欲に若干の減退が 見られるが、利便性の高い住宅地は人気が高く、根強い需要 がある。					
	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 +3.1 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(県)-21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定	
松本(県)-21	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	橋本 毅一郎
鑑定評価額		852,000 円		1㎡当たりの価格	1,820 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		松本市奈川2 4 9 5 番				②地積 (㎡) ()		468 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		都計外	
	台形 1.5:1	住宅 W1		中規模住宅と農地が混在する既成住宅地域		北3.9m市道	水道	新島々 21km		(その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画	
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 80 m、南 15 m、北 45 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 28 m、奥行 約 20 m、規模		560 ㎡程度、形状 台形						
	④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	3.9 m 市道		交通施設	新島々駅 南西方21km 法令 規制 都計外 (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画		
	⑤地域要因の将来予測		郵便局、農協等が立地する奈川地区の中心的集落内に位置するが、外部からの人口流入は期待できず少子高齢化と人口減少によって宅地に対する有効需要は今後も減退し、地価下落は継続するものと予測。								
(3)	最有効使用の判定				戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因		台形 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		1,820 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である。需要者の中心は地縁の選好性を有する地縁者が中心。需給動向は高齢化と人口の減少により土地需要が減退傾向である一方で空家が増加し供給圧力も高い。需給の中心となる価格帯は土地の取引が少なく、取引の事情や規模・地形等の個別的要因が様々であることから、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あるため、収益価格は試算しない。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	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	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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 1,870 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 山間集落内での人口や世帯数の減少率は著しく、高齢化率も高いため、当該集落での住宅需要は引き続き弱含みである。					
	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] 当該地域の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] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -2.7 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定
松本(県)-22	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 毅一郎
鑑定評価額	14,400,000 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 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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所在及び地番並びに「住居表示」等 松本市梓川梓1928番					②地積 (㎡)	1,083 ()	③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			「調区」 (60, 200)	
	不整形 1:1	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	下島 2km			(その他) 松本市景観計画	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用	戸建住宅地			
	③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					
	④地域の特性	特記事項 画地規模が比較的大きい農家住宅が多い既存集落地域。	街路 5m 市道	交通施設	下島駅 北方2km		法令 規制	「調区」 松本市景観計画 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域で宅地の供給に限られる一方で、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	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 13,300 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である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人で、外部からの転入者は限定的。周辺地域を含めて値頃感が出てきており、地価はやや上昇傾向にある。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存集落地域である。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い。比準価格は、同一需給圏内の類似する市街化調整区域内の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) 公示価格とした	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 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 +132.0 0.0 0.0
	松本(県)-23									
	前年指定基準地の価格 30,900 円/㎡	[102.3] 100	100 [102.0]	100 [232.0]	[100.0] 100	13,400				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの変動率	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 13,200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 松本市全体での人口は微減、高齢化率はほぼ横ばいであるが、二極化が鮮明になっている。					
	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 +0.8 % 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 奥原不動産鑑定
松本(県)-23	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	6,290,000 円		1㎡当たりの価格	31,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類別	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所在及び地番並びに「住居表示」等				②地積 (㎡)	199 ()	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	「調区」 (60, 200)			
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農地が混在する住宅地域	西4.8m市道、北側道	水道、下水	信濃荒井 1.4km	(その他) 松本市景観計画 (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	市街化調整区域の分譲住宅団地内の住宅地。周辺では市道新設工事が完了した。	街路	基準方位北4.8m市道	交通施設	信濃荒井駅 南西方1.4km	法令規制 「調区」 松本市景観計画 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域であるが市の中心部に近く利便性が高いことから住宅需要が旺盛な地域。近年道路整備が進み、今後地価は安定的に上昇するものと予測。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,600 円/㎡			方位	+2.0			
	収益還元法	収益価格	／ 円/㎡			角地	0.0			
	原価法	積算価格	／ 円/㎡			台形	0.0			
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は市近郊の住宅地域で特に市街化調整区域内の住宅地域により強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は地縁的選好性を有する者及び市内への通勤者等の個人。需給動向において市街化調整区域内の住宅地域は総額での割安感があるため、比較的根強い不動産需要が認められる。需給の中心となる価格帯は土地のみで600万円前後とみられるが、一部取引では市街化区域内の住宅地価格帯並の取引も散見される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が中心の住宅地域であるが、市街化調整区域のため賃貸物件の想定が困難で収益還元法は適用しなかった。一方で比準価格は実際の取引事例に基づき実証的で、自用目的の取引が多い市場の実態を反映している。以上より、規範性の高い比準価格を採用し、当該基準地に係る前年価格とその後の変動要因及び類似標準地の価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 松本-30						標準化補正	交通 0.0		交通 +2.0
	公示価格 24,200 円/㎡	$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{79.3}$	$\frac{102.0}{100}$	31,500	環境 0.0	画地 0.0	環境 -23.0	
							行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地の検討	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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$		標準化補正	交通		交通
							環境	環境	環境	
							画地	画地	画地	
							行政	行政	行政	
							その他	その他	その他	
(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 30,900 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 住宅ローン低金利の長期化・住宅ローン減税政策で市街地及び郊外でも快適性・利便性に優る住宅地域を中心に地価は上昇傾向にある。					
	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 +2.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
松本(県)-24	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	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和8年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和8年7月10日	(6) 路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和8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

(1) 基準地	①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1 0 1 0 番 1				②地積 (㎡)	498 ()	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	「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 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	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 100 m		②標準の使用		戸建住宅地					
	③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							
	④地域的特性	特記事項	条例による「禁止区域」内の住宅地域		街路 6m 市道	交通施設	松本駅 東方4.7km		法令規制	「調区」 (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	建物建築は可能であるが、市街化調整区域内かつ土砂災害警戒区域内であるため、市場性は低い。しかしながら、一般住宅建築が可能で、一定の需要は認められる。										
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			29,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			／ 円/㎡						
	原価法		積算価格			／ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市及び周辺市町村の住宅地域全般であるが、価格水準的には市街化調整区域内の住宅地域にほぼ限定される。需要者としては、地縁または血縁関係を有する個人が中心であるが、一般住宅需要者の想定も不可能ではない。需給動向は、市街化調整区域内で厳しい規制のある近隣地域については、供給も多くはないものの、需要は極めて限定的である。需要の中心となる価格帯は、需給が極端に少ないことから、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	対象基準地は市街化調整区域内に所在し、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、規範性が高い。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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	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 30,900 円/㎡		[102.3] 100	100 [102.0]	100 [106.9]	[100.0] 100	29,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 29,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 調整区域等の用途規制が厳しい地域に対しては需要は少ないが、一般住宅地の価格が高騰しているため、割安感より一定の需要がある。							
	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 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	株式会社信濃不動産鑑定事務所
松本(県)-25	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里
鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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所在地及び地番並びに「住居表示」等		松本市大字岡田下岡田字下岡田7 2 1 番 1 外				②地積 (㎡)	700 ()	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		「調区」 (60, 200)			
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、農家住宅が散在する住宅地域	南7m市道	水道、下水	松本4.3km		(その他) 松本市景観計画			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m		②標準の使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	松本駅 北方4.3km		法令規制	「調区」 松本市景観計画 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	市街地北部郊外に位置する丘陵地に農家住宅等が散在する地域で、開発が進む見込みは少なく現状にて推移と予測。市街化区域に近接する立地から、堅調な需要の波及がみられ、地価は安定的に推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			21,500 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	同一需給圏は松本市内の市街化調整区域内に存する住宅地域一帯と把握する。需要層は地縁性を有する者が中心だが、一般住宅取得目的の市内及び周辺市町村居住者も想定可能である。需給動向は、供給、需要共に限定的で取引は少ないが、市街化区域に近接する立地条件から、市街地の堅調な需要の波及効果が認められる。需要の中心となる土地価格は、取引規模や個別事情により個別性が強いいため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	当該地域は市街化調整区域で、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、市場の実態を反映する比準価格を採用し、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 松本-30		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 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 +2.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 24,200 円/㎡		$\frac{101.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{116.1}$	$\frac{100.0}{100}$	21,100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 松本(県)-23		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 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 -2.0 交通 0.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 30,900 円/㎡		$\frac{102.3}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{142.1}$	$\frac{100.0}{100}$	21,800				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,400 円/㎡			③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が、建築費高騰等が懸念される。松本市の人口は微減、世帯数は増加傾向にあるが、二極化傾向が鮮明。						
	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 +0.5 % 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
松本(県)-26	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 大日方 一成
鑑定評価額	9,320,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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		②地積 (㎡)	717 ()	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		「調区」 (60, 200)	
	2:1	住宅 W2		中規模の農家住宅、 一般住宅が散在する 住宅地域	北4m県道	水道、 下水	村井 2.4km		(その他) 松本市景観計画	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m					②標準的使用 農家住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 20 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	農家住宅等が散在する地域		街 路	4 m 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)
	⑤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るが、市街化区域では住宅地供給が減少していることと、割安感から、一定の需要が認められる。								
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地						(4)対象基準地の 個別的要 因	ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 13,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市及び周辺市町村の住宅地域全般であるが、価格水準的には市街化調整区域内の住宅地域にほぼ限定される。需要者としては、農家の他、地縁または血縁関係を有する個人が中心である。需給動向は、市街化調整区域内で厳しい用途規制のある近隣地域については、供給も多くはないものの、需要は極めて限定的である。需要の中心となる価格帯は、需要が限定されて、個別の取引事情も強く反映されることから、把握が困難である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は市街化調整区域に所在し、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、規範性が高い。以上より、比準価格を採用して、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 松本-29	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 0.0	街路 +4.0	
	公示価格 12,900 円/㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	13,000		交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定基準地 からの検討	①指定基準地番号 松本(県)-23	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	環境 0.0	環境 -5.0	
	前年指定基準地の価格 30,900 円/㎡	[102.3] 100	100 [102.0]	100 [238.4]	[100.0] 100	13,000		画地 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,900 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	調整区域等の用途規制が厳しい地域に対しては需要は少ないが、一般住宅地の価格が高騰しているため、割安感より一定の需要がある。					
	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 +0.8 % 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
松本(県)5-1	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	25,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	204,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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所在地及び地番並びに 「住居表示」等					松本市中央2丁目5番12外 「中央2-2-13」		②地積 (㎡)		126 ()	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		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 600m		(その他) 松本市景観計画 (100, 500)														
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m					②標準的使用		中低層店舗地																
	③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																						
	④地域的特性		特記 事項		松本市中心市街地の商業地 域		街 路		19m 市道		交通 施設		松本駅 北東方600m		法令 規制		商業 松本市景観計画 (100, 500) 防火									
	⑤地域要因の 将来予測		物販は低迷しているが、旧パルコで新施設の営業が開始して繁華性が増す可能性がある。また、インバウンド等の観光客が増加し、飲食・宿泊関連の商況が回復しつつあるので、地価は上昇傾向と予測。																							
(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		125,000 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、松本市内の商業地域全般であるが、県内外の中核市等の商業地域も含む。需要者としては、店舗やテナントビル等を建設する目的の事業者が中心であるが、店舗併用住宅等建設目的の個人事業者も想定可能である。需給動向は、中心市街地の希少性から底堅い需要は見込まれるが、マンションやホテル用地としては画地規模が小さいため、需要はやや限定される。規模等の個性性が様々であるため、需給の中心となる価格帯は把握困難である。																								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、松本市内の商業地域等、地価水準が近い地域において現実に生じた取引事例を採用して求めたもので、実証的で規範性が高い。収益価格は、標準的な賃貸用の店舗及び事務所ビルを想定して試算したが、近年は賃貸の一般的な店舗・オフィスに対する需要が減退しているため、収益価格の信頼性は相対的に劣る。以上より、規範性に優る比準価格に比重をおき、収益価格を関連付け、指定基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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本5-2		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		0.0 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		-2.0 +2.0 +22.0 0.0 0.0	
	公示価格 245,000 円/㎡		[101.6] 100		100 [100.0]		100 [122.0]		[100.0] 100		204,000															
(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 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-2.0 +2.0 +22.0 0.0 0.0	
	松本(県)5-5 前年指定基準地の価格 243,000 円/㎡		[102.5] 100		100 [100.0]		100 [122.0]		[100.0] 100		204,000															
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 201,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因] マンションやホテル用地に対する需要は根強いが、物販店舗の収益力は減退し、大規模小売店舗の撤退が続く。																			
	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] 近接する旧松本パルコのビルに、6月30日に新施設「松本シェーナ」がオープンした。																			
	②変動率 年間 +1.5 % 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 奥原不動産鑑定
松本(県)5-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	116,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	145,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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」		②地積 (㎡)	801 ()	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		商業 (80, 400) 防火			
	1:4	事務所 SRC7		中高層の事務所ビル が多い商業地域		西16m市道		水道、 ガス、 下水	松本 1km		(その他) 松本市景観計画 (100, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 m、北 30 m					②標準的使用	中層店舗事務所併用地					
	③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										
	④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	商業 松本市景観計画 (100, 400)		
	⑤地域要因の 将来予測	松本城近くの商業地域。ホテル、マンション用地の需要は高い。地価は観光客の増加に伴い、今後は安定的に推移するものと判定。											
(3)	最も有効使用の判定		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		146,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		95,200 円/㎡							
		原価法		積算価格		／ 円/㎡							
		開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6)	市場の特性		同一需給圏は、松本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その他、自社ビル保有目的の事業者等も想定可能で、稀少性・観光客増加の理由から投資需要が高まりつつあるエリアである。ただし商業施設は、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	①	代表標準地 標準地番号 松本5-4	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 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 -18.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 121,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [83.6]	[100.0] 100	146,000						
(9) 指定 基準地 からの 検討	①指定基準地番号	松本(県)5-4		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 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 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
		前年指定基準地の価格 121,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [83.6]	[100.0] 100	146,000					
(10) 対象 基準地 の前 年の 標準 価格 等の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 144,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 状況		[一般的] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。							
	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] 特段の変動要因はない。							
							[個別的] 特になし						
②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	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)5-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	15,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	72,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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」			②地積 (㎡)	213 ()	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		商業 (80, 400) 準防			
	1:4.5	店舗兼住宅W2	国道沿いに店舗、住宅等が混在する既存商業地域	東8.5m国道	水道、ガス、下水	松本 1.4km		(その他) 松本市景観計画 (90, 400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 80 m、北 80 m			②標準的使用		低層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 28.5 m、規模			213 ㎡程度、形状		長方形			
	④地域的特性	特記事項	国道沿いの近隣商業地域	街路	8.5m 国道	交通施設	松本駅 北東方1.4km	法令規制	商業 松本市景観計画 (90, 400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		空店舗等を簡易宿泊所へのリノベーション投資が増加しているほか、近接する地域で個人事業型の店舗が複数開業することに見られるように、足下では小規模な変化を伴って現状で推移していくと予測する。								
(3)	最有効使用の判定					低層店舗併用住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			72,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			39,400 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、商住が混在する市街地近郊の近隣商業地域である。需要者としては、併用住宅建設目的の地元事業者の他、簡易宿泊所へのリノベーション投資家も該当する。需給動向は、住宅建て替えのほか、増加する民泊投資といった新しい需要も見られこれが地価動向を向上させる一要因となっている。近隣地域の画地は規模や形状の個性が強い。ため、需要の中心となる価格帯に関する一定水準は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近隣地域及び近接する類似地域における現実の取引事例に基づいて試算したもので、高い規範性が認められる。収益価格は、賃貸用の店舗兼共同住宅を建設することを想定して試算したものであるが、現実の需要者は自用目的が大多数と考えられることから、信頼性はやや劣る。以上より、相対的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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 松本5-5		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 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 -2.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 72,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.8}$	$\frac{100.0}{100}$	72,000				
(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	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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 71,600 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 観光客や飲食客が戻りつつあり、商業地の繁华性も回復途上にある。						
	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] 足下では簡易宿泊所へのリノベーションに見られる新しい不動産投資が増えつつある。						
	②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。						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
松本(県)5-4 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
松本(県)5-4	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	57,500,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月]	97,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		松本市本庄1丁目957番外「本庄1-3-12」			②地積 (㎡)	471 ()	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		商業 (80, 500) 準防				
	1:1.5	店舗兼事務所 R C4	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ既成商業地域	東19m県道	水道、ガス、下水	松本 700m		(その他) 松本市景観計画 (100, 500)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m			②標準的使用		中層店舗事務所併用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 30 m、規模 480 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	「あがたの森通り」南側の商業地域	街路	19m 県道	交通施設	松本駅 南東方700m	法令規制	商業 松本市景観計画 (100, 500) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	物販関係の商況は低迷しているが、宿泊・飲食施設やマンション用地需要が強いため、旧井上百貨店はホテルに改装中である。当面の間は、需給関係が拮抗していくものと予測する。										
(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			123,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			71,900 円/㎡							
	原価法	積算価格			／ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格			／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市及び周辺市町村の商業地域全般であるが、県内外の中核市等の商業地域も含む。需要者としては、店舗やテナントビル等を建設する目的の事業者が中心であるが、店舗併用住宅等建設目的の個人事業者も想定可能である。需給動向は、中心市街地の希少性から底堅い需要は見込まれるが、ホテル等用地としては画地規模が小さいため、需要はやや限定される。規模等の個別性が様々であるため、需給の中心となる価格帯は把握困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、松本市内の商業地域等、地価水準が近い地域において現実に生じた取引事例を採用して求めたもので、実証的で規範性が高い。収益価格は、標準的な賃貸用の店舗及び事務所ビルを想定して試算したが、一般的な賃貸の店舗・オフィスに対する需要が少ないため、収益価格の信頼性は相対的に劣る。以上より、規範性に優る比準価格に比重をおき、収益価格を関連付け、類似する公示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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0	
	標準地番号 松本5-10							交通 0.0	交通 0.0			
	公示価格							環境 0.0	環境 +5.0			
	121,000 円/㎡	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{99.8}$	$\frac{100.0}{100}$	122,000		画地 0.0	行政 0.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(9) 指定からの検討	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	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格							交通	交通			
								環境	環境			
								画地	行政			
								行政	その他			
								その他				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	[一般的要因]	マンションやホテル用地に対する需要は根強いが、物販店舗の収益力は減退し、大規模小売店舗の撤退が続く。						
	■ 継続 ☐ 新規					[地域要因]	特段の変動要因はない。					
	前年標準価格 121,000 円/㎡						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
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 松本5-4												
公示価格 121,000 円/㎡												
②変動率			年間 +0.8 %	半年間 +0.8 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定
松本(県)5-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	146,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	249,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	195,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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	①所在地番並びに「住居表示」等		松本市深志1丁目703番「深志1-1-2」				②地積 (㎡)		586 ()		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				
	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	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 0 m				②標準的使用		中高層店舗付事務所地					
	③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											
	④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	松本駅駅前広場接面		法令規制	商業 松本市景観計画 (90, 500) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域で、近年高値取引が散見される。周辺ではホテルやマンションの開発がみられるほか、観光客が多くみられ、地価は上昇傾向で推移していくと予測する。											
(3)	最有効使用の判定				中高層店舗付事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因		台形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		250,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		台形 0.0					
	収益還元法		収益価格		175,000 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。需給動向について、市街地中心部での商業集積の核である百貨店の閉店が決定するなど繁華性は、衰退している一方で、マンションやホテルなどの不動産需要は増加し、土地利用のトレンドの変化が顕著である。需給の中心となる価格帯は、取引の事情や規模等の個別的要因が様々であることから見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、投資採算性を重視する手法であるが、収益や費用の各項目には市場分析に基づく想定数値が用いられており、投資採算性のみで市場の取引価格を把握することは困難であるため、その適用には相対的な限界がある。比準価格は、同一需給圏内で成立した取引事例に基づくもので、価格の説得性および規範性が高いと認められる。よって本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、基準地の変動率との整合性も検討し、鑑定評価額を決定した。													
(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) 指定からの検討基準地	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	
	松本(県)5-1 前年指定基準地の価格 201,000 円/㎡		[101.5] 100	[100] [100.0]	[100] [81.9]	[100.0] 100	249,000							
(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 243,000 円/㎡				③ 変動 形成要因の	[一般的] 市中心商業地域では、外国人を含む観光客数が増加傾向にある。								
	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 松本5-2 公示価格 245,000 円/㎡					[地 域] 特段の変動要因はない。								
	② 変動率 年間 +2.5 % 半年間 +1.6 %					[個別的] 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)5-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	77,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 13日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16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」				②地積 (㎡)		970 ()		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		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 1.9km		(その他) (地区計画等) 松本市景観計画 (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 20 m、北 150 m				②標準的使用		低層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 32.0 m、奥行 約 32.0 m、規模				970 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 8m市道		交通施設	南松本駅 北東方1.9km		法令規制	2 住居 (地区計画等) 松本市景観計画 (70, 200)				
	⑤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り、量販店や外食チェーン店等がみられる。地域要因に格別の変動はないが、商圏の郊外化の動きを背景に当地域の需要は底堅く推移して行くものと予測される。													
(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					80,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法		収益価格					46,200 円/㎡								
	原価法		積算価格					／ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格					／ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、松本市内の主要幹線道路およびこれに準ずる街路沿いの商業地域のほか、周辺の商住混在地域をも含む。需要者は自己利用目的の事業者が中心である。需給動向としては、主要幹線道路沿いの未利用地が少ない中、地価の値頃感から新たな事業参入を図る事業者も見受けられ、地域の繁華性も良好なことから、不動産需要は堅調に推移している。なお、需要の中心となる価格帯は、需要者の業種や個別事情等に左右されるため見出し難い。															
(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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 松本5-16		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 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 -1.0 交通 +1.0 環境 +25.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格 99,800 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$		$\frac{100}{101.0}$		$\frac{100}{127.5}$		$\frac{103.0}{100}$		80,200					
(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 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 -1.0 交通 +1.0 環境 +25.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$							
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 78,600 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 主要駅前中心だった商業地は、車社会化や利便性から郊外のロードサイドへ店舗が移転・集積する傾向が強まっている。									
	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] 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。									
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
松本(県)5-7 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
松本(県)5-7	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	176,000,000 円		1㎡当たりの価格	70,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等				松本市南松本1丁目2119番8外 「南松本1-13-14」		②地積 (㎡)	2,490 ()	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		準工 (60, 200)		
	不整形 1:1	事務所 R C 4		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 130m		(その他) 松本市景観計画		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 40 m、西 0 m、南 70 m、北 60 m				②標準的使用		中層事務所住宅併用地			
	③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									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	18.4m 市道	交通 施設	南松本駅 北方130m		法令 規制	準工 松本市景観計画 (70, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		中層事務所ビルの他、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	不整形 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		70,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		34,000 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投資家が想定される。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周辺公示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 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦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5-13							交通	0.0		交通	-1.0
(9) 指定 からの 検 討 基 準 地	公示価格		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100.0}{100}$	標準化補正	環境	0.0	地域 要因	環境	+2.0
	70,200 円/㎡					69,900		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 前 年 標 準 価 格 等 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/㎡)	標準化補正	街路		地域 要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通			交通	
	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,600 円/㎡		③ 価格 変動 形成 要因 の	[一般的 要 因]		長野県経済は一部に弱い動きもあるが持ち直している。市内商業地は駅前、路線沿いとも投資対象として根強い需要に支えられている						
	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]		南松本駅踏切高架橋工事が道路整備と併せて進捗している。						
				[個別的 要 因]		特にない。						
	②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
松本(県)9-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額	281,000,000 円		1㎡当たりの価格		22,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		松本市大字今井字松本道7 1 1 0 番 4 8				②地積 (㎡)	12,507 ()	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	工専 (60, 200)		(その他) 松本市景観計画	
	1:2	事務所兼倉庫 S3	中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ街区整然とした工業団地	西15m市道	水道、下水	村井 3.8km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 170 m、北 200 m			②標準的使用	中規模工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 70 m、奥行 約 170 m、規模 12,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした工業団地	街路 1 5 m 市道	交通施設	村井駅 西方3.8km	法令規制	工専 松本市景観計画 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	松本市南西部郊外の工業団地内に存する工場地で、熟成度は高く今後も現状にて推移と予測。設備投資は比較的堅調で、当面地価は上昇傾向と見られるが、建築費の高騰や中東情勢の影響に留意する必要がある。								
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地					(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 22,500 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	同一需給圏は中南信地域の工業団地を中心とした工業地域である。需要者の中心は県内に生産拠点や流通拠点設置を企図する県内外の事業者等が想定される。需給動向は、工場用地の供給が限定的である一方、製造業、物流施設等の設備投資は比較的堅調である。ただし、建築費の高騰による影響、中東情勢の長期化による影響等に留意する必要がある。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こと把握が困難である。									
(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工場、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、また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。以上より規範性の高い比準価格を採用し、代表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	① ■ 代表標準地 □ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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9-1							交通 0.0		交通 +15.0
	公示価格 25,400 円/㎡	$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{115.0}$	$\frac{100.0}{100}$	22,400		環境 0.0		環境 0.0
								画地 0.0		行政 0.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
(9) 指定からの検討	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通		交通
								環境		環境
								画地		行政
								行政		その他
								その他		
(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 22,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復傾向だが、建築費の高騰等による影響や、中東情勢による不透明感が懸念される。					
	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 +2.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
松本(県)9-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里
鑑定評価額	78,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	37,500 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	30,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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所在地及び地番並びに「住居表示」等		松本市大字笹賀7600番13				②地積 (㎡)	2,105 ()	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		準工 (60, 200)		
	1:1.5	事務所兼倉庫 RC2	中小規模の事務所、倉庫が建ち並ぶ流通業務地域	北10m市道	水道、ガス、下水	平田 1.8km		(その他) (特別用途地区) 松本市景観計画		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 80 m、北 80 m		②標準的使用		中規模流通業務用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 50 m、規模		2,000 ㎡程度、形状		長方形			
	④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)	
	⑤地域要因の将来予測		IC等の接近条件に優る流通業務地域で、熟成度が高く現状にて推移と予測。設備投資は比較的堅調で、当面地価は上昇傾向と見られるが、建築費の高騰や中東情勢の影響に留意する必要がある。							
(3)	最有効使用の判定					中規模流通業務用地		(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		37,500 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	同一需給圏は中南信地域内の工業地域一帯。需要者の中心は県内外の物流事業者をはじめとする事業者等が想定される。需給動向は、工場用地の供給が限定的である一方、物流施設等の設備投資は比較的堅調である。ただし、建築費の高騰による影響、中東情勢の長期化による影響等に留意する必要がある。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、また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。以上より、規範性が高い比準価格を採用し、代表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) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本9-1	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -25.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 25,400 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [74.3]	[100.0] 100	34,700				
(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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 37,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復傾向だが、建築費の高騰等による影響や、中東情勢による不透明感が懸念される。					
	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 +1.4 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					