

|          |             |                         |                         |              |
|----------|-------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名                  | 業者名                     | 有限会社茅野不動産鑑定  |
| 松川村(県)-1 | 長野県         | 長野第2                    | 氏名                      | 不動産鑑定士 茅野 武弘 |
| 鑑定評価額    | 6,870,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 14,500 円/m <sup>2</sup> |              |

## 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 <sup>2</sup> |
| (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<br>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)<br>基準地                              | ①所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                    |           | 北安曇郡松川村字東松川5721番1630                                                                                                                                                                                          |                                |                                       |                                                                            | ②地積<br>(㎡)               | 474<br>( ) | 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<br>の状況               | ⑥接面道路の状況                              | ⑦供給<br>処理施設<br>状況                                                          | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況      |            | (都)<br>( 60, 200 )     |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
|                                         | 1:1.5                                                                                                                 | 住宅<br>W2  |                                                                                                                                                                                                               | 低層一般住宅の建ち<br>並ぶ区画整然とした<br>住宅地域 | 東6.6m村道                               | 水道、<br>下水                                                                  | 信濃松川<br>1.3km            |            | (その他)                  |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
| (2)<br>近隣<br>地域                         | ①範囲                                                                                                                   |           | 東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 30 m                                                                                                                                                                                  |                                |                                       | ②標準的使用                                                                     |                          | 戸建住宅地      |                        |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
|                                         | ③標準的画地の形状等                                                                                                            |           | 間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模                                                                                                                                                                                        |                                |                                       | 450 ㎡程度、形状 長方形                                                             |                          |            |                        |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
|                                         | ④地域的特性                                                                                                                | 特記<br>事項  |                                                                                                                                                                                                               | 特にない                           |                                       | 街<br>路                                                                     | 基準方位北<br>6.6m村道          | 交通<br>施設   | 信濃松川駅<br>北東方1.3km      | 法令<br>規制                          | (都)<br>( 60, 200 )                      |                             |                             |                                    |
|                                         | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                        |           | 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。村独自の積極的な移住支援策を背景に当該エリアの人口は微減に留まり、世帯数は増加傾向で潜在的な住宅需要が存するものと推察されるため、今後不動産需給は引き締まるものと予測。                                                                                                            |                                |                                       |                                                                            |                          |            |                        |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
| (3)                                     | 最有効使用の判定                                                                                                              |           |                                                                                                                                                                                                               |                                |                                       |                                                                            | 戸建住宅地                    |            | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因 | 方位<br>+2.0                        |                                         |                             |                             |                                    |
| (5)                                     | 鑑定評価の手法<br>の適用                                                                                                        |           | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                       | 比準価格                           |                                       |                                                                            | 14,500 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                                                                                                                 |           | 同一需給圏は松川村、池田町、安曇野市北部郊外の住宅地域。需要者の中心は松川村又は近隣市町村居住の1次取得者。需給動向は村土地開発公社が造成した分譲地は過去2期分が完売した。旺盛な需要に対応するために、現在は新規開発が計画されている。村内東部での世帯数増加を背景として住宅需要は安定し、需給は引き締まっている。需給の中心となる価格帯は、400㎡規模で土地600万円超、新築の戸建物件で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                                                                                               |           | 近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域である。取引は自用目的が中心であり賃貸需要が見込めないことから収益価格は試算しなかった。一方で比準価格は同一需給圏内から事例の収集を行い、比準の過程も適切であるため市場性を直接反映した実証的な価格で規範性は高い。したがって本件では市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地の価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。               |                                |                                       |                                                                            |                          |            |                        |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
| (8)<br>公示<br>価格                         | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                |           | ②時点<br>修正                                                                                                                                                                                                     | ③標準化<br>補正                     | ④地域要<br>因の比<br>較                      | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                          | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳    | 標準化<br>補正              | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因                                | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                             |                                    |
|                                         | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                           |           | [ ]<br>100                                                                                                                                                                                                    | 100<br>[ ]                     | 100<br>[ ]                            | [ ]<br>100                                                                 |                          |            |                        |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地                    | ①指定基準地番号                                                                                                              |           | ②時点<br>修正                                                                                                                                                                                                     | ③標準化<br>補正                     | ④地域要<br>因の比<br>較                      | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                          | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳    | 標準化<br>補正              | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+4.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因                    | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +1.0<br>0.0<br>-10.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                         | 池田(県)-1                                                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                               |                                |                                       |                                                                            |                          |            |                        |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
|                                         | 前年指定基準地の価格<br>13,300 円/㎡                                                                                              |           | [ 100.0 ]<br>100                                                                                                                                                                                              | 100<br>[ 104.0 ]               | 100<br>[ 90.9 ]                       | [ 102.0 ]<br>100                                                           | 14,400                   |            |                        |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前 | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 14,100 円/㎡                                                 |           |                                                                                                                                                                                                               |                                | ③ 価格形<br>成要因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要因 ] 村独自の移住政策により村内人口減少は緩やかで世帯数は増加傾向にある。高齢化率は比較的低く、潜在的な住宅需要が認められる。 |                          |            |                        |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
|                                         | ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |           |                                                                                                                                                                                                               |                                |                                       | [ 地 域<br>要 因 ] 周辺では村土地開発公社が造成した22区画の新規分譲地は完売した。現在新たに分譲計画中である。              |                          |            |                        |                                   |                                         |                             |                             |                                    |
|                                         | ②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %                                                                                                  |           |                                                                                                                                                                                                               |                                |                                       | [ 個別的<br>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  
松川村(県)5-1 宅地-1

|           |              |          |            |              |
|-----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社茅野不動産鑑定  |
| 松川村(県)5-1 | 長野県          | 長野第2     | 氏名         | 不動産鑑定士 茅野 武弘 |
| 鑑定評価額     | 23,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 20,000 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 | [ 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      | 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                                                                                                                                                                         |           | 北安曇郡松川村字東川原5 7 2 3 番2 9 外                                                                      |                                  |              |                                             | ②地積 (㎡)           | 1,154 ( )       | ⑨法令上の規制等        |                    |      |                 |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                       | ④敷地の利用の現況 |                                                                                                | ⑤周辺の土地の利用の状況                     |              | ⑥接面道路の状況                                    | ⑦供給処理施設状況         | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |                 | (都) ( 60, 200 )    |      |                 |
|                            | 1:1                                                                                                                                                                                       | 店舗兼事務所 S2 |                                                                                                | 中小規模の店舗の間に住宅、医院等が混在する県道沿いの路線商業地域 |              | 北12.4m県道                                    | 水道、下水             | 信濃松川 1km        | (その他)           |                    |      |                 |
| (2) 近隣地域                   | ①範囲                                                                                                                                                                                       |           | 東 200 m、西 250 m、南 35 m、北 40 m                                                                  |                                  |              |                                             | ②標準的使用            |                 | 低層店舗事務所併用地      |                    |      |                 |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                |           | 間口 約 35 m、奥行 約 32 m、規模 1,100 ㎡程度、形状 ほぼ正方形                                                      |                                  |              |                                             | ④地域的特性            |                 | 特記事項            |                    |      |                 |
|                            | ④地域特性                                                                                                                                                                                     |           | 特記事項                                                                                           |                                  | 特にない         |                                             | 街路 12.4m県道        |                 | 交通 信濃松川駅 南東方1km |                    |      |                 |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                |           | 県道沿いに低層店舗、一般住宅等が混在する地域。同街路沿いでの新規出店等はないが、村内国道沿いにドラッグストアが開店した。少数ではあるが、こうした地域変動要因を伴って推移していくと予測する。 |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |
| (3)                        | 最も有効使用の判定                                                                                                                                                                                 |           | 低層店舗事務所併用地                                                                                     |                                  |              |                                             | (4)対象基準地の個別的要因    |                 | ない              |                    |      |                 |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                   |           | 比準価格 20,000 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/㎡  |                    |      |                 |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                       |           | 開発法による価格 / 円/㎡                                                                                 |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |
|                            |                                                                                                                                                                                           |           |                                                                                                |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は松川村、池田町、大町市、安曇野市北部郊外の混在地を含む商業用途の地域。需要者の中心は地元事業者又はチェーン店等の展開を目的とした県内事業者。需給動向は近隣国道沿線で新たにドラッグストアが出店する等、数は少ないものの、出店需給は存在する。需給の中心となる価格帯は当事者の業種、規模、個別事情等に左右され、一定の水準は見出し難い。                 |           |                                                                                                |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は池田町に向かう県道沿いに自己利用を主とした店舗が存する地域である。比準価格は比準の過程も適切で、実際の取引事例に基づき実証的で規範性は高い。一方で不動産取引は自用目的が中心であり、賃貸需要が見込めないことから収益価格は試算しなかった。したがって本件では市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |           |                                                                                                |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |
| (8) 公示価格                   | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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) 指定からの検討                | ①指定基準地番号                                                                                                                                                                                  |           | ②時点修正                                                                                          | ③標準化補正                           | ④地域要因の比較     | ⑤個別的要因の比較                                   | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳             | 標準化補正           | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 0.0  | 街路 交通 環境 行政 その他 |
|                            | 大町(県)5-1                                                                                                                                                                                  |           |                                                                                                |                                  |              |                                             |                   |                 |                 | 0.0                | 0.0  | +1.0            |
|                            | 前年指定基準地の価格 19,300 円/㎡                                                                                                                                                                     |           | [ 97.9 ]                                                                                       | 100 [ 100.0 ]                    | 100 [ 96.0 ] | 100                                         | 19,700            |                 |                 | 0.0                | 0.0  | 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 | [ 一般的要因 ] 大北地区の幹線道路沿いでは、数は少ないものの出店需給は認められる。 |                   |                 |                 |                    |      |                 |
|                            | ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規                                                                                                                                                          |           |                                                                                                |                                  |              | [ 地域要因 ] 特段の変動要因はない。                        |                   |                 |                 |                    |      |                 |
|                            | 前年標準価格 19,800 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                                                                                                                                                         |           |                                                                                                |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |
|                            | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                               |           |                                                                                                |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |
|                            | 標準地番号                                                                                                                                                                                     |           |                                                                                                |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |
|                            | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                  |           |                                                                                                |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |
|                            | ②変動率                                                                                                                                                                                      |           |                                                                                                |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |
|                            | 年間 +1.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                           |           |                                                                                                |                                  |              |                                             |                   |                 |                 |                    |      |                 |