

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)-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	22,600,000 円		1㎡当たりの価格	66,000 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] 路線価又は倍率	53,000 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		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	松本市桐2丁目955番「桐2-3-25」				地積 (㎡)	343	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				
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅等の建ち並ぶ住宅地域	東4.5m市道	水道、ガス、下水	松本 3.2km	1住居 (60, 200) (その他) 松本市景観計画 (60, 180)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 20 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位北 4.5 m市道		
	地域的要因の将来予測	利便性に優れる住宅地域で地域要因に特別の変動はない。スーパーや学校へのアクセスが比較的良好な地域であること、総じて供給が限定され物件に稀少性もある一方、潜在的な需要があるため地価上昇継続と予測。								
(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	66,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	31,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は松本市街地北部外周の住宅地域である。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の第一次取得者が中心。開発余地が乏しい半面、生活利便性に富む地域であるため潜在的なものも含めて需要は根強い。市場の中心価格は土地で規模にもよるが1300~1500万円程度、建築費、造成費の上昇もあり新築戸建住宅で5500~6000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、取引事例に基づく市場性を反映した実証性のある比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、併せて代表標準地・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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 89,700 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [140.4]	[102.0] 100	65,400	標準化補正	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +3.0 環境 +35.0 行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	松本(県)-13 前年指定基準地の価格 89,200 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [140.4]	[102.0] 100	65,400	標準化補正	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +3.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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 65,400 円/㎡			価格変動状況の要因	[一般的要因] 人口はほぼ横ばい、供給は限定されている一方、世帯分離から住宅需要は堅調で住宅市場は回復基調にある。					
	-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] 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。					
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %							

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, 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所. Includes 松本(県)-2, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 郷間 智史.

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 dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月14日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, etc. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位角地. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、松本市の住商混在地域を含む住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。 (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 公示価格, etc. (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, etc. (10) 対年の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格, etc.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
松本(県)-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成
鑑定評価額	19,200,000 円		1㎡当たりの価格		54,700 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16日	(6)路線価	[令和6年1月]	43,000 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	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	松本市並柳1丁目108番1「並柳1-17-18」				地積(㎡)	351	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住居(60,200) (その他) 松本市景観計画(60,160)						
	台形1:1	住宅W2	農家住宅、一般住宅の混在する住宅地域	南4m道路	水道、ガス、下水	南松本1.3km								
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約19m、規模320㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	市街地近郊の住宅地域	街路	基準方位北4m道路	交通施設	南松本駅東方1.3km	法令規制	1住居松本市景観計画(60,160)					
	地域要因の将来予測	小学校や大型商業施設に近接して利便性が高い住宅地域であるため需要は底堅い。新規分譲等があると高値でも売れ行きが良いことから、地価は今後も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	+4.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,700 円/㎡			台形	0.0							
	収益還元法	収益価格	28,200 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、松本市内住宅地域全般であるが、特に強い代替競争関係が認められるのは、南松本駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者は、松本市や周辺市町村の居住者又はこれら市町村への通勤者で、一次取得者が中心である。需給動向は、底堅い需要があることから、需給関係は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、300㎡規模の土地のみで総額1700万円前後、新築の戸建物件は4500万円程度までと見られる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は理論的であるが、松本市では土地既得者による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。また、アパート経営目的のために新たに土地を取得する者は少ない。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	+4.0
	標準地番号	松本-9								交通	0.0	交通	0.0	
	公示価格	63,300 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [118.4]	[104.0] 100	54,900		環境	0.0	環境	+15.0		
									画地	+2.0	行政	-1.0		
									行政	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	0.0	地域要因	街路	+4.0
	松本(県)-14								交通	0.0	交通	0.0		
	前年指定基準地の価格	63,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [118.4]	[104.0] 100	54,800		環境	0.0	環境	+15.0		
									画地	+2.0	行政	-1.0		
									行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格変動状況の要因	[一般的要因]				物価高騰による実質賃金の低下等により様子見感が出てきたが、市街化区域の住宅地は需要が旺盛である。				
	継続	新規	前年標準価格	53,900 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					[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	+1.5 %	半年間	%									

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, 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所. Includes 松本(県)-5, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 郷間 智史.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,900 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], 53,000 円/㎡, 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 松本市芳野14番20「芳野12-13」. (2) 範囲: 東15m, 西50m, 南20m, 北20m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 62,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、松本市の住商混在地域を含む住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 63,300 円/㎡. (9) 指定基準地: 松本(県)-14, 63,000 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 62,300 円/㎡, 変動率 年間 +1.0%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
松本(県)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	58,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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]	47,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	松本市平田東3丁目660番23 「平田東3-25-4」				地積 (㎡)	269 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80) (その他) 松本市景観計画			
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南50m、北20m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約17m、規模240㎡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4.2m市道	交通施設	平田駅 東方550m	法令規制	1低専 松本市景観計画 (50,80)	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	27,700 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、松本市内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、平田駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者は、松本市又は周辺市町村の居住者又はこれら市町村への通勤者で、一次取得者が中心である。需給動向は、近隣地域の利便性は高いので需要が旺盛であり、需給関係は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、240㎡規模の土地のみで総額1400万円前後、新築の戸建物件は4000万円前後と史料する。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、近接する類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は理論的であるが、松本市では土地既得者による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。また、近隣地域は、戸建住宅等の自用目的の取引が中心である。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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号 松本-9	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	58,700				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	松本(県)-14	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	58,700				
(10)対象年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[]		[]		[]		変動状況の要因
	前年標準価格	58,300 円/㎡								
前	-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		[]		[]		[]		変動率
	標準地番号	[]		[]		[]		[]		
の	公示価格	円/㎡		%		%		%		年間
前	変動率	+0.5 %		%		%		%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
松本(県)-7	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	62,600 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] 50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	松本市小屋北1丁目527番11外「小屋北1-11-14」				地積 (㎡)	278	法令上の規制等	1低専 (50, 80)			
	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	平田 650m	(その他) 松本市景観計画				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 40 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	平田駅 南西方650m	法令規制	1低専 松本市景観計画 (50, 80)			
(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	62,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	30,800 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、松本市街地南部の住宅地域である。需要者の中心は、松本市、塩尻市に勤務先等がある、松本市及び周辺市町村居住の一次取得者である。近隣地域は熟成した住宅団地で供給は少ないが、周辺では小規模分譲等供給が見られる。一方、松本市南部地域は人口増加傾向が見られ、利便性の高さから住宅地需要は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1,200万円~1,500万円程度、新築の戸建物件4,000万円程度が標準的。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心とする住宅地域である。当該地域における賃貸経営は、土地既得者によるものが多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び行政的条件から、収益価格は低位に試算された。一方、近接する類似地域における現実の取引事例に基づいて試算した比準価格は、市場の実態を反映して規範性が高い。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.5
	標準地番号 松本-9							交通	0.0		交通	-0.6
(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	環境	0.0	地域要因	環境	-2.0
	松本(県)-14							画地	+2.0		行政	+2.0
(10) 対象標準地の前	前年標準価格	62,300 円/㎡						行政	0.0	その他	0.0	
	-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							その他	0.0			
	代表標準地 標準地											
標準地番号												
	公示価格											
変動率	年間	+0.5 %	半年間									
[要 因]	[一般的] 松本市の人口はやや減少傾向、世帯数はやや増加傾向で、利便性の良好な住宅地の需要は旺盛である。											
	[地域] 松本市南部地域は人口、世帯数が増加傾向にある。周辺地域にあっても、駅周辺整備や店舗拡張が進んでいる。											
	[個別的] 個別的要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定
松本(県)-8	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 毅一郎
鑑定評価額	2,050,000 円	1㎡当たりの価格	6,700 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 1.1倍	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		
(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	松本市安曇765番1外				地積(㎡)	306	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 1:2	住宅 W2	一般住宅が密集している住宅地域	南西4m市道	水道、下水	新島々 3.6km	(その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 30 m、北 50 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 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m市道	交通施設	新島々駅 西方3.6km	法令規制 都計外 松本市景観計画 (土砂災害警戒区域)
	地域要因の将来予測	松本市西部、旧安曇村の既存住宅地域であり、人口減少傾向、高齢化が進んでいる。外部からの転入が少ない郊外の集落地域であることから、需要は弱く、今後も地価は下落傾向と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	台形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,700 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、松本市郊外及び周辺市町村の山間、山麓に存する集落地域一帯である。需要者は、地縁性を有する者が中心であるが、都市部からの移住目的等の需要も考えられる。人口の減少、高齢化の進展から潜在的な供給圧力は高まりつつある一方、土地需要は低調であり、需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心的な価格帯は、取引自体が少ない上、個別の取引事情が様々であり、一定の水準は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、山間部に位置する戸建住宅を中心とした集落地域で、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内において現実に発生した取引事例に基づいて求めており、比準の過程も適切で、市場の実態を反映した実証的な価格である。以上より、規範性の高い比準価格を採用し、当該基準地に係る前年価格とその後の変動要因とを検討した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格	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
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成状況	[要因] 一般的 松本市全体での人口は微減傾向、高齢化率は微増傾向であるが、二極化が鮮明になっている。				
	継続 新規			[地域] 特段の変動要因はないが、安曇地区は人口減少傾向、高齢化が進んでおり、宅地需要は弱含み傾向が続いている。				
	前年標準価格 6,860 円/㎡			[個別] 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	-2.3 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
松本(県)-9	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	16,000,000 円		1㎡当たりの価格	55,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	44,000 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
(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	松本市村井町西 1 丁目 6 4 7 番 4 「村井町西 1 - 8 - 2 6」				地積 (㎡)	287	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 中専 (60, 200)					
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域	西4m市道	水道、下水	村井 800m	(その他) 松本市景観計画 (60, 160)					
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 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 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡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	交通施設	村井駅 西方 800m	法令規制	1 中専 松本市景観計画 (60, 160)			
	地域要因の将来予測	駅等に近い既存住宅地域で、村井駅周辺整備事業等により利便性のさらなる向上が期待される。人口は堅調に推移しており、住宅地需要は堅調で、当面は地価上昇傾向と予測する。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	26,800 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、松本市街地南部から塩尻市街地北部の住宅地域である。需要者の中心は、松本市、塩尻市に勤務先等がある一次取得者層である。村井駅周辺整備事業の進捗から利便性向上が見込まれる地域で、近隣地域及び周辺地域の住宅地の需要は堅調に推移している。一方で供給は限定的であるため、出物があると高値の取引も見られ、需給関係は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1, 200 万円 ~ 1, 400 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いて試算したもので、市場の実態を反映して規範性が高い。周辺地域では土地既得者によるアパートの供給が多く、賃料水準が低く抑えられていることから、収益価格は低位に試算された。近隣地域では、戸建住宅等の自用目的の取引が中心である。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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	標準地番号	松本-26						標準化補正	交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格	58,500 円/㎡	[101.0 / 100]	100	[102.0 / 105.1]	100	56,200	環境 0.0	環境 +3.0	行政 0.0		
								画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		
								行政 0.0				
								その他 0.0				
(9)指定からの検討	指定標準地番号	松本(県)-14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	前年指定標準地の価格	63,000 円/㎡	[101.1 / 100]	100	[102.0 / 117.1]	100	54,400	標準化補正	交通 0.0	交通 -0.2		
								環境 0.0	環境 +15.0			
								画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0		
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	54,400 円/㎡	価格形成要因の	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。松本市の人口は微減、世帯数は微増傾向で、市街地を中心に宅地需要は堅調。 村井駅周辺整備事業が進行中で、R 6 年秋に新駅舎と東西自由通路が供用開始予定。利便性の向上が期待され、宅地需要は堅調。 個別的要因に変動はない。		
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格							
	変動率	年間	+2.4 %	半年間	%							

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, 一般財団法人日本不動産研究所 松本支所. Includes 松本(県)-10, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 郷間 智史.

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, 48,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 松本市大字大村字原畑296番5. (2) 範囲: 東20m, 西50m, 南40m, 北70m. (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 59,700 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、松本市の住商混在地域を含む住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 松本-9, 公示価格 63,300 円/m². (9) 指定基準地の検討: 指定基準地番号 松本(県)-14, 前年指定基準地の価格 63,000 円/m². (10) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格の検討, 前年標準価格 59,300 円/m², 変動率 年間 +0.7%, 半年間 %.

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 都市不動産鑑定事務所. Includes 松本(県)-11, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 矢崎 敏臣.

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 dates like 令和6年7月1日 and values like 13,000,000円.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, price, and reasons. Includes details like '所在地及び地番並びに住居表示等' and '鑑定評価の手法の適用'.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 松本支所	
松本(県)-12	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 郷間 智史	
鑑定評価額	9,210,000 円		1㎡当たりの価格		46,500 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11日	(6)路線価	[令和6年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	松本市浅間温泉3丁目831番「浅間温泉3-23-10」				地積(㎡)	198	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							
	1:2.5	住宅W2	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南3.8m市道	水道、ガス、下水	松本5.5km	1中専(60,200) (その他) 松本市景観計画(土砂災害警戒区域)(60,160)						
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西30m、南10m、北20m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約22m、規模200㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項							
	地域的要因の将来予測	浅間温泉街に隣接する住宅地域であり、地域要因に格別の変動は認められず、当面は現状維持と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	15,600 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	同一需給圏の範囲は、松本市の住商混在地域を含む住宅地域である。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の一次・二次取得者等であるが、温泉街に近い特殊な立地条件であることから市場参加者は温泉旅館業の関係者も見込まれる。需給動向は、新規分譲等の供給が少なく、利便性もやや劣るほか立地がやや特殊であることから、不動産需要は強くない。需給の中心となる価格帯は、土地で10百万円前後、新築の戸建物件で30百万円台である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺は共同住宅もみられるが、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少なく、自己利用が中心である。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を採用し、収益価格を参考にして、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	松本-9					46,500	標準化補正	交通	0.0		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	+37.0
	松本(県)-14						46,500	標準化補正	画地	+2.0		行政	0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続							行政	0.0		その他	0.0
	前年標準価格	46,700 円/㎡							その他	0.0			
(10) 対年の検討	-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												
(10) 対年の検討	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間 -0.4 %	半年間	%									
		価格変動状況		[要因]		[要因]		[要因]					
		一般的		景気は、足踏みの状況である。松本市の人口は微減、利便性が優る不動産需要は堅調である。		地域		一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。					
		個別的		個別的的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)-13	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	20,300,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 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] 路線価又は倍率	72,000 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	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	松本市開智1丁目1528番15 「開智1-2-11」				地積 (㎡)	225	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	一般住宅の建ち並び 既成住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	松本 1.6km	1住居 (60, 200) 準防 (その他) 松本市景観計画 (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 0 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 18 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	松本駅 北方1.6km	法令規制	1住居 松本市景観計画 (70, 200) 準防	
	地域要因の将来予測	市街地の中心部に近い、環境条件や利便性に優る品等の高い住宅地域である。稀少性が高く、供給は少ない一方で、需要が強いため、今後も地価は上昇傾向を続ける見込み。						
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	52,900 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、松本市中心市街地北部近郊の住宅地域と判定する。需要者としては、市内在住又は勤労者のうち高所得の二次取得者や地縁の嗜好性を有する者が中心である。需給動向は、潜在的な需要が根強い一方で、供給は極めて少ないため、売り物件があると短期間で成約する傾向がある。市場において需要の中心となる価格帯は、複合不動産で総額5000万円以上、土地のみで総額2000万円前後と見込める。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	強い価格牽連性を有する類似地域の現実の取引事例に基づいて試算した比準価格は、市場の実態を反映して規範性が高い。周辺ではアパートの供給が多く賃料水準が低く抑えられているため、収益価格は低位に試算された。また、近隣地域は、共同住宅も存在するが、戸建住宅等自用の物件に対する需要が中心である。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格は参酌に留め、類似基準地や公示地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 松本-1					92,700		地域要因 街路 -1.0 交通 0.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.4] 100	[100] [102.0]	[100] [79.2]	[100.0] 100			
	74,600 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	円/㎡							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的要因] 人口はほぼ横ばい、供給は限定されている一方、世帯分離から住宅需要は堅調で住宅市場は回復基調にある。				
	前年標準価格	89,200 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			[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 松本-5						
	公示価格	89,700 円/㎡						
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 +0.3 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)-14	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	11,600,000 円		1㎡当たりの価格	63,700 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	51,000 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		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	松本市笹部1丁目767番12 「笹部1-4-27-3」				地積 (㎡)	182	法令上の規制等	2 中専 (60, 200)										
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他) 松本市景観計画											
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	西5.5m市道	水道、下水	南松本 2.4km													
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 30 m、北 100 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 14 m、規模			180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形														
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	南松本駅 北西方2.4km	法令規制	2 中専 松本市景観計画 (60, 200)										
	地域要因の将来予測	スーパー、学校等の公共施設へのアクセスが良いことから需要は堅調である。供給も一定数量が存在することから、地価は今後も安定的に推移するものと思われる。																	
(3) 最も有効使用の判定	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	63,700 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	同一需給圏の範囲は市街地南～南西部近郊の住宅地域。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の30代～40代の一次取得者である。現時点の需給動向は市内で商業施設・公共施設に至近で利便性に優る住宅地の需要は引き締まっており、需要は比較的堅調である。需給の中心となる価格帯は土地200㎡前後で1,300万円程度、新築の戸建物件は4,500～5,000万円程度が標準である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域内における現実の取引事例に基づき実証的である。当該地域及び周辺地域はアパートも見られる地域であるが、土地既得者によるアパート経営が多く、基準地の規模等の関係から収益還元法は非適用とした。また、近隣地域は収益性より居住の快適性を志向する住宅地域であるので、規範性が高い比準価格を基に類似公示地と規準した価格をも関連付け鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	標準地番号	松本-34	時点修正	[101.4] 100	標準化補正	100	地域要因の比較	[102.0] [106.6]	個別的要因の比較	[102.0] 100	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	64,100	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.5 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	時点修正	[] 100	標準化補正	100	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	
(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	63,000 円/㎡	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地	標準地	標準地番号	松本-9	公示価格	63,300 円/㎡	変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.6 %	変動状況要因の	[一般的要因] 人口はほぼ横ばい、供給は限定されている一方、世帯分離から住宅需要は堅調で住宅市場は回復基調にある。 [地域要因] 昨年と比較して大きな地域変動要因は見当たらない。需給は堅調で取引価格も安定している。 [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	レザン不動産鑑定
松本(県)-15	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	7,810,000 円	1㎡当たりの価格	29,800 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] 路線価又は倍率 1.1倍	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		
(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	松本市波田字南原1403番5				地積 (㎡)	262 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50, 80) (その他) 松本市景観計画					
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西30m、南50m、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15m、規模270㎡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6m市道	交通施設	三溝駅南西方250m	法令規制 1低専 松本市景観計画 (50, 80)				
	地域要因の将来予測	松本市西部の旧波田町内に位置する住宅地域である。当該地区では住宅地の供給が過剰気味であったが、調整区域との線引きの結果、宅地開発素地の供給が減少し、需給関係は引き締まっていくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	16,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、松本市郊外の波田地区を中心とし、梓川地区や和田地区等のうち地価水準が同等の地域を含む。松本市内又は周辺市町村に勤務先等を有する一次取得者が需要の中心である。需給動向は、新規の住宅地分譲が堅調で供給は多いが、需要も堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで、700~900万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	周辺地域には共同住宅も見られるが、近隣地域は戸建住宅中心の住宅地域である。比準価格は波田地区で成立した現実の取引事例に基づいて求めたもので、実証的で規範性が高い。周辺地域でアパートの供給が多く低位な家賃水準が形成されていることから収益価格は低く求められた。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、地価公示標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	松本-15	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [114.8]	[103.0] 100	29,200					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 29,500 円/㎡				価格変動要因の 状況	[要因] 一般的 松本市全体での人口は微減傾向、高齢化率は微増傾向であるが、二極化が鮮明になっている。						
	-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] 前年と比較して特段の変動要因はない。地価は僅かに上昇傾向にある。 [個別的] 特にない。						
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
松本(県)-16	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	52,800 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]	42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	松本市寿中1丁目1323番13 「寿中1-26-20」				地積 (㎡)	224 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80) (その他) 松本市景観計画 (地区計画等)				
(2)近隣地域	範囲	東30m、西70m、南90m、北50m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約14m、規模220㎡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6m市道	交通施設	平田駅南東方1.3km	法令規制	1低専 松本市景観計画 (地区計画等) (50,80)		
(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	52,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	25,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、松本市街地のうち、南松本駅以南で国道19号線以東に存する混在地を含む住宅地域である。需要者の中心は、松本市及び周辺市町村居住の一次取得者である。需給動向は、宅地分譲等供給も多いが、利便性の高さや値ごろ感から需要も堅調であり、需給は強含み傾向である。需要の中心となる価格帯は、220㎡規模で土地1,200万円前後、新築の戸建物件で3,000万円～3,500万円が標準的。										
(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、実際の取引事例に基づき試算されており、実証的で規範性は高い。収益価格は理論的であるが、当該地域における共同住宅経営は土地既得者によるものが多く、収益が土地に十分に配分されない場合が多いことから低位に試算された。また、当該地域は住宅地域で、取引は自用目的が中心である。したがって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 +2.0 その他 0.0
	標準地番号	松本-9	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [120.4]	[102.0] 100	52,700				
(9)指定基準地	指定基準地番号	松本(県)-14	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	63,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [120.4]	[102.0] 100	52,700				
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[要 因]		景気は徐々に回復しており、住宅地の需要も回復傾向にある。				
	前年標準価格		52,400 円/㎡		[地 域 要 因]		特段の変動要因は認められない。				
-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		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		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	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)-17	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	9,840,000 円		1㎡当たりの価格	41,000 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] 路線価又は倍率 1.1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	松本市大字内田字梨ノ木62番3				地積 (㎡)	240	法令上の規制等	1中専 (60, 200)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他) 松本市景観計画			
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5.8m市道	水道、下水	村井 2.5km					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 90 m、南 60 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 20 m			規模	240 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.8m市道	交通施設	村井駅 東方2.5km	法令規制 1中専 松本市景観計画 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	郊外の区画街路が整った住宅地域で、地域要因に特別の変動は認められない。商業施設など利便施設への接近性等も競合地域に比して標準的で、当面は現状のまま推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,600 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	同一需給圏の範囲を、松本市郊外に所在する住宅地域と判定した。需要者の中心は松本市又は近隣市町村居住の一次取得者等である。開発余地が残る郊外では民間業者等による住宅地の開発分譲供給が多く、大規模商業施設等への接近性・居住環境が良好な地域と劣る地域で需要の二極化が進んでいる。市場の中心価格帯は土地で900万円程度、新築戸建住宅で2500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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重視し収益価格は参考に留めて、代表標準地・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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -0.3
	標準地番号	松本-9					41,700	標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0
	公示価格	63,300 円/㎡	[100.6 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 149.6]	[100.0 / 100]			環境 0.0	環境 +50.0	環境 +50.0
									画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0
									行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
									その他 0.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -0.3
	松本(県)-14						41,700	標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0
	前年指定基準地の価格	63,000 円/㎡	[101.1 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 149.6]	[100.0 / 100]			環境 0.0	環境 +50.0	環境 +50.0
									画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0
									行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
									その他 0.0		
(10) 対象標準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格変動状況要因の	[一般的要因]	人口はほぼ横ばい、供給は限定されている一方、世帯分離から住宅需要は堅調で住宅市場は回復基調にある。				
	継続	新規	前年標準価格	40,800 円/㎡			[地域要因]	地域要因に特段の変動はない。			
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				代表標準地	標準地	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	+0.5 %	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	株式会社広部不動産鑑定	
松本(県)-18	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	13,100,000 円		1㎡当たりの価格	54,400 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]	43,000 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		路線価又は倍率	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	松本市宮田3081番2「宮田21-11」			地積 (㎡)	241	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	2中専 (60, 200) (その他) 松本市景観計画 (60, 184)									
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西60m、南50m、北10m			標準的使用	低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約24m、規模240㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない									
	地域的要因の将来予測	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。但し市内幹線道路に挟まれ、商業施設への接近性も比較的良好な立地で、利便性が優る地域であることから引き続き根強い需要が続くものと予測。			街路	基準方位北4.6m市道	交通施設	南松本駅南西方1.4km 法令 2中専松本市景観計画 (60, 184) 規制								
(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 +4.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,400 円/㎡		内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+0.9					
	収益還元法	収益価格	24,800 円/㎡				交通	0.0	環境	+20.0	行政	0.0				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				その他	0.0								
(6) 市場の特性	同一需給圏は松本市郊外に所在した住宅地域のほか商住混在地域も含む。需要者の中心は市内又は近隣市町村在住の二次取得者。需給動向は建築コストの高止まり及び住宅ローン金利が一部上昇し始め、将来的に住宅需要が一時的に抑制される可能性があるが、利便性を有する住宅地においては依然、住宅需給は引き締まっている。市場の中心価格帯は土地で13百万円前後、新築戸建住宅で36百万円程度とみられる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。一方で収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺には戸建住宅のほか共同住宅もみられるが、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少ない。したがって本件では取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を採用し収益価格を参酌の上、代表標準地価格・指定標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格	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	+0.9		
	標準地番号	松本-9	[100.7]	100	100	[104.0]	53,700		交通	0.0	環境	+20.0	行政	0.0		
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	松本(県)-14	[101.1]	100	100	[104.0]	53,600	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0			
	前年指定標準地の価格	63,000 円/㎡	100	[102.0]	[121.1]	100		その他	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	53,800 円/㎡	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間	+1.1 %	半年間	%
	標準地	標準地	標準地番号										公示価格	円/㎡	変動率	年間
[一般的] 市内で快適性等に優る住宅地域を中心に需給は引き締まっていたが、昨今当該勢いは鈍化し、年間着工戸数は減少している。																
[地域] 一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。																
[個別的] 個別的要因に変動はない。																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
松本(県)-19	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	2,810,000 円		1㎡当たりの価格	7,820 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20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		松本市会田字裏ノ田84番			地積(㎡)	359	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画				
	1:3.5	住宅W2	旧道沿いに住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	東7m市道	水道、下水	明科7.5km						
(2)近隣地域	範囲	東40m、西30m、南90m、北40m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約36m、規模360㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	明科駅東方7.5km	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域) 松本市景観計画			
	地域要因の将来予測	旧宿場町(会田宿)を主体とした農家集落地域で、人口減少傾向、高齢化の進展が続いている。外部からの転入は少なく、需給は弱含みで、今後も地価は下落傾向と予測する。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,820 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、松本市郊外及び周辺市町村の山間、山麓に存する集落地域一帯である。典型的な需要者は、地縁性を有する者が中心である。都市部等からの移住目的需要も認められるが、絶対数は多くない。人口の減少、高齢化の進展から潜在的な供給圧力は高まりつつある一方、土地需要は低調であり、需給は弱含み傾向が続いている。需要の中心的な価格帯は、取引自体が少ない上、個別の取引事情が様々であるので、一定の水準は見出し難い。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、旧街道沿いに存する戸建住宅を中心とした集落地域で、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏内において現実に発生した取引事例に基づいて求めており、比準の過程も適切で、市場の実態を反映した実証的な価格である。以上より、規範性の高い比準価格を採用し、当該基準地に係る前年価格とその後の変動要因とを検討した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指定からの検討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対象標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。松本市の人口は微減傾向であるが、二極化が鮮明で山間地域は人口減が著しい。						
	前年標準価格		7,980 円/㎡			[地域要因] 特段の変動要因はないが、旧四賀村は人口減少傾向、高齢化が著しく、宅地需要は弱含み傾向が続いている。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定
松本(県)-20	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	9,870,000 円	1㎡当たりの価格	65,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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] 52,000 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
(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	松本市鎌田1丁目4788番3 「鎌田1-10-5」				地積 (㎡)	150	法令上の規制等	1住居 (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	1:1	住宅 W2	一般住宅の中に店舗等が混在する既成住宅地域	東4.8m市道	水道、ガス、下水	松本 1.2km
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 30 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4.8 m 市道	交通施設	松本駅 南方1.2km
(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	65,800 円/㎡		内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
收益還元法	収益価格	27,900 円/㎡		交通	0.0			交通	0.0			
原価法	積算価格	/ 円/㎡		環境	0.0			環境	-0.5			
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		画地	+2.0			行政	0.0			
(6)市場の特性	同一需給圏は、松本市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松本駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者の属性は、松本市及び周辺市町村に居住又は通勤する者のうち一次取得者が多いが、二次取得者も見られる。需給動向は、交通接近性に優るため需要が堅調な一方、供給は少なく、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1300万円前後、複合不動産で3800万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	比準価格は、類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は理論的であるが、松本市では土地既得者による賃貸経営が多く、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。周辺には共同住宅や店舗もあるが、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、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 松本-9	[100.7]	100	100	[102.0]	63,400		交通	0.0	交通	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	環境	0.0	環境	-0.5	
	松本(県)-14	[101.1]	100	100	[102.0]	63,400		画地	+2.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規										
	前年標準価格	65,100 円/㎡										
の	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地										
	標準地番号	標準地番号										
の	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+1.1 %	半年間	%	[要 因] 一般的 [要 因] 二極化傾向が顕著であるが、利便性や居住性に優る住宅地に対しては旺盛な需要が見られる。						
の	変動率	[地 域 要 因] 特段の変動要因はない。										
	変動率	[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	レザン不動産鑑定
松本(県)-21	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 毅一郎
鑑定評価額	899,000 円	1㎡当たりの価格	1,920 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	松本市奈川2495番				地積(㎡)	468	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 1.5:1	住宅 W1	中規模住宅と農地が混在する既成住宅地域	北3.9m市道	水道	新島々 21km	(その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 15 m、北 45 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 28 m、奥行約 20 m、規模 560 ㎡程度、形状 台形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	新島々駅 南西方21km	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域) 松本市景観計画	
	地域要因の将来予測	郵便局、農協等が立地する奈川地区の中心的集落内に位置するが、外部からの人口流入は期待できず少子高齢化と人口減少によって宅地に対する有効需要は今後も減退し、地価下落は継続するものと予測。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	台形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,920 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は奈川地区・安曇地区のほか、隣接町村の山間部に存する住宅地域。需要者の中心は地縁の選好性を有する地縁者が中心。需給動向は高齢化と人口の減少により土地需要が減退傾向である一方で空家が増加し供給圧力も高い。需給の中心となる価格帯は土地の取引が少なく、取引の事情や規模・地形等の個別的要因が様々であることから、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	都市計画区域外の山間部に位置した農家住宅を中心とした住宅地域で、取引は自用目的が中心で賃貸市場は未成熟であることから、収益価格は試算しなかった。比準価格は対象基準地と地域類似性が認められ、代替競争関係が認められる地域の取引事例を採用して求めており、市場性を反映した実証的な試算価格である。以上より本件では規範性の高い比準価格を採用し、当該基準地に係る前年価格とその後の変動要因の分析結果も検討の上、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格	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
	標準地番号	[]	100	100	[]		標準化補正	地域要因
	公示価格	100	[]	[]	100			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
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	地域要因
	円/㎡	100	[]	[]	100			その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[要因]		一般的 山間集落内での人口や世帯数の減少率は著しく、高齢化率も高いため、当該集落での住宅需要は引き続き弱みである。		
	前年標準価格	1,970 円/㎡		[地域]		地域 当該地域の過疎の進行から住宅需要は弱みで推移し、住宅地価は引き続き下落傾向である。		
	-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		[個別的]		個別的 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	-2.5 %	半年間	%			

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, レザン不動産鑑定. Includes details for 松本(県)-22, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 橋本 毅一郎.

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 dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月20日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 松本市梓川梓1928番. (2) 範囲: 東200m, 西200m, 南100m, 北100m. (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: 形状 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 13,100 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は梓川地区のほか、波田地区・和田地区・山形村内の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は農家住宅を主体とする市街化調整区域内の既成集落地域である. (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/m²), 内訳, 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 (円/m²), 内訳, 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 13,000 円/m², 変動率 年間 +0.8%, 半年間 %.

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 松本(県)-23, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士. Below it, 鑑定評価額: 6,030,000 円, 1㎡当たりの価格: 30,300 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 令和6年7月1日, 令和6年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月10日, 正常価格, 令和6年1月, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 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, 地積, 199, 法令上の規制等. (2) 範囲: 東60m, 西0m, 南30m, 北30m. (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, 角地, 台形. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は市近郊の住宅地域... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は戸建住宅が中心... (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, 前年指定基準地の価格. (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)-24	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	14,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,100 円/m ²	

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/m ²
(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	松本市大字里山辺字大ブケ 1 0 1 0 番 1				地積 (m ²)	498	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60, 200)					
	台形 1:1	住宅 W2	中規模一般及び農家住宅等が農地の間に散在する住宅地域	北西6m市道	水道、下水	松本 4.7km	(その他) (土砂災害警戒区域) 松本市景観計画					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 100 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 25 m、規模 500 m ² 程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	松本駅 東方4.7km 法令規制 「調区」(土砂災害警戒区域) 松本市景観計画 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域で、地域要因に格別の変動は認められず、当面は現状維持と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,100 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、松本市の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、新規分譲住宅地にあつては松本市、近隣市町村居住の個人需要者が主体となる。需給動向は、公法上の規制が厳しく既存性の高い市街化調整区域内宅地の需要は強くない。特に土砂災害警戒区域の規制が強まったことで猶更の感がある。需要の中心となる土地価格は、転入需要が限定され、事例も個別事情が反映される傾向が強いため把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内に所在する住宅地域であり、公法上の規制等から共同住宅等の建設を想定することは困難であるため、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/m ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地	指定基準地番号	松本(県)-23	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/m ²)	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	29,700 円/m ²	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	29,100			0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 +3.0 0.0 0.0 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		継続 新規		価格形成要因の	[一般的要因]		人口はほぼ横ばい、供給は限定されている一方、世帯分離から住宅需要は堅調で住宅市場は回復基調にある。				
	前年標準価格		29,100 円/m ²			[地域要因]		中規模の一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	標準地	公示価格	円/m ²	変動率		年間	0.0 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定
松本(県)-25	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	14,900,000 円		1㎡当たりの価格	21,300 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	松本市大字岡田下岡田字下岡田721番1外				地積(㎡)	700	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60, 200)	
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、農家住宅が散在する住宅地域	南7m市道	水道、下水	松本4.3km		(その他) 松本市景観計画	
(2)近隣地域	範囲	東100m、西200m、南50m、北200m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約30m、規模700㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7m市道	交通施設	松本駅北東方4.3km	法令規制 「調区」松本市景観計画(60, 200)	
	地域要因の将来予測	市街地北部郊外に位置する丘陵地で、旧来からの農家住宅が集落を形成する地域である。既存の農家集落であることから今後も現状のまま推移し、地価は当面の間、横ばい基調で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は松本市内の市街化調整区域一円の住宅地域。需要層は地縁性を有する比較的限定されたエンドユーザー。供給は特殊な資金需要による程度で極めて乏しく、一方需要は極めて限定されており、需給関係は緩慢で取引成約件数は少ない。土地価格は規模にもよるが総額1500万円前後が取引の中心と料する。新規分譲を除いて新築一戸建ての取引は少なく、取引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	市街化区域に近接する市街化調整区域内の住宅地域で自用が主である。共同住宅の立地も散見するが、公法上の制約から賃貸物件の建築が困難なことから、地主の租税対策目的が主で投資採算は副次的な利用ゆえ、収益価格の査定は断念せざるを得なかった。よって標準地等との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、指定基準地と規準した価格との均衡に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指定からの検討	指定基準地番号	松本(県)-23	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	29,700 円/㎡	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [139.3]	[100.0] 100	21,300		-1.9 0.0 +42.0 0.0 0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規							
	前年標準価格	21,200 円/㎡							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地							
	標準地番号								
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %						
	変動状況	[要因] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。 [地域] 特段の変動要因はなく、市街化調整区域であるも長期に及び下落調整から底値感あり。 [個別] 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, 株式会社信濃不動産鑑定事務所. Includes rows for 松本(県)-26, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士, 大日方 一成. Also includes a row for 鑑定評価額: 9,250,000 円, 1㎡当たりの価格: 12,900 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 values like 令和6年7月1日, 令和6年6月2日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月16日, 正常価格, 令和6年1月, 路線価又は倍率, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地: 松本市大字内田字西原1287番1外. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南30m, 北40m. (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 12,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、松本市及び周辺市町村の住宅地域全般であるが、価格水準的には市街化調整区域内の住宅地域にほぼ限定される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 市街化調整区域に所在するため、賃貸共同住宅その他収益目的不動産の建設を想定することは不可能であることから、収益還元法の適用は断念した。 (8) 公示価格: 13,100 円/㎡. (9) 指定基準地: 29,700 円/㎡. (10) 対象基準地の検討: 変動状況の要因分析.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定
松本(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 毅一郎
鑑定評価額	25,200,000 円	1㎡当たりの価格	200,000 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] 160,000 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	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	松本市中央2丁目52番12外「中央2-2-13」				地積(㎡)	126	法令上の規制等	商業(80,500) 防火		
	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) 松本市景観計画(100,500)			
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西20m、南40m、北50m			標準的使用	中低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約7m、奥行約20m、規模140㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1.9m 市道	交通施設	松本駅北東方600m	法令規制	商業松本市景観計画(100,500) 防火		
	地域要因の将来予測	松本市中心市街地の観光客等が多く繁華性の高い商業地域で、中層の店舗兼事務所ビル等が建ち並び、市内大型商業施設の閉店が複数予定されており、今後の動向に注視が必要である。									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	207,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	168,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、松本市内の中心商業地域である。需要者は、一般消費者や観光客等を顧客とする店舗経営者又はテナントビル経営者等が中心であるが、店舗併用住宅目的の需要者も想定できる。中心商業地域では、郊外店等との競争と店舗経営者の高齢化等、潜在的な供給圧力が高まっているが、規模によっては、ホテル用地需要やマンション用地需要の可能性も認められる。商業地は、画地規模、業種、個別の事情に左右され、需給の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はテナントビルと自用のビル等が混在する地域である。比準価格は、松本市内の商業地域の事例を採用しており、規範性が高い。空室率の高止まりを反映して家賃水準が低迷していることから収益価格は比較的低位に試算された。また、収益価格は想定要素が多いことから精度は劣る。以上より、市場性を反映する比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号	松本5-2	[100.7]	100	100	[100.0]	191,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +18.0	交通 +5.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	松本(県)5-5	[102.2]	100	100	[100.0]	191,000	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	232,000 円/㎡	100	[100.0]	100	[100.0]	191,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +18.0	交通 +5.0
(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 199,000 円/㎡							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +0.5%	半年間	%							
	変動状況	[要因] 一般的な [要因] 松本市全体での人口は微減傾向、高齢化率は微増傾向である。駅前店舗はテナントの入退去が多い。 [地域] 2025年春に松本パルコの営業終了が予定されている。 [個別] 特にない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定
松本(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	115,000,000 円		1㎡当たりの価格	143,000 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] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡ 倍
(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	松本市大手3丁目74番3「大手3-4-3」				地積(㎡)	801	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 防火 (その他) 松本市景観計画(100,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西60m、南50m、北30m 標準的使用 中層店舗事務所併用地								
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約50m、規模800㎡程度、形状ほぼ長方形								
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業松本市景観計画(100,400)				
	地域要因の将来予測	松本城近くの商業地域。周辺で大型店舗の撤退という報道がある一方で、ホテル、マンション用地の需要は高い。地価は観光客の増加に伴い、安定的に推移するものと判定。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	91,700 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、松本駅前その他松本市中心部や幹線道路沿いの商業地域と判定した。需要者としては、テナントビルや貸駐車場施設等を保有する目的の投資家の他、自社ビル保有目的の事業者等も想定可能で、稀少性・観光客増加の理由から投資需要が高まりつつあるエリアである。ただし商業施設は、物件ごとの採算性が異なるため、市場における需要の中心となる価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、用途や価格水準が類似する地域や近接する地域等における現実の取引事例に基づいて試算したもので、高い規範性が認められる。収益価格は、理論的であるが、建物の新築とテナントの新規募集を前提に試算したもので、建物建築費や賃料等の設定に想定要素が多いことから、精度の点でやや劣る。以上より、相対的に規範性に優る比準価格に比重を置き、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.3 交通 +1.3 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [84.1]	[100.0] 100	143,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.3 交通 +1.3 環境 -18.0 行政 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.3 交通 +1.3 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	松本(県)5-4 前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [84.1]	[100.0] 100	143,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.3 交通 +1.3 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。					
	前年標準価格	142,000 円/㎡			[地域要因] 特段の変動要因はない。					
の	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		の	[個別的要因] 特にない					
	標準地番号	公示価格 円/㎡								
の	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)5-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	71,200 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10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	57,000 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	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	松本市城東1丁目1143番2「城東1-2-18」				地積(㎡)	213	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) 松本市景観計画(90,400)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西20m、南80m、北80m 標準的使用 低層店舗併用住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形										
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	国道沿いの近隣商業地域	街路	8.5m 国道	交通施設	松本駅 北東方1.4km	法令規制	商業(90,400)準防			
	地域要因の将来予測	近接する地域で飲食店等が開業するなど、商況回復の兆しがある。また、価格水準が住宅地と接近していることから、周辺住宅地域の地価上昇に底支えされて、地価は上昇傾向を続けるものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	29,400 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の商住混在地域であるが、専用住宅を中心とする住宅地域も含まれる。需要者としては、店舗や併用住宅建設目的の地元事業者の他、住宅用地を求める者も想定可能である。需給動向は、住宅地としての需要が根強く見られるほか、飲食・サービス業等の店舗用地や駐車場用地に対する需要も回復傾向にある。近隣地域の画地は規模や形状の個性が強いため、需要の中心となる価格帯に関する一定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、近隣地域及び近接する類似地域における現実の取引事例に基づいて試算したもので、高い規範性が認められる。収益価格は、賃貸用の店舗兼共同住宅を建設することを想定して試算したものであるが、現実の需要者は自用目的が大多数と考えられることから、信頼性はやや劣る。以上より、相対的に規範性に優る比準価格に比重を置いて、収益価格を関連付け、類似する地価公示標準地価格との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	70,200 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]		72,000				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	70,800 円/㎡		[] [] []	[] [] []	[] [] []	[] [] []	[] [] []	[] [] []	[] [] []
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)5-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	56,500,000 円		1㎡当たりの価格	120,000 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] 路線価又は倍率	96,000 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	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	松本市本庄1丁目957番外「本庄1-3-12」				地積(㎡)	471	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500)準防 (その他) 松本市景観計画(100,500)					
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西40m、南40m、北40m			標準的使用	中層店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約30m、規模480㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路19m 県道				
	地域的要因の将来予測	コロナ第5類移行に伴い観光客の増加と商業収益回復が徐々に鮮明になりつつある。市は駅前通り以南を商業特性から居住的特性に富むエリアに移行させていく計画を発表し、今後が注目されている。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	73,900 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、松本市等の地方中核都市の中心商業地域全般であるが、松本市内では主として松本駅に近接する地域である。需要者の中心は、テナントビルやホテル建設目的の事業者や投資家であるが、マンション開発業者も想定可能である。インバウンドの増加等により市内商業地に対する需要も回復しつつあり、将来的な見通しは改善傾向。商業地は規模等の個性が強く、需要の中心となる価格帯は見出せない。											
(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、松本市中心商業地内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ある。また、比準の過程も適切であり、規範性は高い。収益価格は理論的であるが、賃貸市場の低迷からテナントビルの空室も多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。以上より、相対的に規範性の高い比準価格に比重を置き、収益価格を関連付け、地価公示標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +0.2 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	松本5-10	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [96.2]	[100.0] 100	122,000	標準化補正				
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100	[] 100	標準化補正				
(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 [] 観光客や飲食客が戻りつつあり、商業地の繁華性も回復途上にある。市街地中心部のマンション用地需要は多く、地価を支えている。								
	-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 [] 地域要因に変動はない。								
	代表標準地	標準地	120,000 円/㎡		個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	松本5-4	120,000 円/㎡									
	公示価格		120,000 円/㎡									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
松本(県)5-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	139,000,000 円		1㎡当たりの価格	237,000 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]	190,000 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		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	松本市深志1丁目703番「深志1-1-2」			地積(㎡)	586	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業(80,500)準防						
	台形1:2	店舗兼事務所SRC8F1B	中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北(駅前広場)道路	水道、ガス、下水	松本駅前広場接面		(その他)松本市景観計画(90,500)						
(2)近隣地域	範囲	東30m、西30m、南30m、北0m			標準的使用	中高層店舗付事務所地								
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、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	(駅前広場)道路				
	地域要因の将来予測	市街地中心部での商業集積の核である百貨店等の閉店が決定するなど繁華性衰退傾向にあるが、市街地への人口集中や観光客の増加を背景としたマンション・ホテル需要等で不動産需給は引き締まるものと予測。			交通施設	松本駅前広場接面		法令規制	商業松本市景観計画(90,500)準防					
(3)最有効使用の判定	中高層店舗付事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	台形 0.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 238,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 176,000 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏は類似性の高い地方都市の駅前商業地域及び市街地中心部の商業地域。需要者の中心は大規模法人・地元の優良法人等。需給動向は市街地中心部での商業集積の核である百貨店の閉店が決定するなど繁華性は衰退している一方、マンションやホテルなどの不動産需要は増加しており、土地利用のトレンドが変化している。需給の中心となる価格帯は取引の事情や規模等の個別的要因が様々であることから見出し難い。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本来収益価格は投資採算性を重視する需要者にとって説得力を有するものであるが、収益・費用の各項目は市場分析を通じた想定数値を採用しているほか、投資採算性だけで市場の取引価格の把握は成立し難い実態から収益価格は相対的に限界がある。一方で比準価格は同一需給圏内で生じた取引事例に基づくため、高い価格説得性及び規範性が認められる。以上より本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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	0.0
	標準地番号	松本5-2	[100.7]	100	100	[100.0]	237,000		交通	0.0	環境	0.0	行政	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	0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的要因]		コロナ禍収束に伴い、イベント等でも人が戻ってきているほか、インバウンドによる訪日客が目立っている。						
	前年標準価格		232,000 円/㎡			[地域要因]		繁華街でインバウンドを中心とした訪日客が目立ち、松本駅周辺での人流も回復傾向にあるほか、取引ではマンション用地需要が根強い。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号		松本5-2											
	公示価格	235,000 円/㎡												
	変動率	年間	+2.2 %	半年間	+0.9 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定
松本(県)5-6	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	75,500,000 円		1㎡当たりの価格	77,800 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] 路線価又は倍率 倍率種別	60,000 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
(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	松本市筑摩 1 丁目 3 0 番 6 「筑摩 1 - 3 0 - 1 6」				地積 (㎡)	970	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		2 住居 (60, 200) (その他) (地区計画等) 松本市景観計画 (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 20 m、北 150 m				標準的使用	低層店舗地					
	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				地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.8 m 市道 交通 南松本駅 北東方 1.9 km 法令 2 住居 (地区計画等) 松本市景観計画 (70, 200)			
(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	角地 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,800 円/㎡		角地	+3.0						
	収益還元法	収益価格	47,800 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、松本市内の幹線道路沿い及びこれに準ずる街路沿いの商業地域のほか、その周辺の商住混在地域も含む。需要者の中心は自己利用を目的に購入する事業者等が中心である。需給動向は主要幹線道路の未利用地は少なく、地価の値頃感から新たな事業参入する事業者も見受けられ、土地需要は特定の用途(物流等)は堅調である。需給の中心となる価格帯は当事者の業種・個別事情等に左右され見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼し得る取引事例を収集し得た。補修正及び要因比較も適切に行われており比準価格の規範性は高い。一方収益価格は、自己利用の低層店舗の利用が中心であり、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者は少ないため、賃貸市場はやや未成熟であり相対的信頼性は劣る。従って比準価格を標準とし、収益価格を比較考量の上、類似標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.2 交通 +0.7 環境 +25.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格	[100.6] 100	[100] [101.0]	[100] [128.1]	[103.0] 100	78,400						
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	[] 100	[] []	[] 100	[] []						
(10) 対象標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 77,600 円/㎡				価格変動状況 要因の	[一般的要因] 主要駅前を中心に発展してきた商業地は郊外のロードサイドへと移転・集積する傾向にある。						
	-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] 幹線道路沿いの路線商業地域で交通量が多く、店舗集積の程度は高いが、地域要因に変動はない。						
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和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 松本(県)5-7, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士. Also includes 鑑定評価額: 171,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 68,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月15日, and values like 54,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした: 代表標準地, 標準地, 公示価格, 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, 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, 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, 変動状況の要因.

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 松本(県)9-1, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士, 広部 紘行. Also includes 鑑定評価額: 270,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 21,600 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/㎡. Includes 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 松本市大字今井字松本道7110番48. (2) 範囲: 東100m, 西150m, 南170m, 北200m. (3) 最有効使用の判定: 中規模工場地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 21,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は市内・隣接市村の工業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 工場については正常な賃貸事例が極めて少なく. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 松本9-1, 公示価格 23,700 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年の検討: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 21,200 円/㎡, 変動率 年間 +1.9%, 半年間 %.

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 鑑定評価額: 77,000,000 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, 29,000 円/㎡ 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: 松本市大字笹賀7600番13. (2) 範囲: 東100m, 西50m, 南80m, 北80m. (3) 最有効使用の判定: 中規模流通業務用地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 36,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は松本市・隣接市村内の工業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域内では自用の倉庫、事務所等が多く、賃貸市場の成熟の程度が低いことから. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 松本9-1, 公示価格 23,700 円/㎡. (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. (10) 対年の検討: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 36,200 円/㎡, 変動率 年間 +1.1%, 半年間 %.