

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
松川村(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	6,490,000 円	1㎡当たりの価格	13,700 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 倍率種別	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		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	北安曇郡松川村字東松川5721番1630				地積 (㎡)	474	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, 200)				
	1:1.5	住宅W2	低層一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	東6.6m村道	水道、下水	信濃松川1.3km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南100m、北30m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約25m、規模450㎡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6.6m村道	交通施設	信濃松川駅北東方1.3km	法令	(都) (60, 200)			
	地域要因の将来予測	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	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			13,700 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、安曇野市北部郊外及び大町市南部の住宅地域。需要者の中心は村内又は近隣市町村在住の二次取得者。需給動向は村土地開発公社が造成した分譲地が新たに22区画が新規開発分譲中であるが売れ行きは好調で村内東部での住宅需給は安定し、不動産需要は堅調である。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3,000万円程度が標準的。											
(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存住宅地域である。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) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	公示価格	[ ]	100	100	[ ]	100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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	池田(県)-1	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	13,300 円/㎡	[ 100.0 ]	100	100	[ 102.0 ]	13,700		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
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況	一般的要因 [ ] 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微増傾向にある。高齢化率は比較的low、潜在的な住宅需要が認められる。								
	-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			地域要因 [ ] 周辺では村土地開発公社が造成した11区画の新規分譲地は完売しているほか、現在新たに22区画の分譲中である。								
	代表標準地	標準地	個別的要因 [ ] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	公示価格										
	変動率	年間 +3.0 %	半年間									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
松川村(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	22,600,000 円		1㎡当たりの価格	19,600 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 倍率種別	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		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	北安曇郡松川村字東川原5723番29外				地積(㎡)	1,154	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)(60,200)				
	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	範囲	東200m、西250m、南35m、北40m			標準的使用	低層店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約35m、規模			1,000㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	12.4m県道	交通施設	信濃松川駅南東方1km	法令(都)(60,200)規制				
	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。新規出店等はほぼないが、背後住宅地では分譲開発が進む。今後は現状を維持しながら、背後住宅地の需要にも支えられ、不動産需給は安定的に推移するものと予測。										
(3)最有効使用の判定	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			19,600 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	同一需給圏は村内及び隣接市町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。需給動向は隣接市町で大型商業施設の出店が続き、商業地の不動産需要は低調な状況が続いていたが、昨今開発が進む背後に存する住宅地の土地需要に押され、需給は均衡している。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	近隣地域は農地のなか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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100		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	大町(県)5-1	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	20,100 円/㎡	[ 98.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	19,900		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
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成要因	一般的要因 [ ] 村内人口減少は緩やかで世帯数は微増傾向にあるが、村周辺町村で大型商業施設が開店しており、顧客流出が認められる。						
	継続 新規 前年標準価格 19,600 円/㎡					地域要因 [ ] 特段の変動要因はない。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				価格変動要因の形成要因	個別的要因 [ ] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間	0.0 %	半年間								