

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	
塩尻(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		16,700,000 円	1㎡当たりの価格		54,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月18日	(6)路線価	[令和5年1月]	42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月13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		塩尻市大字広丘堅石字下原158番2			地積(㎡)	309	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)						
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	北西4.5m市道	水道、下水	広丘駅1km								
(2)近隣地域	範囲	東100m、西50m、南10m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
	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	区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	広丘駅南方1km	法令規制	1低専(50,80)					
	地域要因の将来予測	住環境に優る住宅地域であり、熟成が進んで宅地の供給が減少し、近傍では取引件数も少ないが、売買が成立する場合は高値取引となる。土地価格の上昇傾向は当面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 +1.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			54,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			21,300 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、松本市及び塩尻市の住宅地域全般であるが、塩尻市広丘地区が中心である。中心的な需要者は、塩尻市等に勤務先を有する一次取得者である。塩尻市中心部では道路拡幅等のインフラ整備と商業施設等の充実により利便性が向上し、住宅地の需要は堅調に推移する一方で供給は減少し、需給動向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1400万円前後、複合不動産で4000万円までが標準的である。													
(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、塩尻市では土地既得者による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。近隣地域における土地需要は自用の戸建住宅地が中心である。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格は参酌的に留め、類似する公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	塩尻-8							環境	0.0	交通		0.0	環境
	公示価格	49,100 円/㎡	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [91.4]	[101.0] 100	53,800	画地	+2.0	行政	+3.0	行政	+3.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			交通		環境			交通
		円/㎡	100	[]	[]	100		画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的要因]		住宅地の需給は二極化傾向を示し、広丘地区や大門地区では住宅地需要が根強いが、供給が少ないため、高値の取引が散見される。						
	前年標準価格		52,700 円/㎡			[地域要因]		特段の変動要因はない。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	標準地番号		円/㎡											
	変動率	年間	+2.5 %	半年間										

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所. Includes 鑑定評価額: 13,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 54,600 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. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月27日, 令和5年7月14日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 塩尻市大字大門字桔梗ヶ原69番10. (2) 範囲: 東10m, 西40m, 南50m, 北20m. (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 54,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、塩尻市の市街化区域内に存する混在地域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。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 塩尻(県)-3, 前年指定基準地の価格 57,800 円/㎡. (10) 対年の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 54,500 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	レザン不動産鑑定
塩尻(県)-3	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	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	58,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20日	(5)価格の種類	正常価格	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	塩尻市大字広丘野村字金塚900番7外				地積 (㎡)	218	法令上の規制等	2 中専 (60, 200)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他) (地区計画等) 景観形成住民協定			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並び区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道、下水	広丘駅 430m					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 100 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 14 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	広丘駅 東方430m	法令規制	2 中専 (地区計画等) 景観形成住民協定 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	区画整理済の住宅地域で、今後も利便性の高い住宅地としての現状を維持するものと予測。周辺地域のインフラ整備等から人口増加傾向にあり、住宅地需要は堅調な一方供給は少なく、当面は地価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	58,800 円/㎡								
	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	同一需給圏は、塩尻市及び松本市南部地域の市街化区域内の住宅地域である。特に強い代替関係が認められるのは、広丘駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、塩尻市又は松本市内勤務又は居住の一次取得者である。需給動向は、開発素地が少なく供給は限定的である一方、利便性の高さやインフラ整備の進展から需要は堅調で、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1,000~1,300万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	当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅も混在する地域であるが、共同住宅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等から、収益価格は低位に算出された。一方、比準価格は、現実の取引事例から算出したもので、自用目的の取引が多い市場の実態を反映し実証的である。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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 -1.2 環境 -2.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	55,300 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[100.0] 100	57,400				
(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 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) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[一般的] 塩尻市の人口は微減傾向、高齢化率は増加傾向。地域による二極化傾向が続いている。							
	継続 新規			[地域] 付近では、国道19号線拡幅事業が進行中。また、南方では土地区画整理事業による工業団地整備事業や周辺道路整備事業が進行中。							
	前年標準価格 57,800 円/㎡			[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	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
	標準地番号	公示価格	[] 100	100 []	[] 100	[]					
	変動率	年間 +1.7 %	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	
塩尻(県)-4	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	30,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月14日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月27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		塩尻市大字塩尻町字蓮台734番8			地積(㎡)	382	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	中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	南西4.5m市道	水道、下水	塩尻3.3km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西50m、南30m、北80m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約20m、規模360㎡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4.5m市道	交通施設	塩尻駅南東方3.3km	法令規制	1低専(50,80)			
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であるが、周辺には農地もみられるため、今後は住宅地としての熟成度が増していくと予測する。										
(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 +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	9,660 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、塩尻市内の混在地域を含む住宅地域である。需要者は、塩尻市及び周辺市町村居住の一次取得者等が中心である。郊外地域においては、民間業者による宅地分譲等が多くみられ供給も多いが、当該地域は中心市街地への接近性に優り、地価の値頃感から中心部の堅調な需要が波及しており、不動産需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで12百万円程度、新築住宅で総額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戸建住宅が中心で共同住宅がなく、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者も少なく、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、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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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	
	塩尻(県)-1											
	前年指定基準地の価格	[102.5]	100	100	[103.0]	30,600						
	52,700 円/㎡	100	[101.0]	[180.0]	100							
(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		価格変動要因の	[要因] 景気は、持ち直しの動きに弱さがみられる。塩尻市の人口は微減で、住宅の不動産需要は堅調である。						
	前年標準価格		30,300 円/㎡			[地域] 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域で、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			[個別的] 個別的的要因に変動はない。						
	標準地番号		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	奥原不動産鑑定事務所
塩尻(県)-5	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	2,300,000 円		1㎡当たりの価格	10,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	塩尻市大字木曾平沢字綿沢1451番237				地積(㎡)	211	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	
	台形1:1.5	住宅W2	一般住宅と公共施設が混在する国道背後の住宅地域	北西5m市道	水道、下水	木曾平沢950m		(その他) (土砂災害警戒区域) (河川保全区域)	
(2) 近隣地域	範囲	東130m、西60m、南130m、北60m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約17m、規模			211㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	木曾平沢駅南西方950m	法令 都計外 (土砂災害警戒区域) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした既存の住宅地域であり、地域要因に特別な変動は見られない。但し地域の過疎化の影響から地価は依然下落傾向で推移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	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	10,900 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	同一需給圏は木曾谷の住宅地域。特に旧榑川村内の住宅地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は榑川地区を中心として周辺町村の地縁性の高い個人である。需給動向は外部からの流入が少なく主には地縁を有する者が需要の中心であるが若年層は都市部へと流出し高齢化が進行する中、宅地需要は弱含みで推移している。不動産取引は少なく一定の水準は見いだしがたい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、榑川地区と周辺地域の住宅地域を中心に取引事例を収集したが、比準価格は同一需給圏内の類似地域において信頼し得る取引事例を収集し得、実証性の高いものと判断された。一方当該地域はアパート等は非常に少なく、賃貸事例は殆んどない。賃貸市場が成熟していないことから収益還元法の適用は断念した。よって本件では比準価格をもって、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 11,100 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/㎡		[要因] 一般的 [要因] 地域 [要因] 個別的		景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。 特にない。		
	変動率	年間	-1.8 %	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
塩尻(県)-6	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	9,420,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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	塩尻市大字宗賀字平出547番17				地積(㎡)	308	法令上の規制等	準工(60,200)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
	2:1	住宅S3	中規模一般住宅、工場等が混在する地域	北東4m市道	水道、下水	塩尻1.2km					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西30m、南30m、北30m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等					
	地域的特性	間口約12m、奥行約25m、規模308㎡程度、形状ほぼ長方形				特記事項					
	地域要因の将来予測	JR塩尻駅南東に位置する県道背後の住工混在地域で、既存の性格がある地域でもあり現在特別な地域変動要因は見当たらない。よって当面は現状にて推移すると予測。				特にない					
(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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		32,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		14,500 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	同一需給圏の範囲：市内住宅地及び混在地域全般と判定。需要者の属性：需要者は市内及び隣接町村在住の第一次取得者が多い。近年における市場の需給動向：既存性が強く需給とも弱含み。市場で需要の中心となる価格帯：複合不動産で総額3000万円、土地のみで総額1000万円前後。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上で比準価格と収益価格を得たが開差を生じたので以下で調整する。比準価格は標準地と特性の類似した事例から試算しており、しかも規範性に富むものを重視することで市場性を的確に反映した性格を有する。一方、収益価格は共同住宅の新築賃賃を想定しているが、標準地は収益性よりも快適性を志向する住宅地ゆえ本件では比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定基準地価格との均衡に留意して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		[]	100	100	[]		標準化補正			
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	塩尻(県)-1								0.0		-1.4
	前年指定基準地の価格	[102.5]	100	100	[101.0]				0.0		-2.5
	52,700 円/㎡	100	[101.0]	[176.5]	100	30,600			0.0		+84.0
									0.0		-3.0
									0.0		0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,400 円/㎡				価格変動要因の	[要因] 塩尻市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向で推移。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域] 昨年と比較して大きな地域変動要因は見当たらない。					
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %					[個別的] 特にない					

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
塩尻(県)-7	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	7,270,000 円	1㎡当たりの価格	22,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字広丘郷原字上原1602番20				地積(㎡)	326	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) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西50m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約17m、規模350㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	「調区」(60, 200) 法規制		
	地域的要因の将来予測	塩尻市中心部付近は、人口が増加して住宅地需要が強く、地価は上昇を続け、市街化区域に近接する近隣地域も地価が底支えされている。							
(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	角地 方位 台形	+2.0 +2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,300 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、塩尻市広丘地区又は大門地区の住宅地域全体であるが、価格水準的には、市街化調整区域内の住宅地域が中心である。需要者の中心は、塩尻市等に勤務先を有する一次取得者か、近隣地域等に地縁的選好性を有する者と考えられる。塩尻市中心部の住宅地に対する需要が根強いことから、調整区域内でも、建物建築可能で利便性が高い住宅地については、需要が大きい。需要の中心となる価格帯は、土地のみで700万円台が標準的である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が中心であり、市街化調整区域のため賃貸物件の建設が現実的でないことから、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市街化調整区域内の類似地域で現実発生した取引事例に基づいて求めたものであり、比準の過程も適切で、市場性を反映して実証的である。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 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	22,200 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	+0.5 %	半年間	%				
				価格変動要因の	[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。			
					[地域]	特段の変動要因はない。			
					[個別的]	個別的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	レザン不動産鑑定
塩尻(県)5-1	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	21,200,000 円	1㎡当たりの価格	55,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	45,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月20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	所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字広丘原新田字床尾道214番3				地積(㎡)	381	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		近商(80,200)			
	不整形1:3.5	店舗兼住宅S3	中小規模小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域	北16m県道、東側道	水道、下水	広丘駅150m		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東60m、西100m、南20m、北50m			標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約30m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	広丘駅前通り沿いの近隣商業地域	街路	16m 県道	交通施設	広丘駅西方150m	法令規制	近商(80,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域の背後地域や近接する地域においては、住宅地需要が旺盛であり、併用住宅が多い近隣地域についても地価上昇傾向と予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	形状 二方路 -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	56,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,500 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、塩尻市内の住商混在地域が中心であるが、住宅地域のうち利便性が優る一部の地域も含まれる。需要者の中心は、店舗との併用住宅を求める事業者であるが、価格水準的には専用住宅を求める個人も想定可能。需給動向は、店舗用地の需要は少ないものの、住宅地に対する需要は根強く、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、個別的要因による差が大きく、市場におけ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、塩尻市内の類似する商業地域又は住商混在地域で生じた現実の取引事例を採用して試算したものであり、実証的で規範性が高い。収益価格は、店舗兼共同住宅の建築を想定して試算したが、近隣地域の併用住宅は自用が中心であることから、信頼性は低い。以上より、相対的に規範性に優る比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、類似する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	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 +2.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	塩尻5-1	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [109.3]	[100.0] 100	55,700	標準化補正			
(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	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	前年標準価格	55,600 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	+0.2%	半年間	%						
	変動状況	[要因] 一般的 既成商業地域の商況は低迷しているが、住宅地としての需要も多く、地価を底支えている。 [要因] 地域 特段の変動要因はない。 [要因] 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	レザン不動産鑑定
塩尻(県)5-2	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	60,900,000 円	1㎡当たりの価格	58,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 47,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20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	塩尻市大字広丘高出字和手1551番7				地積 (㎡)	1,039 ()	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	準住居 (60,200)	(その他)		
	1:2.5	店舗 S2	中小規模の店舗、営業所等が国道沿いに建ち並ぶ路線商業地域	南18m国道、背面道	水道、下水	塩尻駅 1.4km				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 50 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	近隣地域は二方路が標準	街路 1.8 m 国道	交通施設	塩尻駅 北東方1.4km	法令規制	準住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	幹線道路沿い商業地において、大規模画地は稀少で供給が少ないため、地価はやや上昇傾向と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	20,300 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、塩尻市及び隣接市町村の商業地域全般であるが、幹線道路沿い路線商業地域が中心である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的チェーン組織の加盟店等が想定される。店舗用地としては需要は大規模店舗を中心に一定の引き合いはある。商業地については規模等の個別性が強く、事業用借地権の利用が多いことから、需要の中心となる価格帯について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、塩尻市内の商業地域や住商混在地域等における、信頼性の高い取引事例を採用して試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は、標準的な賃貸用店舗兼事務所を想定して試算したものであるが、近年の路線商業地域では自用で独自仕様の施設が多いことから、賃貸は例外的であり、信頼性は劣る。以上より、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、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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 塩尻5-1	[99.9]	100 [100.0]	100 [103.9]	100	58,600	標準化補正	交通 0.0	環境 -2.0	行政 +4.0
(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 -2.0
	塩尻(県)5-1	[100.2]	100 [100.0]	100 [95.0]	100	58,600	標準化補正	交通 0.0	環境 -4.0	行政 +1.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格形成要因の	[要因]	既成商業地域の商況は低迷しているが、幹線道路沿いの大規模画地は、一定の需要が認められる。				
	前年標準価格	58,500 円/㎡				[地域]	特段の変動要因はない。			
の	-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]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	標準地								
の	公示価格	円/㎡								
前	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	奥原不動産鑑定事務所
塩尻(県)5-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	67,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	塩尻市大門八番町561番14 「大門八番町12-14」				地積 (㎡)	152 ()	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) (100,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西0m、南50m、北30m 標準的使用 低層店舗兼事務所地				標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形			
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	塩尻駅前商業地域 2.5m 県道 塩尻駅東方100m 商業 (100,400) 準防				
	地域要因の将来予測	駅に近く利便性が高いが、塩尻駅前には旅行者や通勤・通学客の滞留が少なく、収益力は弱い。但し周辺の住宅価格は上昇傾向にあり、商業地地価の下支え効果がみられる。								
(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	39,300 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	ない									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、塩尻市及び松本市等の商業地域全般である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的チェーン組織の加盟店等が想定される。需給動向は、大型商業施設や路線商業地域との競争により、駅周辺や既成商業地域の商況は停滞して店舗用地に対する需要は減退している。商業地については規模等の個性が強く、事業用借地権の利用が多いことから、需要の中心となる価格帯について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、塩尻市内の商業地域において現実に生じた信頼性の高い取引事例を採用して試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は、標準的な店舗兼事務所を想定して試算したものであるが、近隣地域周辺では駐車場付きの平家建店舗等に対する需要がほとんどであるため、説得力は劣る。以上より、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、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	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
	塩尻(県)5-1 前年指定基準地の価格 55,600 円/㎡	[100.2] 100	[] 100	[] 100	[100.0] 100	67,400				
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	67,400 円/㎡						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡					
変動率	年間	0.0 %	半年間	%						
[要 因]	一般的	大規模商業施設や路線商業地域との競争により、駅周辺等の既存商業地域は商況の低迷が続く。								
	地域	特段の変動要因はない。								
	個別的	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。								

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	
塩尻(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	117,000,000 円		1㎡当たりの価格	65,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月18日	(6)路線価	[令和5年1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月13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	塩尻市大字広丘吉田字道東1033番1				地積(㎡)	1,781	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				
	不整形 2:1	店舗 S1	低層の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	西30m国道、北側道	水道、下水	広丘駅 1.3km	準工 (60, 200) (その他) (70, 200)			
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 130 m、北 120 m				標準的使用	低層店舗兼事務所併用地			
	標準的画地の形状等	間口約 35 m、奥行約 50 m、規模 1,750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	広丘駅 北方1.3km	法令	準工 (70, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	近傍の国道沿いには大規模商業施設が多く出店し、繁華性が増している。幹線道路沿いの大規模画地は流通業務施設用地としての需要も多く、地価は強含みで推移するものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所併用地					(4)対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-1.0 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	30,100 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、塩尻市や松本市の商業地域全般であるが、幹線道路沿い路線商業地域が中心である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的や全県的規模の企業等が想定される。需給動向は、街路条件に優り、大型店舗等が建ち並んで繁華性が増していることから、店舗や物流業務施設用地等としての需要が強い。商業地については規模等の個別性が強く、事業用借地権の利用が多いことから、需要の中心となる価格帯について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、塩尻市内の幹線道路沿い商業地域等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、標準的な賃貸用建物を想定して試算したが、近隣地域においては、自用目的の建物に対する需要が中心で、テナントビルに対する賃貸需要は少ないため、相対的に信頼性が劣る。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	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 -1.0 交通 0.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 松本5-14	[100.2] 100	100 [99.0]	100 [108.9]	[102.0] 100	65,800				
(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 +1.0 環境 -14.0 行政 +1.0 その他 0.0
	塩尻(県)5-1	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [86.9]	[102.0] 100	65,400				
(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	一般的要因 [塩尻市や松本市の国道等幹線道路沿いの商業地域は、大規模商業施設や物流施設用地としての需要が根強いが、供給は限定的である。						
	継続 新規			地域要因 [特段の変動要因はない。						
	前年標準価格 65,600 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 +0.3 %	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
塩尻(県)5-5	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	5,150,000 円		1㎡当たりの価格	14,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字奈良井字西町413番				地積(㎡)	363	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) 重伝建地区					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南40m、北100m			標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約7m、奥行約50m、規模350㎡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	旧中山道の宿場町内に存し、古くからの街並みが残る地域。コロナ前には、多くの外国人観光客数が訪れており、今後の動向が注目される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	14,200 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	同一需給圏は、旧榑川村及び木曽路周辺町村一帯であるが、木曽路に点在する観光地化された旧宿場町に強い代替性が認められる。需要者の中心は地縁性を有する個人又は都市部からの移住希望者、事業者等が想定される。需給動向は、高齢化の進展等から潜在的供給圧力が強まっている一方、需要は少ない。ただし、移住希望者の引き合いや、事業者の需要は認められる。需要の中心となる価格帯は、取引当事者の事情等個別性が強い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、旧来からの宿場町内に存し、自用の店舗併用住宅等が多く、適切な賃貸事例の収集ができず、標準的な純収益の把握が困難なため収益還元法は適用しない。本地域においては、取引価格の水準を指標とし価格決定されることが一般的と認められることから比準価格のみ試算した。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100	[] 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	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動要因の	[一般的] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。							
	前年標準価格 14,300 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			価格変動要因の	[個別的] 個別的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 -0.7 % 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	
塩尻(県)9-1	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	24,600,000 円		1㎡当たりの価格		30,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月18日	(6)路線価	[令和5年1月]	24,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月13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		塩尻市大字広丘野村字角前1975番			地積(㎡)	820	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		工業(60,200)						
	台形1:2.5	倉庫兼事務所S2	中小規模の工場、倉庫が建ち並び国道背後の工業団地	北8m市道	水道、下水	広丘駅1.1km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北0m			標準的使用	工場又は倉庫用地								
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約45m、規模900㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	中小規模の工場や流通倉庫等が建ち並び工業団地	街路	8m市道	交通施設	広丘駅東方1.1km	法令規制	工業(60,200)					
	地域要因の将来予測	南方地域で土地区画整理事業による野村桔梗ヶ原工業団地の造成工事が進み、近隣地域の利便性が増している。近隣地域は用途的な多様性もあり、地価は上昇傾向と予測する。												
(3)最有効使用の判定	工場又は倉庫用地					(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			30,000 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、県内の工業地域全般であるが、塩尻市及び松本市の工業団地等が中心である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的・全国的規模の製造業者や流通業者と想定されるが、マンション開発業者等も想定可能である。需給動向は、業況が改善している製造業の工場や、流通業務施設用地としての需要が強く、供給は少ないため、引き締まっている。工業地は規模等の個別的要因が多様であるため、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、塩尻市及び松本市における工場や流通業務施設が多い工業団地等において現実に生じた、規模が比較的大きい画地の取引事例を中心に採用しており、比準価格の信頼性は高い。また、工場は自用が多く、賃貸借の需要がほとんどないことから、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格を採用し、代表標準地等との検討を踏まえ、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	松本9-1							環境	0.0	交通		0.0	交通
	公示価格	23,300 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [78.0]	[100.0] 100	30,100	画地	0.0	環境	0.0	行政	-22.0	
								行政	0.0	行政	0.0	その他	-1.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		交通			交通
								環境		環境		行政		
								画地		画地		行政		
								行政		行政		その他		
								その他		その他				
(10)対象標準地等の前	-1 対象基準地の検討			変動状況の要因	[一般的要因] 塩尻市や松本市等の広域的な地域で、工場用地や流通業務施設用地等の工業地に対する引合いが強まっている。									
	継続	新規			[地域要因] 南方の地域で土地区画整理事業が進みつつあり、都市計画道路の建設も進んでいる。									
	前年標準価格	29,700 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													
	変動率	年間	+1.0 %	半年間										