

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

|          |              |          |            |              |
|----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社茅野不動産鑑定  |
| 安曇野(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    | 17,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 18,600 円/㎡ |              |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |                  |     |
|------------|------------|----------|-----------|--------|------------------|-----|
| (1)価格時点    | 令和6年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月10日 | (6)路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和6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  | 安曇野市堀金烏川3412番1   |                             |                 |                                      | 地積 (㎡)           | 963 ( )                                      | 法令上の規制等 |  |      |   |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況                 | 接面道路の状況         | 供給処理施設状況                             | 主要な交通施設との接近の状況   |  |         |  |      |   |
|                             | 1.2:1   | 住宅W2   | 中規模農家住宅が生活幹線県道沿いに散在する農家集落地域 | 東5.5m県道         | 水道、下水                                | 南豊科 1.6km        | (都) (60, 200)<br>(その他) 安曇野市土地条例 (60, 100)    |         |  |      |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 50 m、西 30 m、南 80 m、北 200 m   |                             |                 | 標準的使用                                | 農家住宅地            |  |         |  |      |   |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約 36.0 m、奥行約 28.0 m、規模 960 ㎡程度、形状 長方形                                  |                             |                 |                                      |                  |  |         |  |      |   |
|                             | 地域的特性   | 特記事項   | 特に無い                        | 街路              | 5.5m県道                               | 交通施設             | 南豊科駅 南西方1.6km<br>法令規制 (都) 安曇野市土地条例 (60, 100) |         |  |      |   |
|                             | 地域要因の将来予測   | 旧来からの農家集落で価格時点現在特別な地域変動要因は無い。地域として後継世代が流出しているため、高齢化を伴い当面は現状で推移するものと予測する。 |                             |                 |                                      |                  |  |         |  |      |   |
| (3) 最有効使用の判定                | 農家住宅地   |  |                             |                 |                                      | (4)対象基準地の個別的要因   | ない   |         |  |      |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 18,600 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                   | 同一需給圏は安曇野市内農家集落全般と判定した。既存農家集落は閉鎖的な特性があることと、地域として宅地供給が少ないので、需要者の中心は地縁関係者か、数は少ないがデベロッパーによる。市場メカニズムが機能しにくい地域で需給共に弱みである。取引に特別な事情が介在することや、規模により取引価格が左右されることが多く、市場で指標となる価格帯は見出し難い。  |  |                             |                 |                                      |                  |  |         |  |      |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は旧来からの農家住宅が集落を形成している地域で、自己利用が専らである。民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、公法上の規制から賃貸住宅も制約される。それ故、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみ適用にならざるを得なかった。比準価格は類似性を有する農家住宅の取引事例から試算された市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって比準価格を標準とし類似標準地と規準した価格を関連付け、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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.5<br>交通 0.0<br>環境 -9.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号 安曇野-8   |  |                             |                 |                                      | 18,700           |  |         |  |      |   |
|                             | 公示価格  | [ 100.3 ]<br>100   | 100<br>[ 102.0 ]            | 100<br>[ 89.6 ] | [ 100.0 ]<br>100                     |                  |  |         |  |      |   |
|                             | 17,000 円/㎡  |  |                             |                 |                                      |                  |  |         |  |      |   |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号   | 時点修正   | 標準化補正                       | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較                             | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳   | 標準化補正   | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                       |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ ]<br>100   | 100<br>[ ]                  | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                           |                  |  |         |  |      |   |
|                             | 円/㎡   |  |                             |                 |                                      |                  |  |         |  |      |   |
| (10) 対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 18,600 円/㎡   |  |                             | 価格変動状況の要因       | [ 一般的要因 ] 人口減少と高齢化が他地域より進んでおり、需給は弱含み |                  |  |         |  |      |   |
|                             | -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>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡  |  |                             |                 | [ 地域要因 ] 地域要因に特段の変動はない。              |                  |  |         |  |      |   |
|                             | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %  |  |                             |                 | [ 個別的要因 ] 特にない。                      |                  |  |         |  |      |   |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 奥原不動産鑑定. Row 1: 安曇野(県)-2, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士. Row 2: 鑑定評価額, 6,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,700 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. Values include dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月15日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 安曇野市明科中川手2235番2. (2) 範囲: 東70m, 西60m, 南50m, 北60m. (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 16,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、安曇野市郊外地域及び池田町、松川村に存する住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は学校付近の住宅地域でアパート等も見受けられるが、賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるのに加え、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。 (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, 個別的要因の比較 100. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 18,600 円/㎡. (10) 対年の検討: 前年標準価格 16,700 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

|          |             |          |            |              |
|----------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社茅野不動産鑑定  |
| 安曇野(県)-3 | 長野県         | 長野第2     | 氏名         | 不動産鑑定士 茅野 武弘 |
| 鑑定評価額    | 6,760,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 33,800 円/㎡ |              |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |                     |       |
|------------|------------|----------|-----------|--------|---------------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和6年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月10日 | (6)路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和6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   | 安曇野市三郷明盛1274番55  |             |            |            | 地積(㎡)           | 200             | 法令上の規制等                                     | (都) (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) 安曇野市土地条例                              |               |                                  |     |              |    |                        |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m  |             |            |            | 標準的使用           | 低層住宅地           |   |               |                                  |     |              |    |                        |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 13 m、奥行 約 16 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 4 m 市道                     | 交通  | 一日市場 南方 550m | 法令 | (都) 安曇野市土地条例 (60, 200) |
| (3) 最有効使用の判定                | 地域要因の将来予測  | 三郷明盛地区に所在する住宅地域として成熟しており、住宅地需要は比較的堅調である。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。 |             |            |            |                 |                 |   |               |                                  |     |              |    |                        |
|                             | 鑑定評価の手法の適用   | 取引事例比較法  | 比準価格        | 33,800 円/㎡ |            | (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              | 収益還元法  | 収益価格   | 16,000 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、安曇野市の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者が多いが二次取得者も見られる。三郷明盛地区は、安曇野市だけでなく松本市へのアクセスも良好で、両市のベッドタウンとして位置づけられており需給は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額 300 ~ 350 万円程度、土地のみは 50 ~ 60 坪程度で総額 700 万円前後。但し、造成費等の値上げで 100 万円超も散見される。 |  |             |            |            |                 |                 |   |               |                                  |     |              |    |                        |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は実際の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺には戸建住宅のほか共同住宅もみられるが、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少ない。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を採用し収益価格を参考とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                |  |             |            |            |                 |                 |   |               |                                  |     |              |    |                        |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地  | 標準地  | 時点修正        | 標準化補正      | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較        | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳  | 標準化補正         | 街路                               | 0.0 | 地域要因         | 街路 | +2.0                   |
|                             | 標準地番号  | 公示価格   | [ ]         | 100        | 100        | [ ]             | 100             |   | 標準化補正         | 交通                               | 0.0 |              | 交通 | -1.0                   |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号  | 安曇野(県)-4   | 時点修正        | 標準化補正      | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較        | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳  | 標準化補正         | 街路                               | 0.0 | 地域要因         | 街路 | +2.0                   |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 36,900 円/㎡   | [ 103.0 ]   | 100        | 100        | [ 100.0 ]       | 33,900          |   | 標準化補正         | 交通                               | 0.0 |              | 交通 | -1.0                   |
| (10) 対象標準地の前                | -1 対象基準地の検討  | 継続   | 新規          | 前年標準価格     | 33,600 円/㎡ | 価格形成要因の         | [ 一般的要因 ]       | 景気は厳しい状況が続いているが、持ち直しの動きがみられる。安曇野市の人口は微減である。 |               |                                  |     |              |    |                        |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   | 代表標準地  | 標準地         | 標準地番号      | 公示価格       |                 |                 | 円/㎡   | [ 地域要因 ]      | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。 |     |              |    |                        |
| (10) 対象標準地の前                | 変動率  | 年間   | +0.6 %      | 半年間        | %          | [ 個別的要因 ]       | 個別的要因に変動はない。    |   |               |                                  |     |              |    |                        |

|          |             |        |          |                |            |
|----------|-------------|--------|----------|----------------|------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社信濃不動産鑑定事務所 |            |
| 安曇野(県)-4 | 長野県         | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士         | 大日方 一成     |
| 鑑定評価額    | 8,930,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                | 38,000 円/㎡ |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |                     |      |
|------------|------------|----------|-----------|--------|---------------------|------|
| (1)価格時点    | 令和6年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月16日 | (6)路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡  |
| (2)実地調査日   | 令和6年6月2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  | 安曇野市豊科1746番13   |                 |   |                | 地積(㎡)                  | 235  | 法令上の規制等 |                                   |  |                             |   |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況     | 接面道路の状況   | 供給処理施設状況       | 主要な交通施設との接近の状況         |  |         |                                   |  |                             |   |
|                             | 1:1.5   | 住宅W2  | 一般住宅が建ち並び分譲住宅地域 | 東5.4m市道   | 水道、下水          | 南豊科1.1km               | (都)1中専(60,200)<br><br>(その他)<br>安曇野市土地条例        |         |                                   |  |                             |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東35m、西25m、南40m、北10m   |                 |   | 標準的使用          | 低層住宅地                  |  |         |                                   |  |                             |   |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約13m、奥行約18m、規模  |                 |   | 230㎡程度、形状 長方形  |                        |  |         |                                   |  |                             |   |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 市街地近郊の小規模分譲住宅団地 | 街路  | 基準方位北5.4m市道    | 交通施設                   | 南豊科駅南東方1.1km<br>法令(都)1中専安曇野市土地条例(60,200)<br>規制 |         |                                   |  |                             |   |
|                             | 地域要因の将来予測   | 豊科中心部からはやや遠いが、幹線道路や大型商業施設に近接して利便性が高い住宅地域であり、周辺で開発された分譲住宅団地は、高値でも売れ行きが良いことから、地価は上昇傾向と予測する。 |                 |   |                |                        |  |         |                                   |  |                             |   |
| (3) 最も有効使用の判定               | 低層住宅地   |   |                 |   |                | (4)対象基準地の個別的要因         | 方位   | +2.0    |                                   |  |                             |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 38,000 円/㎡      |   |                |                        |  |         |                                   |  |                             |   |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 13,800 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、安曇野市や周辺市町村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、豊科地区の中心市街地や近郊の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は周辺市町村の居住者で、一次取得者が中心である。需給動向は、利便性の高い豊科駅周辺住宅地に対する需要は根強く、供給は少ないため、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1000万円前後、新築の戸建物件で3000万円程度が標準的。 |   |                 |   |                |                        |  |         |                                   |  |                             |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、安曇野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) 公示価格とした                 | 代表標準地標準地番号  | 標準地   | 時点修正            | 標準化補正   | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較               | 対象基準地の標準価格(円/㎡)                                | 内訳      | 標準化補正                             | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                        | 街路 +0.6<br>交通 0.0<br>環境 +22.0<br>行政 -2.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格  | 46,200 円/㎡  | [101.2]<br>100  | 100<br>[104.0]  | 100<br>[120.3] | [102.0]<br>100         | 38,100   |         |                                   |  |                             |   |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因   | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |   |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]      | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100     | [ ]                    |  |         |                                   |  |                             |   |
| (10) 対象標準地の前年標準価格等          | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 36,900 円/㎡   |   | 価格変動状況<br>要因の   | [ 一般的要因 ] 安曇野市住宅地域の需給動向は地域による二極化傾向が見られるが、豊科地区では根強い需要があり、高値の取引も見られる。 |                |                        |  |         |                                   |  |                             |   |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡  |   |                 | [ 地域要因 ] 特段の変動要因はない。  |                |                        |  |         |                                   |  |                             |   |
|                             | 変動率   | 年間 +3.0 %   |                 | 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 |            |
| 安曇野(県)-5 | 長野県          | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士 大日方 一成  |            |
| 鑑定評価額    | 14,600,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                | 44,100 円/㎡ |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |      |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点    | 令和6年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月16日 | (6)路線価 | [令和6年1月] | 円/㎡  |
| (2)実地調査日   | 令和6年6月2日   | (5)価格の種類 | 正常価格      |        | 路線価又は倍率  | 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  | 安曇野市豊科4246番7  |                 |                |                | 地積(㎡)          | 331   | 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 |   |   |       |     |      |      |     |       |
|                            | 1.5:1   | 住宅W2  | 中規模の一般住宅が多い住宅地域 | 東4m市道          | 水道、下水          | 豊科900m         | (都)1中専(60,200)<br>(その他)安曇野市土地条例(60,160)     |   |       |     |      |      |     |       |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東50m、西20m、南40m、北50m   |                 |                | 標準的使用          | 低層住宅地          |   |   |       |     |      |      |     |       |
|                            | 標準的画地の形状等   | 間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状長方形  |                 |                |                |                |   |   |       |     |      |      |     |       |
|                            | 地域的特性   | 特記事項  | 市街地中心部に近い住宅地域   | 街路             | 基準方位北4m市道      | 交通施設           | 豊科駅東方900m<br>法令規制<br>(都)1中専安曇野市土地条例(60,160) |   |       |     |      |      |     |       |
|                            | 地域要因の将来予測   | 豊科駅や商業施設に近接して利便性が高い住宅地域である。宅地供給が少ないため取引は少ないが、需要が底堅く、供給があると高値でも売買が成立することから、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 +2.0        |   |   |       |     |      |      |     |       |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 44,100 円/㎡      |                |                |                |   |   |       |     |      |      |     |       |
|                            | 収益還元法   | 収益価格  | 16,600 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、安曇野市や周辺市町村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、豊科地区の中心市街地や近郊の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は周辺市町村の居住者で、一次取得者が中心である。需給動向は、利便性の高い豊科駅周辺住宅地に対する需要は根強く、供給は少ないため、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1100万円前後、新築の戸建物件で3200万円程度が標準的。 |   |                 |                |                |                |   |   |       |     |      |      |     |       |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、豊科地区の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、安曇野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、収益価格は参酌に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。   |   |                 |                |                |                |   |   |       |     |      |      |     |       |
| (8)公示価格                    | 代表標準地   | 標準地   | 時点修正            | 標準化補正          | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較       | 対象基準地の規準価格(円/㎡)                             | 内訳  | 標準化補正 | 街路  | 0.0  | 地域要因 | 街路  | +2.0  |
|                            | 標準地番号   | 安曇野-6   |                 |                |                |                | 44,100                                      |   | 環     | 交通  | 0.0  | 環    | 交通  | 0.0   |
|                            | 公示価格  | 46,200 円/㎡  | [101.2]<br>100  | 100<br>[104.0] | 100<br>[104.0] | [102.0]<br>100 |   |   | 画     | 環境  | 0.0  | 画    | 環境  | +4.0  |
|                            |   |   |                 |                |                |                |   |   | 行政    | 画地  | +4.0 | 行政   | 画地  | -2.0  |
|                            |   |   |                 |                |                |                |   |   | 行政    | 行政  | 0.0  | 行政   | 行政  | 0.0   |
|                            |   |   |                 |                |                |                |   |   | その他   | その他 | 0.0  | その他  | その他 | 0.0   |
| (9)指定からの検討                 | 指定基準地番号   |   | 時点修正            | 標準化補正          | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較       | 対象基準地の比準価格(円/㎡)                             | 内訳  | 標準化補正 | 街路  | 0.0  | 地域要因 | 街路  | +2.0  |
|                            | 安曇野(県)-4  |   |                 |                |                |                | 44,300                                      |   | 環     | 交通  | 0.0  | 環    | 交通  | 0.0   |
|                            | 前年指定基準地の価格  | 36,900 円/㎡  | [103.0]<br>100  | 100<br>[102.0] | 100<br>[85.7]  | [102.0]<br>100 |   |   | 画     | 環境  | 0.0  | 画    | 環境  | -16.0 |
|                            |   |   |                 |                |                |                |   |   | 行政    | 画地  | +2.0 | 行政   | 画地  | 0.0   |
|                            |   |   |                 |                |                |                |   |   | その他   | その他 | 0.0  | その他  | その他 | 0.0   |
| (10)対象基準地の前年標準価格等          | -1 対象基準地の検討   |   |                 |                | 価格変動状況の要因      | [一般的要因]        |   | 安曇野市住宅地域の需給動向は地域による二極化傾向が見られるが、豊科地区では根強い需要があり、高値の取引も見られる。 |       |     |      |      |     |       |
|                            | 継続  | 新規  |                 |                |                | [地域要因]         |   | 特段の変動要因はない。   |       |     |      |      |     |       |
|                            | 前年標準価格  | 42,900 円/㎡  |                 |                | [個別的要因]        |                | 個別的要因に変動はない。                                |   |       |     |      |      |     |       |
|                            | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  |   |                 |                |                |                |   |   |       |     |      |      |     |       |
|                            | 代表標準地   | 標準地   |                 |                |                |                |   |   |       |     |      |      |     |       |
|                            | 標準地番号   |   |                 |                |                |                |   |   |       |     |      |      |     |       |
|                            | 公示価格  |   | 円/㎡             |                |                |                |   |   |       |     |      |      |     |       |
|                            | 変動率   | 年間  | +2.8%           | 半年間            | %              |                |   |   |       |     |      |      |     |       |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

|          |             |        |          |              |
|----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 有限会社茅野不動産鑑定  |
| 安曇野(県)-6 | 長野県         | 長野第2   | 氏名       | 不動産鑑定士 茅野 武弘 |
| 鑑定評価額    | 8,640,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 33,100 円/㎡   |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |                       |     |
|------------|------------|----------|-----------|--------|-----------------------|-----|
| (1)価格時点    | 令和6年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月10日 | (6)路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 1.7倍 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和6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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 安曇野市穂高柏原658番8  |  |         |                 | 地積(㎡)           | 261             | 法令上の規制等                     | (都) (60, 100) |                    |      |                 |
|                             | 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) 安曇野市土地条例              |               |                    |      |                 |
|                             | 1:1.5  | 住宅W2   | 中小規模の戸建住宅が建ち並び県道背後の住宅地域                  | 北5.5m市道 | 水道、下水           | 柏矢町 1.2km       |                 |                             |               |                    |      |                 |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東60m、西60m、南30m、北30m  |  |         | 標準的使用           | 戸建住宅地           |                 |                             |               |                    |      |                 |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約13m、奥行約20m  |  |         | 規模              | 260㎡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5.5m市道     | 交通施設            | 柏矢町駅 西方1.2km    | 法令規制 (都) 安曇野市土地条例 (60, 100) |               |                    |      |                 |
|                             | 地域要因の将来予測  | 穂高柏原地区に所在する住宅地域であり、住宅地需要は比較的堅調である。地域要因に特別な変動は認められず、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 0.0          |                 |                             |               |                    |      |                 |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   | 33,100 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、安曇野市の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者が多いが二次取得者も見られる。穂高柏原地区では住宅地の開発分譲が多くみられ、需給は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額200～250万円程度、土地で60～70坪程度で総額600～800万円程度である。              |  |  |         |                 |                 |                 |                             |               |                    |      |                 |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己使用の戸建住宅中心の既存住宅地域であり、安曇野市土地利用条例によって、共同住宅の建築が制限されているため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって、比準価格を採用して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |  |         |                 |                 |                 |                             |               |                    |      |                 |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地 標準地  | 標準地番号  | 時点修正                                     | 標準化補正   | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較        | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳                          | 標準化補正         | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
|                             | 公示価格   |  | [ ] / 100                                | 100     | [ ] / [ ]       | [ ] / 100       |                 |                             |               |                    |      |                 |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号  | 安曇野(県)-4   | 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   | 36,900 円/㎡   | [ 103.0 ] / 100                          | 100     | [ ] / [ ]       | [ 100.0 ] / 100 | 33,200          |                             |               |                    |      |                 |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | -1 対象基準地の検討  |  | 継続 新規                                    |         | 前年標準価格          |                 | 32,900 円/㎡      | 価格変動状況の要因                   |               |                    |      |                 |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   |  | 代表標準地 標準地                                |         | 標準地番号           |                 | 公示価格            | [ ] 円/㎡                     |               |                    |      |                 |
|                             | 変動率  | 年間   | +0.6 %                                   | 半年間     |                 |                 |                 |                             |               |                    |      |                 |
|                             | [ 一般的要因 ]  |  | 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。 |         |                 |                 |                 |                             |               |                    |      |                 |
|                             | [ 地域要因 ]   |  | 中小規模の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。                |         |                 |                 |                 |                             |               |                    |      |                 |
|                             | [ 個別的要因 ]  |  | 個別的要因に変動はない。                             |         |                 |                 |                 |                             |               |                    |      |                 |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

|          |             |        |          |                |  |
|----------|-------------|--------|----------|----------------|--|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社信濃不動産鑑定事務所 |  |
| 安曇野(県)-7 | 長野県         | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士 宮坂 祐里   |  |
| 鑑定評価額    | 4,580,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 13,500 円/㎡     |  |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |                     |       |
|------------|------------|----------|-----------|--------|---------------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和6年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月16日 | (6)路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和6年6月20日  | (5)価格の種類 | 正常価格      |        | 倍率種別                | 1.3 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   |   | 安曇野市穂高有明7724番1   |   |                  | 地積(㎡)            | 339             | 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)<br>(60, 100) | (その他)<br>(土砂災害警戒区域)<br>安曇野市土地条例 |      |             |      |  |       |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 80 m  |                  |   | 標準的使用            | 戸建住宅地            |                 |                  |                                 |      |             |      |  |       |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約 14 m、奥行約 24 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形   |                  |   | 地域的特性            | 特記事項             | 特にない            | 街路               | 基準方位北、6.7m県道                    | 交通施設 | 穂高駅 西方4.4km | 法令規制 | (都)<br>(土砂災害警戒区域)<br>安曇野市土地条例<br>(60, 100) |       |
|                             | 地域要因の将来予測  | 県道沿いにあり、一般住宅、別荘地のほか、店舗等もみられ、観光地的要素も有する地域である。住宅地需要は、通年居住目的、別荘目的、移住目的など比較的堅調で、地価は安定的に推移すると予測する。 |                  |   |                  |                  |                 |                  |                                 |      |             |      |  |       |
| (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   | 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  | 13,500 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、穂高有明地区西部に広がる観光地的色彩も有する住宅地域である。需要者は、安曇野市及び周辺市町村居住の一次取得者が中心となるが、移住目的や店舗等を目的とする県内外の需要者も想定可能である。需給動向は、小規模分譲や中古別荘等、供給は見られるが、通年居住、別荘、移住、事業用途等、需要の目的も多様であり、需給は安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで400万円～600万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 | 近隣地域は一般住宅等のほか店舗等も見られる地域であるが、アパートや店舗等の賃貸需要は少なく賃貸市場は未成熟である。また、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。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実証的な比準価格を標準とし、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                    | 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   | -3.6  |
|                             | 標準地番号  | 安曇野-11  | [ 100.0 ]<br>100 | 100<br>[ 100.0 ]  | 100<br>[ 88.7 ]  | [ 102.0 ]<br>100 | 13,500          |                  | 環境                              | 0.0  | 交通          |      | 0.0  | 交通    |
| (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                              | 0.0  | 地域要因        | 街路   | -1.2                                       |       |
|                             | 安曇野(県)-1   | [ 100.0 ]<br>100  | 100<br>[ 100.0 ] | 100<br>[ 140.3 ]  | [ 102.0 ]<br>100 | 13,500           |                 | 環境               | 0.0                             | 交通   |             | 0.0  | 交通   | 0.0   |
| (10) 対象標準地                  | 前年指定基準地の価格   | [ 100.0 ]<br>100  | 100<br>[ 100.0 ] | 100<br>[ 140.3 ]  | [ 102.0 ]<br>100 | 13,500           | 画地              | 0.0              | 環境                              | 0.0  | 行政          | 0.0  | 環境   | +42.0 |
|                             | 18,600 円/㎡   | 100   | [ 100.0 ]        | [ 140.3 ]   | 100              | 13,500           | 行政              | 0.0              | その他                             | 0.0  | その他         | 0.0  | その他  | 0.0   |
| (10) 対象標準地                  | -1 対象基準地の検討  |   | 変動状況<br>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。安曇野市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向であるが、二極化が鮮明。 |                  |                  |                 |                  |                                 |      |             |      |  |       |
|                             | 継続   | 新規  |                  | 地域要因 [ 接面県道の近接交差点改良事業が行われている。周辺別荘地域等には移住目的需要も見られ、需要は比較的堅調。          |                  |                  |                 |                  |                                 |      |             |      |  |       |
| 前年標準価格                      | -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   |   | 変動状況<br>要因の      | 個別的要因 [ 個別的要因に変動はない。  |                  |                  |                 |                  |                                 |      |             |      |  |       |
|                             | 代表標準地  | 標準地   |                  |   |                  |                  |                 |                  |                                 |      |             |      |  |       |
| 標準地番号                       |  |   | 変動率              | 年間  | 0.0 %            | 半年間              | %               |                  |                                 |      |             |      |  |       |
| 公示価格                        | 円/㎡  |   |                  |   |                  |                  |                 |                  |                                 |      |             |      |  |       |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社広部不動産鑑定. Includes 安曇野(県)-8, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士, 広部 統行. Also includes 鑑定評価額: 7,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 36,600 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月10日, 令和6年6月15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) 所在地: 安曇野市穂高6678番3. (2) 範囲: 東30m, 西10m, 南25m, 北5m. (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, 台形0.0, 角地0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は安曇野市内の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本地域は中規模一般住宅が多い既成住宅地域である. (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. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 安曇野(県)-4, 前年指定基準地の価格, 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. (10) 対年の標準価格等の前: 対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格, 標準地が共通地点, 代表標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率.



|          |             |        |          |              |
|----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 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  |
| 安曇野(県)-9 | 長野県         | 長野第 2  | 氏名       | 不動産鑑定士 茅野 武弘 |
| 鑑定評価額    | 5,400,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 16,400 円/㎡   |

1 基本的事項

|            |                 |          |                 |        |                      |     |
|------------|-----------------|----------|-----------------|--------|----------------------|-----|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 10 日 | (6)路線価 | [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 15 日 | (5)価格の種類 | 正常価格            | 倍率種別   | 1.6 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                     | 所在地及び地番並びに「住居表示」等   |   | 安曇野市穂高有明 2 1 5 7 番 1 2 6 |   |                        | 地積 (㎡)           | 329              | 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) (60, 100) |                        |                    |      |                 |
|                             | 1:1.2   | 住宅 W2                                   | 中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模の分譲住宅地域   | 北6m市道   | 水道、下水                  | 有明 3.5km         | (その他) 安曇野市土地条例   |               |                        |                    |      |                 |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 50 m、西 80 m、南 0 m、北 80 m              |                          |   | 標準的使用                  | 戸建住宅地            |                  |               |                        |                    |      |                 |
|                             | 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 ほぼ長方形 |                          |   |                        |                  |                  |               |                        |                    |      |                 |
|                             | 地域的特性   | 特記事項                                    | 特にない                     | 街路  | 基準方位 北 6 m 市道          | 交通施設             | 有明駅 北西方 3.5km    | 法令規制          | (都) 安曇野市土地条例 (60, 100) |                    |      |                 |
| 地域要因の将来予測                   | 周辺には農地が広がる分譲住宅地域であるが、今後開発が進む見込みは少なく現状推移と思われる。穂高有明地区の住宅地価格には値頃感もあり、移住目的の需要も見受けられ、地価は安定的に推移と予測する。   |   |                          |   |                        |                  |                  |               |                        |                    |      |                 |
| (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                                    | 16,400 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、安曇野市郊外地域及び松川村、池田町に存する住宅地域であるが、穂高有明地区の住宅地域に強い代替性が認められる。需要者の中心は安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者であるが、県外からの移住目的の需要も想定される。需給動向は、安曇野市郊外地域は民間の宅地分譲等が多いが、環境や眺望、価格の値頃感から移住目的の需要も見込まれ、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 500 万円～700 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 | 近隣地域は郊外の分譲住宅地域であり、アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるのに加え、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                 |   |                          |   |                        |                  |                  |               |                        |                    |      |                 |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地 標準地   | 標準地番号                                   | 時点修正                     | 標準化補正   | 地域要因の比較                | 個別的要因の比較         | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内訳            | 標準化補正                  | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
|                             | 公示価格  | 円/㎡                                     | [ ]                      | 100   | [ ]                    | [ ]              | [ ]              | 100           |                        |                    |      |                 |
| (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     | 0.0                | 地域要因 | 街路 交通 環境 行政 その他 |
|                             | 安曇野(県)-1  | 前年指定基準地の価格                              | [ 100.0 ]                | 100   | [ 100 ]                | [ 114.4 ]        | 100              | 16,300        |                        | 0.0                | 0.0  | 0.0             |
|                             | 18,600 円/㎡  | 100                                     | [ 100.0 ]                | [ 114.4 ]   | 100                    |                  |                  |               |                        | 0.0                | 0.0  | 0.0             |
| (10) 対象標準地の前年標準価格等          | -1 対象基準地の検討   |   | 変動状況の要因                  | 一般的要因 [ ] 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。  |                        |                  |                  |               |                        |                    |      |                 |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  |   |                          | 地域要因 [ ] 地域要因に変動はないが、別荘地を含めた周辺地域には、移住目的の需要が顕在化している。 |                        |                  |                  |               |                        |                    |      |                 |
|                             | 代表標準地 標準地   | 標準地番号                                   | 公示価格                     | 円/㎡   | 個別的要因 [ ] 個別的要因に変動はない。 |                  |                  |               |                        |                    |      |                 |
|                             | 変動率   | 年間                                      | 0.0 %                    | 半年間   |                        |                  |                  |               |                        |                    |      |                 |

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

|           |             |        |          |                |  |
|-----------|-------------|--------|----------|----------------|--|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社信濃不動産鑑定事務所 |  |
| 安曇野(県)-10 | 長野県         | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士 宮坂 祐里   |  |
| 鑑定評価額     | 8,350,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 13,000 円/㎡     |  |

## 1 基本的事項

|            |            |          |           |        |                     |      |
|------------|------------|----------|-----------|--------|---------------------|------|
| (1)価格時点    | 令和6年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月16日 | (6)路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡  |
| (2)実地調査日   | 令和6年6月20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  |  | 安曇野市豊科南穂高5391番     |                |                | 地積(㎡)          | 642   | 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)(60,100) | (その他)安曇野市土地条例        |   |      |  |
|                             | 台形 1:1.5  | 住宅 W2  | 農地の間に農家住宅が散在する住宅地域 | 東3.9m市道、北側道    | 水道、下水          | 柏矢町 2.5km      |   |             |                      |   |      |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 50 m、西 40 m、南 90 m、北 40 m  |                    |                | 標準的使用          | 戸建住宅地          |   |             |                      |   |      |  |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形  |                    |                |                |                |   |             |                      |   |      |  |
|                             | 地域的特性   | 特記事項   | 特にない               | 街路             | 3.9m市道         | 交通施設           | 柏矢町駅 東方2.5km  | 法令規制        | (都)安曇野市土地条例 (60,100) |   |      |  |
|                             | 地域要因の将来予測   | 郊外の農家集落地域で、条例による規制があり開発は少ないが、利便性が高く、将来的には開発が進む可能性がある。農家住宅に対する需要は弱い、開発素地としての需要も見込まれ、地価は安定的に推移と予測する。 |                    |                |                |                |   |             |                      |   |      |  |
| (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 | 角地  | 0.0         |                      |   |      |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 13,000 円/㎡         |                |                |                | 台形  | 0.0         |                      |   |      |  |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | / 円/㎡              |                |                |                |   |             |                      |   |      |  |
|                             | 原価法   | 積算価格   | / 円/㎡              |                |                |                |   |             |                      |   |      |  |
|                             | 開発法   | 開発法による価格   | / 円/㎡              |                |                |                |   |             |                      |   |      |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は安曇野市内の郊外に存する農家集落地域。需要者の中心は地元で地縁性を有する個人が過半であるが、分譲住宅の素地取得目的の不動産業者等の需要も想定される。需給動向は、市内各所で宅地分譲等供給は多いが、利便性の高い地域を中心に需要も堅調であり、これが郊外に波及している。ただし、農家住宅としての需要は弱い。需要の中心となる土地価格は、画地規模、当事者の事情等を反映し個別性が強い。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 | 近隣地域は郊外の農家住宅が多い農家集落地域であり、アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるのに加え、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で市場の実態を反映した比準価格を標準とし、類似標準地及び指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                    |                |                |                |   |             |                      |   |      |  |
| (8) 公示価格とした                 | 代表標準地   | 標準地  | 時点修正               | 標準化補正          | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較       | 対象基準地の規準価格(円/㎡)   | 内訳          | 標準化補正                | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.6<br>交通 0.0<br>環境 +20.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号   | 安曇野-4  | [100.3]<br>100     | 100<br>[100.0] | 100<br>[121.9] | [100.0]<br>100 | 13,100  |             |                      |   |      |  |
| (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          | 標準化補正                | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.8<br>交通 0.0<br>環境 +40.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 安曇野(県)-1  |  | [100.0]<br>100     | 100<br>[100.0] | 100<br>[143.9] | [100.0]<br>100 | 12,900  |             |                      |   |      |  |
| (10) 対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討   |  | 継続 新規              |                | 価格形成要因の        | [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。安曇野市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向であるが、二極化が鮮明。 |             |                      |   |      |  |
|                             | 前年標準価格  |  | 12,900 円/㎡         |                |                |                | 線引き廃止後も条例の規制から開発等は少ない。農家住宅に対する需要は弱い、開発素地としての需要などが見られる。      |             |                      |   |      |  |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  |  | 代表標準地 標準地          |                |                | [要 因]          | 個別的要因に変動はない。  |             |                      |   |      |  |
|                             | 標準地番号   | 公示価格   | 円/㎡                |                |                |                |   |             |                      |   |      |  |
|                             | 変動率   | 年間   | +0.8 %             | 半年間            | %              |                |   |             |                      |   |      |  |

|           |             |          |            |              |
|-----------|-------------|----------|------------|--------------|
| 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 |
| 安曇野(県)5-1 | 長野県         | 第2       | 氏名         | 不動産鑑定士       |
| 鑑定評価額     | 9,990,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 39,800 円/㎡ |              |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |                     |       |
|------------|------------|----------|-----------|--------|---------------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和6年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月10日 | (6)路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和6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   | 安曇野市豊科4476番7  |             |         |                | 地積(㎡)           | 251                                      | 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)商業(80,400)<br>(その他)安曇野市土地条例           |                               |                 |      |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東35m、西35m、南70m、北100m  |             |         |                | 標準的使用           | 低層店舗・事務所地                                |                               |                 |      |             |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約8m、奥行約30m、規模240㎡程度、形状長方形   |             |         |                |                 |  |                               |                 |      |             |
| (3) 最有効使用の判定                | 地域的特性  | 特記事項  | 特にない        | 街路      | 1.5m国道         | 交通施設            | 豊科駅南東方500m                               | 法令(都)商業安曇野市土地条例(80,400)<br>規制 |                 |      |             |
|                             | 地域要因の将来予測  | 低層の小売店舗等が建ち並び古くからの既成商業地域で、今後も現状を維持するものと思われる。地価は周辺住宅地の回復傾向もあり、安定的に推移するものと思料する。 |             |         |                |                 |  |                               |                 |      |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 42,500 円/㎡  |         | (4)対象基準地の個別的要因 | ない              |  |                               |                 |      |             |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | 22,100 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、旧豊科町及び旧穂高町の中心部周辺から郊外に存する商住混在地を含む商業地域である。需要者は、地縁性を有する地元事業者が過半である。需給動向は、店舗経営者の高齢化、郊外型店舗への顧客流出による営業不振等から潜在的な供給圧力が認められる一方、事業者の需要は低迷し新規出店は少なく、需給は弱含みで推移している。需要の中心となる土地価格は、業種、規模等個別事情に左右される傾向が強く、一定の水準を見出し難い。 |   |             |         |                |                 |  |                               |                 |      |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 本地域は、国道沿いに小売店舗、事務所等が建ち並び旧来からの商業地域である。収益価格を直接法により求めたが、当該地域では自用の店舗等が多く、賃貸市場の成熟度は低い相対的規範性は劣る。比準価格は周辺類似地域の事例も採用したが、各事例の特徴に応じた再吟味を行い妥当性の検証が行われ規範性は高い。実証的で規範性を有する比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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                                      |                               |                 |      |             |
| (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 |
|                             | 安曇野(県)5-2<br>前年指定基準地の価格  | [ 99.7 ]  | 100         | 100     | [ 100.0 ]      | 39,700          |  |                               | 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  | 39,700 円/㎡     | [ 要 因 ]         | 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、宅地需要も二極化傾向。 |                               |                 |      |             |
|                             | -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 ]                       | 特段の変動要因は認められない。 |      |             |
| 対年の検討                       | 変動率  | 年間  | +0.3 %      | 半年間     | %              | [ 個 別 的 ]       | 特にない。                                    |                               |                 |      |             |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

|           |              |        |          |                |            |
|-----------|--------------|--------|----------|----------------|------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社信濃不動産鑑定事務所 |            |
| 安曇野(県)5-2 | 長野県          | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士         | 大日方 一成     |
| 鑑定評価額     | 10,700,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                | 39,200 円/㎡ |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |                     |     |
|------------|------------|----------|-----------|--------|---------------------|-----|
| (1)価格時点    | 令和6年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月16日 | (6)路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和6年6月2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  | 安曇野市穂高4325番1  |                   |             |             | 地積(㎡)  | 274               | 法令上の規制等       |                           |     |     |      |     |      |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況       | 接面道路の状況     | 供給処理施設状況    | 主要な交通施設との接近の状況   |                   | (都)近商(80,200) |                           |     |     |      |     |      |
|                             | 1:2.5   | 店舗兼住宅S2   | 小売店舗、銀行等が建ち並ぶ商業地域 | 南西9.5m市道    | 水道、下水       | 穂高500m   | (その他)<br>安曇野市土地条例 |               |                           |     |     |      |     |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東30m、西80m、南120m、北90m  |                   |             |             | 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12m、奥行約25m、規模300㎡程度、形状長方形  |                   |             |             |  |                   |               |                           |     |     |      |     |      |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 旧国道沿いの既存商業地域      | 街路          | 9.5m市道      | 交通施設   | 穂高駅北東方500m        | 法令規制          | (都)近商<br>安曇野市土地条例(80,200) |     |     |      |     |      |
|                             | 地域要因の将来予測   | 近接する国道沿い路線商業地域等に新設された大型店舗への顧客流出が止まらず、商況は衰退傾向で地価は下落傾向にあるが、周辺住宅地の需要に支えられて下げ止まりの兆候も見られる。 |                   |             |             |  |                   |               |                           |     |     |      |     |      |
| (3) 最も有効使用の判定               | 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  | 40,000 円/㎡        |             |             |  |                   |               |                           |     |     |      |     |      |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 18,100 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、安曇野市及び周辺市町村の商業地域及び商住混在地域全般であるが、強い代替競争関係が認められるのは穂高地区の混在住宅地域である。需要者の中心は、店舗・事務所又は併用住宅の建設目的の事業者であるが、住宅建設を目的の個人も想定可能である。需給動向は、近隣地域の商況低迷により商業施設としての需要は弱含みであるが、価格水準的に住宅地としての需要も見込まれる。商業地は個性が強く、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、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、相対的に規範性に優る比準価格に比重をおいて、収益価格を関連付け、類似する地価公示標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                 | 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  | +3.0 |
|                             | 標準地番号   | 安曇野5-4  |                   |             |             |  | 39,400            |               | 環境                        | 0.0 | 交通  |      | 0.0 | 環境   |
|                             | 公示価格  | 44,500 円/㎡  | [99.5/100]        | [100/100.0] | [100/112.3] | [100.0/100]  |                   | 画地            | 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                 | 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]       | [ ]  |                   |               | 環境                        |     | 交通  |      |     | 環境   |
|                             |   | 円/㎡   | [ ]               | [ ]         | [ ]         | [ ]  |                   | 画地            |                           | 行政  |     | 行政   |     |      |
|                             |   |   | 100               | [ ]         | [ ]         | 100  |                   | その他           |                           | その他 |     | その他  |     |      |
| (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   | [ 一般的要因 ] 国道等の幹線道路沿い路線商業地域では大型商業施設が増加して顧客が増加しているが、市街地の既存商業地域は繁華性が減退している。 |                   |               |                           |     |     |      |     |      |
|                             | 継続 新規   |   |                   |             |             | [ 地域要因 ] 特段の変動要因はない。   |                   |               |                           |     |     |      |     |      |
|                             | 前年標準価格 39,300 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         | %           |  |                   |               |                           |     |     |      |     |      |

# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

|           |              |          |            |               |
|-----------|--------------|----------|------------|---------------|
| 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      |
| 安曇野(県)5-3 | 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     | 40,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 45,000 円/㎡ |               |

## 1 基本的事項

|             |            |           |           |         |          |       |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|----------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和6年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月10日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和6年6月20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  | 安曇野市豊科南穂高1228番1   |             |           |                 | 地積 (㎡)           | 901 ( )                                     | 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)準工 (60, 200)<br><br>(その他)<br>安曇野市土地条例    |                          |   |      |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 100 m、西 90 m、南 50 m、北 0 m   |             |           |                 | 標準的使用            | 中低層店舗事務所併用地                                 |                          |   |      |             |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約 20 m、奥行約 45 m、規模 900 ㎡程度、形状 長方形   |             |           |                 | 地域的特性            | 特記事項  | 特にない                     |   |      |             |
| (3) 最有効使用の判定                | 地域的要因   | 特記事項  | 街路          | 1.3 m 県道  | 交通施設            | 田沢駅 西方 1.4 km    | 法令規制  | (都)準工 安曇野市土地条例 (60, 200) |   |      |             |
|                             | 地域要因の将来予測   | 安曇野 I C 東側に存する郊外型の商業地域で、周辺において店舗出店等も見られ、今後も商業地化が進むものと思われる。郊外型店舗の出店意欲は高く、地価はやや上昇傾向と予測する。 |             |           |                 |                  |   |                          |   |      |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 47,100 円/㎡  |           | (4) 対象基準地の個別的要因 | 二方路              | +2.0  |                          |   |      |             |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 24,900 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                   | 同一需給圏は安曇野市、周辺町村の商業地域又は混在地域。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する県内外の事業者である。需給動向は、農家の後継者不足等から潜在的な供給圧力が認められるが、業種、立地条件によっては郊外型店舗の出店意欲は旺盛で、需給動向は回復傾向と判断される。当事者の業種、規模、個別事情等に左右され、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、安曇野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。一方収益価格は理論的であるが、当該地域においては土地価格に見合った賃料水準が形成されず、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て、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。            |   |             |           |                 |                  |   |                          |   |      |             |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地   | 標準地   | 時点修正        | 標準化補正     | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較         | 対象基準地の標準価格 (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       | [ ]             | [ ]              | [ ]   | 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 |
| (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 |
|                             | 安曇野(県)5-2<br>前年指定基準地の価格   | [ 99.7 ]  | 100         | [ 100.0 ] | [ 92.3 ]        | [ 102.0 ]        | 100   | 43,300                   | 0.0   | 0.0  | 0.0         |
| (10) 対象標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    | 44,800 円/㎡      | [ 要因 ]           | 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、地価動向も地域により異なる。 |                          |   |      |             |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  | 代表標準地   | 標準地         | 標準地番号     | 公示価格            |                  | 円/㎡   | [ 要因 ]                   | 郊外に新たな商圏ができてきており、安曇野 I C 周辺は店舗の集積度が増してきている。 |      |             |
| 変動率                         |   | 年間  | +0.4 %      | 半年間       | %               | [ 要因 ]           | 個別的要因に変動はない。                                |                          |   |      |             |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 奥原不動産鑑定. Includes 鑑定評価額: 96,500,000 円 and 1㎡当たりの価格: 47,500 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6年7月1日, 令和6年6月15日, 令和6年7月10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) 所在地: 安曇野市穂高970番2外. (2) 範囲: 東50m, 西40m, 南100m, 北120m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (4) 対象基準地の個別的要因: 台形. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、安曇野市及び周辺市町村の幹線道路沿い及び準幹線道路沿いの商業地域を中心に... (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... (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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率.