

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15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	長野第2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成
鑑定評価額	17,500,000 円		1㎡当たりの価格		56,600 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 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		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標準の使用		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 4.5 m 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、売物が出て売買が成立すると高値取引となることから、土地価格の上昇傾向は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 台形		+1.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 56,600 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 35,200 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、塩尻市等の住宅地域全般であるが、代替競争関係が強いのは広丘地区の住宅地域である。中心的な需要者は、塩尻市等に勤務先を有する一次または二次取得者である。塩尻市市街地の住宅地域は、土地区画整理事業等によって供給も増えたが、利便性や環境条件が向上して需要は堅調であり、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4500万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、広丘地区内の類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は理論的であるが、塩尻市では土地既得者による賃貸経営が多く、不動産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、収益価格は参的に留め、類似する公示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	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 塩尻-8								交通 0.0		交通 0.0
	公示価格 51,800 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{91.4}$	$\frac{101.0}{100}$	56,600	環境 0.0	環境 -13.0		
								画地 +2.0	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/㎡			100	100				交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 広丘地区や大門地区では住宅地が高騰して供給も減少しており、割安感のある塩尻町地区等の周辺地域への需要の流出が見られる。						
	前年標準価格 55,300 円/㎡				[地域要因] 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 ☐ 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/㎡										
	②変動率	年間 +2.4 %	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
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	長野第2	氏名	不動産鑑定士	郷間 智吏
鑑定評価額		14,000,000 円		1㎡当たりの価格	55,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月9日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月27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					倍率種別

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) (その他)	
	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			
(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		1 中専 (60, 200)		
	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		
	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 55,800 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 20,500 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、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35百万円超、共同住宅の賃料水準は坪5～7千円で上昇傾向である。										
(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	⑧地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 塩尻-2							交通 0.0		交通 -1.0	
	公示価格 55,200 円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{102.0}{100}$	55,500		環境 0.0		環境 +1.0	
								画地 +2.0		行政 0.0	
								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 0.0	⑧地域要因	街路 0.0	
	塩尻(県)-3							交通 0.0		交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{113.0}$	$\frac{102.0}{100}$	55,600		環境 0.0		環境 +13.0	
	60,700 円/㎡							画地 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格変動要因の	[一般的要因] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。塩尻市の人口は微減で、住宅の不動産需要は堅調である。						
	前年標準価格 55,100 円/㎡				[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。						
	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] 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 +1.3 %	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	
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		13,400,000 円		1㎡当たりの価格	61,600 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	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	49,000 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		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び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、利便性が高く、周辺地域のインフラ整備等から住宅地需要は堅調である。一方、供給が少ないため、地価は引き続き上昇基調と予測する。										
(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		61,600 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因					
	収益還元法		収益価格		28,900 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、開発余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。											
(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	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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格		$\frac{100.0}{100}$	100 $\frac{100}{100.0}$	100 $\frac{100}{91.1}$	$\frac{100.0}{100}$	61,500		交通 0.0	交通 -1.0		
(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	環境 0.0	環境 -8.0	地域要因	環境 -8.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	100 $\frac{100}{\quad}$	100 $\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 0.0	行政 +1.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の分析	[一般的要因] 塩尻市全体での人口は減少傾向で、減少率は拡大傾向にある。高齢化率は県全体の平均より低い。地域による二極化傾向が続いている。							
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 特段の変動要因はない。							
	前年標準価格 60,700 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 +1.5 %	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
塩尻(県)-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 大日方 一成
鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	32,400 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	[令和8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		塩尻市大字塩尻町字蓮台7 3 4 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標準の使用		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	一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域		街路	基準方位 北市道 4. 5 m	交通施設	塩尻駅 東方3.3km	法令 規制	1 低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		広丘地区や大門地区での供給が減少して価格が割高となっている一方で、供給余力があって割安感もある塩尻町地区の住宅地に対する需要が増加していることから、地価は上昇し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 32,400 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 11,100 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、塩尻町地区を中心とするが、塩尻市の住宅地域全般も含まれる。中心的な需要者は、地縁的選好性を有する者や、塩尻市等に勤務先を有する一次取得者である。塩尻市中心部の住宅地域では、住宅地に対する需要が堅調で地価の高騰が進み、供給も減少したため、外縁部に位置する近隣地域周辺に対する需要も強まっている。需要の中心となる価格帯は、2 5 0 ㎡規模の土地のみで1 0 0 0 万円以内、複合不動産で4 0 0 0 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、塩尻町地区内の類似地域における現実の取引事例に基づき試算したもので、実証的で規範性が高い。収益価格は理論的であるが、塩尻市では土地既得者による賃貸経営が多く、不動産価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。近隣地域における土地需要は自用の戸建住宅地が中心である。以上より、規範性に優る比準価格を標準とし、収益価格は参酌に留め、指定基準地等との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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	地域要因	街路 -1.0
	公示価格 50,700 円/㎡		[100.4] 100	100 [104.0]	100 [155.0]	[103.0] 100	32,500		交通 0.0		交通 +1.0
(9) 指定からの検討	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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 55,300 円/㎡		[102.4] 100	100 [101.0]	100 [178.0]	[103.0] 100	32,400		交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 +78.0
									画地 +1.0		行政 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 31,500 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 広丘地区や大門地区では住宅地が高騰して供給も減少しており、割安感のある塩尻町地区等の周辺地域への需要の流出が見られる。					
	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] 特段の変動要因はない。					
	②変動率 年間 +2.9 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
塩尻(県)-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額	2,170,000 円		1㎡当たりの価格		10,300 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	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		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1 4 5 1 番 2 3 7				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 (その他) (土砂災害警戒区域) (河川保全区域)			
	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				
(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 210 ㎡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	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	旧檜川村の一般住宅を中心とした既存集落地域で、今後も現状にて推移するものと見られる。当該地域の人口減少傾向は著しく、宅地需要は低調で、今後も地価は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		10,300 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	同一需給圏は旧檜川村及び塩尻市、松本市の都市計画区域外並びに木祖村、木曽町の住宅地域一帯と把握する。需要者の中心は檜川地区を中心として周辺町村の地縁性の高い個人が中心で、外部からの流入は少ない。需給動向は、高齢化の進展から潜在的な供給が見受けられる一方、外部からの需要が少ないため宅地需要は低調である。需要の中心となる価格帯は、取引自体が少なく、取引規模、取引事情等により個性が強い一定の水準は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、農家住宅等を中心とする集落地域であり、賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算しなかった。比準価格は、実際の取引事例に基づき査定したもので実証的である。当該地域は自用目的の取引が多く、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。以上より、市場の実態を反映する比準価格を採用し、前年基準地価格とその後の変動要因を検討の上、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	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長野県経済は持ち直しているが、建築費高騰等が懸念される。塩尻市の人口は微減傾向、高齢化率は県平均を下回るが二極化が鮮明。						
	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] 特段の変動要因はない。						
	②変動率 年間 -1.9 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
塩尻(県)-6	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額	9,830,000 円		1㎡当たりの価格		31,900 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	倍率	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	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5 4 7 番 1 7				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		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡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、4 m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		J R塩尻駅南東に位置する既存の住工混在地域で、今後も現状にて推移するものと見られる。やや利便性に劣り宅地需要は少ないが、中心市街地に近接して地価が割安なことから、当面は地価上昇傾向と予測する。								
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 31,900 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因					
	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、塩尻市の中心市街地外延部に存する市街化区域内の住宅地及び混在地一帯と把握する。需要者の中心は、市内に居住又は勤務する一次取得者等が想定される。需給動向は、塩尻市内の市街化区域がコンパクトであるのに加え、中心市街地内で供給が出尽くしつつあることから、宅地供給、需要ともに、やや利便性に劣る周辺部に波及している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1 0 0 0万円前後が標準的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心に工場等も見られる地域で、やや街路条件に劣る。周辺地域には年数が経過した共同住宅も散見されるが、街路条件に劣り賃貸需要は少ないため、適正な賃貸事例の収集が困難であり、収益価格は試算しなかった。比準価格は、実際の取引事例に基づき実証的で、自用目的の取引が多い市場の実態を反映している。以上より、規範性の高い比準価格を採用し、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 塩尻-3							交通 0.0	交通 -1.0		
(9) 指定からの検討	公示価格 50,700 円/㎡	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[158.4]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	31,200	⑦内訳	環境 0.0	環境 +60.0		
								画地 +4.0	行政 0.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	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 +1.0
	塩尻(県)-1							交通 0.0	交通 -3.0		
	前年指定基準地の価格 55,300 円/㎡	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[171.4]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	33,000		環境 0.0	環境 +75.0		
								画地 +1.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 長野県経済は持ち直しているが、建築費高騰等が懸念される。塩尻市の人口は微減、世帯数は増加傾向、高齢化率は県平均を下回る。						
	■ 継続 ☐ 新規				地域要因 特段の変動要因はない。						
	前年標準価格 31,400 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										
(10) 対象基準地の検討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地			③価格形成要因の変動状況							
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
(10) 対象基準地の検討	②変動率	年間 +1.6 %	半年間 %	③価格形成要因の変動状況							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15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	株式会社信濃不動産鑑定事務所
塩尻(県)-7	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 大日方 一成
鑑定評価額	7,560,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 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	[令和8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 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 70 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m					②標準の使用 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 市街化区域に編入された近接地域の住宅地は、供給は多くても需要も多く、高値でも売れ行きが良い。調整区域でも一般住宅建設可能な住宅地は、一定の需要が認められ、地価は上昇と予測する。									
(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		角地 方位 +2.0 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 23,200 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、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、近隣地域等に地縁の選好性を有する者の他、塩尻市等に勤務先を有する一次取得者が想定できる。塩尻市中心部の住宅地に対する需要が強いことから、調整区域内であっても、一般住宅が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アパート等の収益物件の建設ができないことから、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近接する類似地域等で現実に生じ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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 塩尻-7		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 +6.0 交通 0.0 環境 -37.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 14,800 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [66.8]	[104.0] 100	23,000			
(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 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 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 22,800 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況		[一般的要因] 塩尻市中心部の住宅地は需要が根強く、地価は上昇しており、近接する調整区域は、割安感より需要の波及が見られる。				
	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] 特段の変動要因はない。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +1.8 % 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
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	56,000 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	[令和 8年 1月]	45,000 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
(3)鑑定評価の条件	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所在地及び地番並びに「住居表示」等 塩尻市大字広丘原新田字床尾道2 1 4 番 3					②地積 (㎡)	381 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状 不整形 1:3.5	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 S3	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模小売店舗が 建ち並ぶ駅前商業地 域	⑥接面道路の状況 北16m県道、 東側道	⑦供給 処理施 設状況 水道、 下水	⑧主要な交通施設との 接近の状況 広丘 150m	近商 (80, 200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m					②標準の使用 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地域の特性 特記 事項 広丘駅前通り沿いの近隣商 業地域	街 路 1 6 m 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 昇基調は継続と予測する。								
(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 二方路		-2.0 +2.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 56,600 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 27,300 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、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) 規 価 公 示 価 格 と した を	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 交通 環境 画地 行政 その他 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0
	公示価格 60,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [109.3]	[100.0] 100	55,600		
(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	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 55,900 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 塩尻市全体での人口は減少傾向で、減少率は拡大傾向にある。高齢化率は県全体の平均より低い。地域による二極化傾向が続いている。				
	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] 特段の変動要因はない。				
	②変動率 年間 +0.2 % 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	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	61,200,000 円	1㎡当たりの価格	58,900 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 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	47,000 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
(3)鑑定評価の条件	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 1 5 5 1 番 7					②地積 (㎡)	1,039 ()	③法令上の規制等		
	③形状 1:2.5	④敷地の利用の現況 店舗 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 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	⑥接面道路の状況 南18m国道、背面道	⑦供給処理施設状況 水道、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 塩尻 1.4km		準住居 (60, 200) (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 1 8 m 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、地価は若干の上昇継続と予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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			59,700 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、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も想定される。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	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 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 -1.0 交通 +3.0 環境 -3.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格 60,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[100.0] 100	59,100		標準化補正		
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 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 -1.0 交通 0.0 環境 -5.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 55,900 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	59,000		標準化補正		
(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 58,800 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 塩尻市全体での人口は減少傾向で、減少率は拡大傾向にある。高齢化率は県全体の平均より低い。地域による二極化傾向が続いている。					
	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] 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、改良工事が進められている。					
	②変動率 年間 +0.2 % 半年間 %				[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 奥原不動産鑑定
塩尻(県)5-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	54,000 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		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5 6 1 番 1 4 「大門八番町 1 2 - 1 4」			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	2 5 m 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、塩尻駅前は旅行者や通勤・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		67,400 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		34,600 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じ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置いて、 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 と した	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -9.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 60,800 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	66,800					
(9) 指定 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -3.0 -10.0 -3.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 55,900 円/㎡	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.8]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	66,800					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 67,400 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[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。						
	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	0.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
塩尻(県)5-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額		118,000,000 円	1㎡当たりの価格	66,500 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率	52,000 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		塩尻市大字広丘吉田字道東1 0 3 3 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) (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 3 0 m 国道	交通施設	広丘駅 北方1.3km		法令規制	準工 (70, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		当該国道沿いは、大規模商業施設の出店や共同住宅の建設等が見られ成熟度が増している。幹線道路沿いの大規模画地に対する需要は堅調で、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	不整形二方路	-1.0 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		67,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		38,400 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、塩尻市及び松本市の幹線道路沿い等に存する郊外型の商業地域全般である。需要者の中心は、地元事業者の他、県内外の企業等が想定される。需給動向は、国道19号線を中心に、大規模な画地の供給が限定的である一方、大型店舗や物流業務施設用地等としての需要は強く、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、取引規模等の個性が強く、また事業用借地権の利用が多いため、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、同一需給圏内の幹線道路沿いの路線商業地域における現実の取引事例に基づき求めたもので、市場の実態を反映して実証的である。郊外型店舗については、事業用借地権によるものも多く、賃貸実例は少ないため、標準的な賃貸用建物を想定して試算した収益価格の信頼性は相対的に劣る。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、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	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	地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号 松本5-14							交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0		
(9) 指定からの検討基準地	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 -1.0	
	塩尻(県)5-1							交通 0.0	環境 0.0	交通 +1.0		
	前年指定基準地の価格							環境 0.0	画地 0.0	環境 -13.0		
	55,900 円/㎡							行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格形成要因の	[一般的要因]	長野県経済は持ち直しているが、建築費高騰等が懸念される。塩尻市の人口は微減、世帯数は増加傾向、高齢化率は県平均を下回る。	[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。		
	■ 継続 □ 新規											
	前年標準価格 66,200 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											
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地			③価格形成要因の	[一般的要因]	長野県経済は持ち直しているが、建築費高騰等が懸念される。塩尻市の人口は微減、世帯数は増加傾向、高齢化率は県平均を下回る。	[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。		
	標準地番号											
	公示価格											
	②変動率 年間 +0.5 % 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	
塩尻(県)5-5	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	大日方 一成
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[令和8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		塩尻市大字奈良井字西町4 1 3 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び、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	旧街道の宿場町で伝統的な建物が保存されている地域		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。外国人を含む観光客数が増加しており、ホテルも開業して注目を浴びているが、行政的条件より建物の新築が難しく、空家も多いため、今後も注視が必要。								
(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、旧塩川村を含む木曽路沿いの町村であり、木曽路に点在する旧宿場町等の観光地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や都市部からの移住者であるが、事業目的の個人・法人も想定できる。需給動向は、過疎化・高齢化の進展により、既に空家も多く、潜在的な供給圧力も強い一方で、需要は限定的である。需要の中心となる価格帯は、取引当事者の事情等の個性が強いため、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	当該地域は、旧来からの宿場町内に存し、店舗併用住宅等の収益目的物件はあっても、行政的条件より賃貸用建物等の新築がほぼ不可能であるため、土地残余法は適用できない。本地域においては、不動産の取引に当たっては、類似不動産の取引価格を指標として取引価格が決定されることが一般的と認められることから、比準価格の説得力は高い。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(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	
	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	
	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 14,200 円/㎡			③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的要因] 奈良井地区では、観光客の入込数が増加し、近年はホテルの開業も見られるが、人口・世帯数は減少して、空家も多い。					
	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/㎡				[地域要因] 特段の変動要因はない。					
	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。					

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
塩尻(県)9-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	25,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,100 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 10日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	25,000 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所在及び地番並びに 「住居表示」等		塩尻市大字広丘野村字角前1 9 7 5 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)			(その他) 産業誘導区域内		
	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						
(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んでおり、市道「広丘東通線」（都市計画道路）の改良工事も進んで、近隣地域の利便性向上が見込まれることから、地価は上昇傾向と予測する。									
(3)	最有効使用の判定		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 31,100 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、県内の工業地域全般で、中でも塩尻市及び周辺市町村の工業団地等が中心である。集合住宅等の開発業者も想定可能であるが、需要者の中心は、地元事業者の他、全国的・全県規模の製造業者や流通業者と想定される。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や、行政的条件が同等である地域において、現実を生じした、画地規模等の類似性が高い取引事例を中心に採用して試算したもので、比準価格の信頼性は高い。また、工場や流通業務施設は自用目的が多く、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、比準価格の規範性は高いので、比準価格を採用し、代表標準地等との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示 価格 とし た	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	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0		
	公示価格 25,400 円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	26,000		交通 0.0		交通 0.0		
								環境 0.0		環境 0.0		
								画地 0.0		行政 0.0		
								行政 0.0		その他 0.0		
								その他 0.0				
(9) 指定 基準 地 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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 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 30,800 円/㎡		③ 価格 変動 状況 形成 要因 の	[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おり、新たな工業団地造成の計画もある。								
	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] 特段の変動要因はない。								
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %			[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								