

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
大町(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	3,660,000 円	1 ㎡当たりの価格	17,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 大町市大町1110番13					②地積 (㎡)	213 ()	③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)2住居 (60, 200) 準防			
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北6.1m市道	水道、ガス、下水	信濃大町900m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位北、6.1m市道 街路	交通施設	信濃大町駅 北方900m		法令規制	(都)2住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		中心市街地西部に位置する既存住宅地域で、今後も現状を維持するものと予測。市街地内の人口減少から宅地需要は低調で、需給は弱含み傾向。供給も少ないため下落幅は小さいものの、地価は下落傾向継続と予測する。								
(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	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			17,200 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、大町市中心市街地及びその周辺部の商住混在地域を含む住宅地域。需要者は大町市及び周辺市町村居住の一次取得者が中心である。需給動向について、供給は少ないが、中心市街地の人口減少、衰退化傾向等を受けて、需要が中心部から郊外地域や南部地域へと流出する傾向にあり、当該地域の需給は弱含み傾向が継続している。事情含みの取引が多く、需給の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地のみで400～600万円程度とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした既存住宅地域である。大町市の人口の減少傾向が著しく賃貸住宅市場が未成熟で、規範性ある賃貸事例の収集が困難であるため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、同一需給圏内において現実には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あり、市場の実態を反映した実証的な価格である。以上より、比準価格を標準とし、代表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	① 代表標準地 標準地番号 大町-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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	公示価格 18,300 円/㎡	[99.5] 100	100 [104.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	17,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 大町(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 -22.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 13,800 円/㎡	[99.3] 100	100 [104.0]	100 [77.2]	[100.0] 100	17,100					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡			③価格形成要因の		[一般的] 長野県経済は、持ち直している。大町市の人口は減少傾向が続いており、高齢化率は県平均を上回る。					
	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] 特段の変動要因はない。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
大町(県)-2 宅地-1

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
大町(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	3,790,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月13日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大町市常盤字中部3606番47				②地積(㎡)	372 ()	⑨法令上の規制等	(都)(60,200)
	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			(その他)
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び、周辺には農家住宅も見られる住宅地域	南6m市道	水道、下水	信濃常盤600m			
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西50m、南50m、北20m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約17.5m、奥行約20m、規模350㎡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
	⑤地域要因の将来予測	既存農家住宅中心の常盤地区にあって、過去に分譲開発された対象周辺は良好な住環境や値頃感を背景に安定した居住需要がある。地域要因に特段の変動はないものの、今後は不動産需給がやや引き締まるものと予測。				⑥対象基準地の個別的要因	方位	+4.0	
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地	取引事例比較法	比準価格	10,200 円/㎡	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	原価法	積算価格
(5) 鑑定評価の手法の適用	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内及び隣接町村の住宅地域。需要者は、市内又は近隣市町村在住の二次取得者であり、市内の地縁居住者のほか、近隣市町村からの転入も期待される。需給動向において、市内人口は減少傾向で、昨今は住宅地開発もあり見受けられず、不動産市場は停滞しているが、市内常盤地区においては単価、総額ともに値頃感が出始めている。需給の中心となる価格帯は、土地で300～400万円程度、新築戸建住宅で3,500万円程度とみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用を主たる目的とし、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存することから、民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であり、総収益の査定に説得力が認められないため、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、類似標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示標準価格とした	①□代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,100 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	建築コスト上昇や人口減少・高齢化に伴い、市内の着工戸数も減少傾向にあり、不動産の需給バランスは緩慢に推移している	地域要因	中規模一般住宅が建ち並び、周辺には農家住宅も見られる住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				④個別的要因	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 奥原不動産鑑定
大町(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	4,160,000 円		1㎡当たりの価格	13,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		大町市大町2070番19			②地積 (㎡)	304 ()	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)2中専 (60, 200)			
	1.5:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多く、農地も見られる郊外の住宅地域	南4.6m市道	水道、ガス、下水	北大町 1km		(その他) (60, 184)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 10 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 15 m、規模 300 ㎡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、4.6m市道	交通施設	北大町駅西方1km	法令規制	(都)2中専 (60, 184)		
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地北部にある住宅地域で、周辺には農地等も残るが新たな宅地開発は見られず現状維持と予測。市の北部には一部白馬村からの需要の流入も見られるが、当該地域の需要は弱く、当面需給は弱含み傾向と予測する。										
(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	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 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、大町市中心市街地周辺部から郊外の住宅地域。需要者は大町市及び周辺市町村居住の一次取得者が中心であるが、移住目的の需要も認められ、一部白馬村からの需要の流入も考えられる。需給動向は、宅地供給は少ないが、人口減少傾向等から住宅地需要も低調で、需給は弱含み傾向にある。移住目的の需要等の地価への影響は今のところ認められない。需給の中心となる価格帯は、土地のみで300～500万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を中心とした既成住宅地域である。大町市の人口の減少傾向が著しく賃貸住宅市場が未成熟で、規範性ある賃貸事例の収集が困難であるため、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、同一需給圏内において現実には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あり、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標準とし、類似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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	大町-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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	公示価格	13,800 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	13,700	交通 0.0		交通 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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0		交通 0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因	[一般的] 長野県経済は、持ち直している。大町市の人口は減少傾向が続いており、高齢化率は県平均を上回る。						
	前年標準価格 13,800 円/㎡					[地域] 特段の変動要因はない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的] 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/㎡											
	②変動率	年間	-0.7 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
大町(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定
大町(県)-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	663,000 円	1㎡当たりの価格	2,110 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大町市八坂字梨平1029番2				②地積(㎡)		314	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				
	1.2:1	住宅W2		高台にあって農家住宅が多い県道背後の住宅地域		東4m市道	水道	信濃大町7.6km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 10 m、南 30 m、北 100 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 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	4m市道	交通施設	信濃大町駅東方7.6km		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		山間に存する既存集落地域であり、地域要因に変動はなく今後も現状を維持するものと予測。高齢化、人口減少傾向が続いており、外部からの転入は少なく、引き続き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				2,110 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因			ない		
	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、大町市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。需要者の中心は、地縁性を有する者である。都市部等からの移住目的需要も考えられるが、数は少ない。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		近隣地域は山間の高台に存する、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	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対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格		円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因	長野県経済は、一部に弱い動きもあるが持ち直している。大町市は人口減少傾向、高齢化の進展が続いており、宅地需要は弱含み傾向。								
	■ 継続 ☐ 新規					[一般的要因]								
	前年標準価格 2,150 円/㎡					[地域要因]								
	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					[個別的要因]								
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地					特段の変動要因はないが、八坂地区は人口減少傾向、高齢化が著しく、土地取引は少なく、需給は弱含み傾向が続いている。								
	標準地番号					個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円/㎡													
	②変動率		年間	-1.9 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
大町(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社茅野不動産鑑定
大町(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	1,230,000 円	1㎡当たりの価格	2,240 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大町市美麻字池畑口1 7 2 4 5 番3 外				②地積 (㎡) (550)		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	
	不整形 1.5:1	住宅 W2		農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域		西11m県道	水道	神城 8km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 60 m、南 80 m、北 130 m				②標準的使用		農家住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 550 ㎡程度、形状 不整形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	1 1 m県道		交通施設	神城駅 南東方8km	法令 都計外 規制	
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅を主体とした既存集落地域であり、地域要因に格別の変動は認められない。高齢化と人口減少が続いており、市場は弱含み基調を継続すると予測。								
(3)	最も有効使用の判定		農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形	0.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 2,240 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、大町市郊外に所在する住宅地域である。需要者の中心は、地元で地縁性を有する居住者がほとんどである。人口の減少、高齢化が見られ、また外部からの不動産需要も非常に少ない現状で、民間の成約件数は極端に少なく、今後も需給は緩慢に推移すると思料する。需要の中心となる土地価格は、契約当事者の事情、取引規模、個別事情に左右される傾向が強いので把握が困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は自己利用が中心の農家住宅地域である。民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難で、総収益の査定に説得力が認められない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た市場の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、当該基準地の前年価格とその後の変動要因を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 []	[] 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 2,280 円/㎡			③ 価格変動要因	[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。大町市は人口減少傾向、高齢化の進展が続いており、宅地需要は弱含み傾向。						
	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 円/㎡				[地域要因] 農家住宅が点在する古くからの住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 -1.8 % 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	株式会社広部不動産鑑定
大町(県)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	3,130,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,100 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 13日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		大町市大町1060番3				②地積 (㎡)	222 ()	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)準工 (60, 200)		
	台形 1:1	住宅 W3	市道沿いに店舗、一般住宅、工場が混在する地域	東8.1m市道	水道、下水	信濃大町 1km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 50 m、北 40 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 15 m、奥行 約 17 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 8.1m市道	交通 施設	信濃大町駅 北方1km		法令 規制	(都)準工 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		J R大糸線東側の店舗、住宅、工場が混在する地域。地域要因に特段の変動は見られないものの、継続する市内の人口減少・世帯数の減少を背景に需給は今後も弱含みで推移するものと予測。							
(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	方位 台形	+2.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		14,100 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	同一需給圏は、大町市内の住宅地域及び混在地域。需要者の中心は、市内又は近隣市町村在住の二次取得者であり、市内の地縁居住者のほか、近隣市町村からの転入も期待される。需給動向は市内人口は減少傾向で、住宅地開発の動きもほぼ見受けられず、不動産市場は停滞している。需給の中心となる価格帯は、土地で300～400万円程度、新築戸建住宅で3,500万円程度とみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅中心の既成住宅地域に存し、民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であり、総収益の査定に説得力が認められないため、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) 公示価格を標準とした	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	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	大町(県)-3 前年指定基準地の価格 13,800 円/㎡	[99.3] 100	100 [104.0]	100 [95.0]	[102.0] 100	14,100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,300 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築コスト上昇や人口減少・高齢化に伴い、市内の着工戸数も減少傾向にあり、不動産の需給バランスは緩慢に推移している					
	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] 店舗・一般住宅・工場が混在する地域で、地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 -1.4 % 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8年地価調査）

令和8年7月15日提出
大町(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
大町(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	5,540,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月13日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		大町市大町2 2 2 7 番 1				②地積 (㎡) ()		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)近商 (80, 200) 準防			
	1:3.5	店舗、工場兼住宅 S2	県道沿いに小売店舗が建ち並ぶ路線商業地域	東16m県道	水道、ガス、下水	信濃大町 1.2km		(その他) (90, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 100 m、北 50 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 9 m、奥行 約 31.5 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 6 m県道	交通施設	信濃大町駅 北方1.2km	法令規制	(都)近商 (90, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		信濃大町駅より北方に延びる県道沿いの既存商業地域で、郊外型店舗への顧客流出等から繁華性は減退している。既存商業地の需要は弱含み傾向で、今後も地価は下落傾向と予測する。								
(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		18,900 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、市内及び隣接町村内の商業地域で、特に市中心市街地内及びその周辺の既存商業地域に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は、地元で地縁性がある事業者等が主体。需給動向において、市中心市街地等の既存商業地は、郊外型店舗への顧客流出、高齢化等から収益性は低迷し、需要は低調で、取引自体が少ない。需給の中心となる価格帯は、商業地の取引事例は極めて個性が強いので、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		近隣地域は、自用の小規模店舗、店舗併用住宅等が中心の既存商業地域である。賃貸物件は少なく、稀に空き店舗を貸す例が見られる程度で、総じて賃貸市場の成熟の程度は低いことから、収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は同一需給圏内において現実には発生した取引事例に基づいて求めており、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、代表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) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 大町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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 20,100 円/㎡		$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100.0}{100}$	19,100		交通 0.0		交通 +3.0
								環境 0.0	環境 0.0		
								画地 0.0	行政 +3.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	[一般的要因] 慢性的な人口減少や高齢化に伴い、市街地における土地の供給圧力は高まる一方、繁華性は衰退している。						
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 既存商業地域は、郊外型店舗への顧客流出等を背景に、需給は弱含みの推移が継続している。						
	前年標準価格 19,300 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討										
	□ 代表標準地 □ 標準地										
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 -2.1 % 半年間 %										