別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 18日提出
塩尻(県)-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
塩尻(県)-1	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士　　大日方　一成

鑑定評価額	17,000,000 円	１㎡当たりの価格	55,100 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]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　6年　6月　1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字広丘堅石字下原１５８番２			②地積(㎡)	309 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50, 80)
	台形 1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	北西4.5m市道	水道、下水	広丘 1km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　100　m、西　50　m、南　10　m、北　100　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③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					
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	基準方位　北 ４．５ｍ　市道	交通施設	広丘駅 南方1km
		法令規制	１低専 (50, 80)				
	⑤地域要因の将来予測	住環境に優る住宅地域であり、熟成が進んで宅地の供給が減少したため取引件数は少ないが、売買が成立する場合は高値取引となる。土地価格の上昇傾向は当面継続するものと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 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 55,100 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 18,400 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、松本市及び塩尻市の住宅地域全般であるが、価格牽連性が強いのは広丘地区である。中心的な需要者は、塩尻市等に勤務先を有する一次取得者である。塩尻市中心部では道路拡幅等のインフラ整備と商業施設等の充実により利便性が向上し、住宅地の需要は堅調に推移する一方で供給は減少し、需給動向は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、２５０㎡規模の土地のみで１４００万円前後、複合不動産で４０００万円までが標準的である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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、塩尻市では土地既得者による賃貸経営が多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。近隣地域における土地需要は自用の戸建住宅地が中心である。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格は参酌に留め、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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 塩尻-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 50,200 円/㎡	[101.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [91.4]	[101.0] / 100	55,000	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	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -13.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 54,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率　年間 +2.0 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 塩尻市の人口減少率や高齢化率は県の平均より小さい。広丘地区や大門地区では住宅地需要が根強い一方で、供給が少ない。 [地域要因] 特段の変動要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 17日提出
塩尻(県)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所　松本支所
塩尻(県)-2	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士　　郷間　智吏

鑑定評価額	13,700,000 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 11日	(6)路線価	[令和　6 年 1月]	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	1.1 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字大門字桔梗ヶ原６９番１０				②地積(㎡)	251 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１中専 (60, 200)
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	西6m市道	水道、下水	塩尻 440m		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　10　m、西　40　m、南　50　m、北　20　m				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　14　m、奥行 約　18　m、規模　250　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位　北 ６m市道	交通施設	塩尻駅 北西方440m	法令規制 ： １中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は塩尻駅に近く利便性の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変動はみられず、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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　54,700 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　19,800 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	同一需給圏の範囲は、塩尻市の市街化区域内に存する混在地域を含む住宅地域である。需要者の中心は、塩尻市に居住又は通勤する一次取得者であるが、二次取得者もみられる。需給動向は、土地区画整理事業や民間による小規模開発の分譲地の供給は多いが、利便性の高い地域であることから需要も多く、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１４百万円程度、新築住宅で総額３０百万円台である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺は戸建住宅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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 塩尻-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 54,200 円/㎡	[100.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[102.0] / 100	54,500		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	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 塩尻(県)-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 58,800 円/㎡	[101.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [112.0]	[102.0] / 100	54,500		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　54,600 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　+0.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、足踏みの状況である。塩尻市の人口は微減で、住宅の不動産需要は堅調である。 [地域要因] 中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域で、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。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 15日提出
塩尻(県)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定
塩尻(県)-3	長野県	長野第２	氏名	不動産鑑定士　　橋本　毅一郎

鑑定評価額	13,000,000 円	１㎡当たりの価格	59,800 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]	47,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字広丘野村字金塚９００番７外			②地積(㎡)	218 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	２中専 (60, 200)
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道、下水	広丘 430m	(その他) (地区計画等)

(2)近隣地域	①範囲	東　70　m、西　100　m、南　100　m、北　90　m	②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　15 m、奥行 約　14 m、規模　210 ㎡程度、形状　長方形				
	④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：広丘駅 東方430m	法令規制：２中専 (地区計画等) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	区画整理済の住宅地域で、利便性の高く、周辺地域のインフラ整備等から人口増加傾向にあり、住宅地需要は堅調な一方供給は少なく、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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　59,800 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　31,600 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、塩尻市及び松本市南部地域の市街化区域内の住宅地域である。特に強い代替関係が認められるのは、広丘駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、塩尻市又は松本市内勤務又は居住の一次取得者である。需給動向は、開発素地が少なく供給は限定的である一方、利便性の高さやインフラ整備の進展から需要は堅調で、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで１，０００～１，３００万円程度が標準的である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅も混在する地域であるが、共同住宅経営は土地既得者によるものが多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に算出された。一方、比準価格は、現実の取引事例から算出したもので、自用目的の取引が多い市場の実態を反映し実証的である。以上より、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 塩尻-6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 55,700 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	[100.0] / 100	58,300	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	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　58,800 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　+1.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 塩尻市の人口は微減傾向、高齢化率は増加傾向。地域による二極化傾向が続いている。 [地域要因] 南方で土地区画整理事業による工業団地整備事業や周辺道路整備事業が進行中。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 17日提出
塩尻(県)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所　松本支所
塩尻(県)-4	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士　　郷間　智吏

鑑定評価額	11,800,000 円	１㎡当たりの価格	30,900 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]	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	1.1 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字塩尻町字蓮台７３４番８			②地積(㎡)	382 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50, 80)
	1:1	住宅 W2	中規模の一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	南西4.5m市道	水道、下水	塩尻 3.3km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　50　m、南　30　m、北　80　m			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　18　m、奥行 約　20　m、規模　360　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位　北 ４．５m市道	交通施設	塩尻駅 南東方3.3km
		法令規制	１低専 (50, 80)				
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域であるが、周辺には農地もみられるため、今後は住宅地としての熟成度が増していくと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　30,900 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　9,640 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、塩尻市内の混在地域を含む住宅地域である。需要者は、塩尻市及び周辺市町村居住の一次取得者等が中心である。郊外地域においては、民間業者による宅地分譲等が多くみられ供給も多いが、当該地域は中心市街地への接近性に優り、地価の値頃感から中心部の堅調な需要が波及しており、不動産需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地のみで１２百万円程度、新築住宅で総額３０百万円台である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の取引事例価格を基礎としており実証的な価格である。収益価格は対象不動産における賃貸経営の投資採算性を示している。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が中心で共同住宅がなく、賃貸経営を目的に土地を購入する市場参加者も少なく、自己利用が中心である。したがって、取引事例に基づき市場性を反映した実証性のある比準価格を採用し、収益価格を参考にして、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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 塩尻-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 +4.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 -1.0、交通 0.0、環境 +62.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 49,600 円/㎡	[100.7] / 100	100 / [104.0]	100 / [160.4]	[103.0] / 100	30,800		
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 塩尻(県)-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 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 0.0、交通 0.0、環境 +82.0、行政 0.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格 54,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [182.0]	[103.0] / 100	30,900		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　30,600 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　+1.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、足踏みの状況である。塩尻市の人口は微減で、住宅の不動産需要は堅調である。 [地域要因] 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 18日提出
塩尻(県)-5　　宅地-1

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
塩尻(県)-5	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	2,260,000 円	１㎡当たりの価格	10,700 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]	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	1.1 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字木曽平沢字綿沢１４５１番２３７			②地積(㎡)	211 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅と公共施設が混在する国道背後の住宅地域	北西5m市道	水道、下水	木曽平沢 950m	(その他) (土砂災害警戒区域) (河川保全区域)

(2)近隣地域	①範囲	東　130　m、西　60　m、南　130　m、北　60　m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　12　m、奥行 約　17　m、規模　211　㎡程度、形状　台形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５m市道	交通施設	木曽平沢駅 南西方950m	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした既存の住宅地域であり、地域要因に特別な変動は見られない。但し地域の過疎化の影響から地価は依然下落傾向で推移するものと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	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　10,700 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	同一需給圏は木曽谷の住宅地域。特に旧楢川村内の住宅地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は楢川地区を中心として周辺町村の地縁性の高い個人である。需給動向は外部からの流入が少なく主には地縁を有する者が需要の中心であるが若年層は都市部へと流出し高齢化が進行する中、宅地需要は弱含みで推移している。不動産取引は少なく一定の水準は見いだしがたい。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、楢川地区と周辺地域の住宅地域を中心に取引事例を収集したが、比準価格は同一需給圏内の類似地域において信頼し得る取引事例を収集し得、実証性の高いものと判断された。一方当該地域はアパート等は非常に少なく、賃貸事例は殆んどない。賃貸市場が成熟していないことから収益還元法の適用は断念した。よって本件では比準価格をもって、鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格　円/㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　10,900 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡		[地域要因] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。
	②変動率　年間　-1.8 %　半年間　%		[個別的要因] 特にない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 18日提出
塩尻(県)-6　　宅地-1

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
塩尻(県)-6	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	9,550,000 円	１㎡当たりの価格	31,000 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 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字宗賀字平出５４７番１７			②地積(㎡)	308 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60, 200)
	2:1	住宅 Ｓ3	中規模一般住宅、工場等が混在する地域	北東4m市道	水道、下水	塩尻 1.2km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　30　m、南　30　m、北　30　m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　12　m、奥行 約　25　m、規模　308　㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　４ｍ市道	交通施設	塩尻駅 南東方1.2km	法令規制 準工 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ塩尻駅南東に位置する県道背後の住工混在地域で、既存的性格がある地域でもあり現在特別な地域変動要因は見当たらない。よって当面は現状にて推移すると予測。						

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　32,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　14,900 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	同一需給圏の範囲：市内住宅地及び混在地域全般と判定。需要者の属性：需要者は市内及び隣接町村在住の第一次取得者が多い。近年における市場の需給動向：既存性が強く需給とも弱含み。市場で需要の中心となる価格帯：複合不動産で総額３０００万円、土地のみで総額１０００万円前後。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上で比準価格と収益価格を得たが開差を生じたので以下で調整する。比準価格は標準地と特性の類似した事例から試算しており、しかも規範性に富むものを重視することで市場性を的確に反映した性格を有する。一方、収益価格は共同住宅の新築賃貸を想定しているが、標準地は収益性よりも快適性を志向する住宅地ゆえ本件では比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定基準地等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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 塩尻-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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 0.0 交通 0.0 環境 +68.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 49,600 円/㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [163.0]	[101.0] / 100	30,900				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 塩尻(県)-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.4 交通 -2.5 環境 +84.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 54,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [176.5]	[101.0] / 100	31,200				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　30,600 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 塩尻市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向で推移。 [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。 [個別的要因] 特にない
	②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%		

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 18日提出
塩尻(県)-7　　宅地-1

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
塩尻(県)-7	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	7,340,000 円	１㎡当たりの価格	22,500 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 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 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字広丘郷原字上原１６０２番２０			②地積(㎡)	326 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60, 200)
	台形 1.2:1	住宅 W2	農地の中に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西3m市道、北側道	水道、下水	塩尻 1.4km	(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　100　m、西　50　m、南　50　m、北　50　m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　20　m、奥行 約　17　m、規模　350　㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	線引前から存在する調整区域内の小規模住宅団地	街路	基準方位　北 ３m　市道	交通施設	塩尻駅 北西方1.4km
		法令規制	「調区」(60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	塩尻市中心部付近は、人口が増加して住宅地需要が強く、地価は上昇を続け、市街化区域に近接する近隣地域も地価が底支えされている。					

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0 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　22,500 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、塩尻市広丘地区又は大門地区の住宅地域全体であるが、価格水準的には、市街化調整区域内の住宅地域が中心である。需要者の中心は、塩尻市等に勤務先を有する一次取得者か、近隣地域等に地縁的選好性を有する者と考えられる。塩尻市中心部の住宅地に対する需要が根強いことから、調整区域内でも、建物建築可能で利便性が高い住宅地については、需要が大きい。需要の中心となる価格帯は、土地のみで７００万円台が標準的である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅が中心であり、市街化調整区域のため賃貸物件の建設が現実的でないことから、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市街化調整区域内の類似地域で現実に生起した取引事例に基づいて求めたものであり、比準の過程も適切で、市場性を反映して実証的である。以上より、規範性の高い比準価格を採用し、公示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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 塩尻-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 20,700 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.1]	[104.0] / 100	22,400	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	街路 +2.2 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 22,300 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。 [地域要因] 特段の変動要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+0.9 %　半年間　%		

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 15日提出
塩尻(県)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定
塩尻(県)5-1	長野県	長野第２	氏名	不動産鑑定士　　橋本　毅一郎

鑑定評価額	21,300,000 円	１㎡当たりの価格	55,800 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]	45,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字広丘原新田字床尾道２１４番３			②地積(㎡)	381 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200)
	不整形 1:3.5	店舗兼住宅 S3	中小規模小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域	北16m県道、東側道	水道、下水	広丘 150m	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　100　m、南　20　m、北　50　m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　30　m、規模　300　㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	広丘駅前通り沿いの近隣商業地域	街路	１６ｍ　県道	交通施設	広丘駅 西方150m
		法令規制	近商 (80, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の背後地域や近接する地域においては、住宅地需要が旺盛であり、併用住宅が多い近隣地域についても地価上昇傾向と予測する。					

(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	形状 -2.0 二方路 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 56,900 円/㎡		
	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、塩尻市内の住商混在地域が中心であるが、住宅地域のうち利便性が優る一部の地域も含まれる。需要者の中心は、店舗との併用住宅を求める事業者であるが、価格水準的には専用住宅を求める個人も想定可能。需給動向は、店舗用地の需要は少ないものの、住宅地に対する需要は根強く、需給関係は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、個別的要因による差が大きく、市場における一定の水準は見出し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、塩尻市内の類似する商業地域又は住商混在地域での現実の取引事例を採用して試算したものであり、実証的で規範性が高い。収益価格は、店舗兼共同住宅の建築を想定して試算したが、近隣地域の併用住宅は自用が中心であることから、信頼性は低い。以上より、相対的に規範性に優る比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、類似する標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 塩尻5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 60,800 円/㎡	[99.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [110.2]	[100.0] / 100	55,100	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	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 +6.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 55,700 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率　年間 +0.2 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 塩尻市の人口は微減傾向、高齢化率は増加傾向。地域による二極化傾向が続いている。 [地域要因] 特段の変動要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 15日提出
塩尻(県)5-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定
塩尻(県)5-2	長野県	長野第２	氏名	不動産鑑定士　　橋本　毅一郎

鑑定評価額	61,000,000 円	１㎡当たりの価格	58,700 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]	47,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字広丘高出字和手１５５１番７			②地積(㎡)	1,039 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準住居 (60, 200)
	1:2.5	店舗 S2	中小規模の店舗、営業所等が国道沿いに建ち並ぶ路線商業地域	南18m国道、背面道	水道、下水	塩尻 1.4km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 0 m、北 50 m		②標準的使用	低層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	近隣地域は二方路が標準	街路	１８m 国道	交通施設	塩尻駅 北東方1.4km
		法令規制	準住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿い商業地において、大規模画地は稀少で供給が少ないため、地価はやや上昇傾向と予測する。					

(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　59,800 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　22,900 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、塩尻市及び隣接市町村の商業地域全般であるが、幹線道路沿い路線商業地域が中心である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的チェーン組織の加盟店等が想定される。店舗用地としては需要は大規模店舗を中心に一定の引き合いはある。商業地については規模等の個別性が強く、事業用借地権の利用が多いことから、需要の中心となる価格帯について一定の水準は見出し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、塩尻市内の商業地域や住商混在地域等における、信頼性の高い取引事例を採用して試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は、標準的な賃貸用店舗兼事務所を想定して試算したものであるが、近年の路線商業地域では自用で独自仕様の施設が多いことから、賃貸は例外的であり、信頼性は劣る。以上より、規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 塩尻5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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 +3.0 環境 +3.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格 60,800 円/㎡	[99.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [110.2]	[100.0] / 100	55,100			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 塩尻(県)5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +4.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 55,700 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.9]	[100.0] / 100	55,900			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 58,600 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率　年間 +0.2 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 塩尻市の人口は微減傾向、高齢化率は増加傾向。地域による二極化傾向が続いている。 [地域要因] 国道１９号高出交差点から金塚交差点間の拡幅について、都市計画事業の承認が告示された。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 18日提出
塩尻(県)5-3　　宅地-1

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
塩尻(県)5-3	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	10,200,000 円	１㎡当たりの価格	67,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　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]	54,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大門八番町５６１番１４ 「大門八番町１２－１４」			②地積(㎡)	152 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 400) 準防
	1:2	店舗 Ｓ3	店舗、事務所、営業所等が見られる駅前商業地域	西25m県道	水道、下水	塩尻 100m	(その他) (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　0　m、南　50　m、北　30　m		②標準的使用	低層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　9 m、奥行 約　16.5 m、規模　150 ㎡程度、形状　ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項：塩尻駅前の商業地域	街路：２５m　県道	交通施設：塩尻駅 東方100m	法令規制：商業 (100, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	駅に近く利便性高いが、塩尻駅前は旅行客や通勤・通学客の滞留が少なく、収益力は弱い。但し周辺の住宅価格は上昇傾向にあり、商業地地価の下支え効果がみられる。				

(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　70,400 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　37,300 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、塩尻市及び松本市等の商業地域全般である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的チェーン組織の加盟店等が想定される。需給動向は、大型商業施設や路線商業地域との競争により、駅周辺や既成商業地域の商況は停滞して店舗用地に対する需要は減退している。商業地については規模等の個別性が強く、事業用借地権の利用が多いことから、需要の中心となる価格帯について一定の水準は見出し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、塩尻市内の商業地域において現実に生起した信頼性の高い取引事例を採用して試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は、標準的な店舗兼事務所を想定して試算したものであるが、近隣地域周辺では駐車場付きの平家建店舗等に対する需要がほとんどであるため、説得力は劣る。以上より、規範性に優る比準価格に比重をおいて、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 塩尻5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 60,800 円/㎡	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	67,300	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	街路 -0.5 交通 -0.4 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 塩尻(県)5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 55,700 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [82.6]	[100.0] 100	67,600	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	街路 -1.3 交通 -3.1 環境 -11.0 行政 -3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　67,400 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大規模商業施設や路線商業地域との競争により、駅周辺等の既存商業地域は商況の低迷が続く。 [地域要因] 特段の変動要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 18日提出
塩尻(県)5-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
塩尻(県)5-4	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士　　大日方　一成

鑑定評価額	117,000,000 円	１㎡当たりの価格	65,900 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]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　6年　6月　1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字広丘吉田字道東１０３３番１			②地積(㎡)	1,781 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60, 200)
	不整形 2:1	店舗 S1	低層の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	西30m国道、北側道	水道、下水	広丘 1.3km	(その他) 産業誘導区域内 (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　80　m、南　130　m、北　120　m			②標準的使用	低層店舗事務所併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　35　m、奥行 約　50　m、規模　1,750　㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	国道沿い路線商業地域	街路	３０ｍ　国道	交通施設	広丘駅 北方1.3km
		法令規制	準工 産業誘導区域内 (70, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	近傍の国道沿いには大規模商業施設が多く出店して繁華性が増している。幹線道路沿いの大規模画地は流通業務施設用地としての需要も多く、地価は今後も強含みで推移するものと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地		(4)対象基準地の個別的要因	不整形 -1.0 二方路 +3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 67,200 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 31,200 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、塩尻市や松本市の商業地域全般であるが、幹線道路沿い路線商業地域が中心である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的や全県的規模の企業等が想定される。近隣地域の需給動向は、街路条件に優り、大型店舗等が建ち並んで繁華性が増していることから、店舗や物流業務施設用地等としての需要が強い。商業地は規模等の個別性が強く、事業用借地権の利用が多いことから、需要の中心となる価格帯について一定の水準は見出し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、塩尻市内の幹線道路沿い商業地域等において現実に生起した取引事例を採用して求めたもので、実証的で規範性が高い。収益価格は、標準的な賃貸用建物を想定して試算したが、近隣地域においては、自用目的の建物が多く、標準的なテナントビルに対する賃貸需要は少ないため、相対的に信頼性が劣る。以上より、規範性に優る比準価格に比重をおき、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 松本5-14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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
	公示価格 70,200 円/㎡	[100.6] / 100	100 / [99.0]	100 / [109.9]	[102.0] / 100	66,200	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 塩尻(県)5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 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 55,700 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [86.9]	[102.0] / 100	65,500	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -14.0 行政 +1.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 65,800 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 幹線道路沿い地域や土地区画整理事業が完了した地域は、大規模商業施設や物流施設用地としての需要が強いが、供給は限定的。 [地域要因] 特段の変動要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間 +0.2 %　半年間 %		

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 18日提出
塩尻(県)5-5　　宅地-1

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
塩尻(県)5-5	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	5,150,000 円	１㎡当たりの価格	14,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　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 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字奈良井字西町４１３番			②地積(㎡)	363 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外
	1:7.5	店舗兼住宅 W2	旧街道沿いに店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成商業地域	南東6m市道	水道、下水	奈良井 550m	(その他) (土砂災害警戒区域) 重伝建地区

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　40　m、北　100　m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　7 m、奥行 約　50 m、規模　350 ㎡程度、形状　ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m市道	交通施設	奈良井駅 南西方550m
		法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域) 重伝建地区				
	⑤地域要因の将来予測	旧中山道の宿場町内に存し、古くからの街並みが残る地域。多くの外国人観光客数が訪れており、今後の動向が注目される。					

(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　14,200 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、旧楢川村及び木曽路周辺町村一帯であるが、木曽路に点在する観光地化された旧宿場町に強い代替性が認められる。需要者の中心は地縁性を有する個人又は都市部からの移住希望者、事業者等が想定される。需給動向は、高齢化の進展等から潜在的供給圧力が強まっている一方、需要は少ない。ただし、移住希望者の引き合いや、事業者の需要は認められる。需要の中心となる価格帯は、取引当事者の事情等個別性が強いため一定の水準は見い出し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、旧来からの宿場町内に存し、自用の店舗併用住宅等が多く、適切な賃貸事例の収集ができず、標準的な純収益の把握が困難なため収益還元法は適用しない。本地域においては、取引価格の水準を指標とし価格決定されることが一般的と認められることから比準価格のみ試算した。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　14,200 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は回復傾向。宅地需要は二極化が鮮明になっている。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 特段の変動要因は認められない。
	②変動率　年間　0.0 %　半年間　%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 18日提出
塩尻(県)9-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
塩尻(県)9-1	長野県	第２	氏名	不動産鑑定士　　大日方　一成

鑑定評価額	24,900,000 円	１㎡当たりの価格	30,400 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 16日	(6)路線価	[令和　6 年 1月]	24,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　6年　6月　1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	塩尻市大字広丘野村字角前１９７５番			②地積(㎡)	820 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工業 (60, 200)
	台形 1:2	倉庫兼事務所 S2	中小規模の工場、倉庫が建ち並ぶ国道背後の工業団地	北8m市道	水道、下水	広丘 1.1km	(その他) 産業誘導区域内

(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 30 m			②標準的使用	工場又は倉庫用地	
	③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 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	中小規模の工場や流通倉庫等が建ち並ぶ工業団地	街路	８m 市道	交通施設	広丘駅 東方1.1km
		法令規制	工業 産業誘導区域内 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	南方で野村桔梗ヶ原工業団地の造成工事が進み、都市計画道路も延伸されて、近隣地域の利便性が増している。近隣地域は用途的な多様性もあり、地価は上昇傾向と予測する。					

(3) 最有効使用の判定	工場又は倉庫用地		(4)対象基準地の個別的要因	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 30,400 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、県内の工業地域全般であるが、塩尻市及び松本市の工業団地等が中心である。需要者の中心は、地元事業者の他、全国的・全県的規模の製造業者や流通業者と想定されるが、行政的条件的には集合住宅等開発業者も想定可能である。需給動向は、長野県内では製造業の工場や流通業務施設用地としての需要が強く、供給は少ないため、需給は引き締まっている。工業地は規模等の個別的要因が多様であるため、需要の中心となる価格帯は見出し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、工場や流通業務施設が多い工業団地等において現実に生起した類似規模の取引事例や、距離的に近接して行政的条件も同等である地域において現実に生起した取引事例を中心に採用しており、比準価格の信頼性は高い。また、工場は自用が多く、賃貸借の需要がほとんどないことから、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格を採用し、代表標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 松本9-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 23,700 円/㎡	[100.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [78.0]	[100.0] / 100	30,600	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	街路 +1.0 交通 0.0 環境 -22.0 行政 -1.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 +1.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長野県内では、工場用地や流通業務施設用地等の工業地に対する引合いが強まっている。 [地域要因] 南方の地域で土地区画整理事業が進み、都市計画道路も部分的に供用開始された。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。