

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
安曇野(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	18,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,100 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	[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
					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所在地番並びに「住居表示」等				安曇野市堀金烏川3 4 1 2 番 1				②地積 (㎡)		963 ()		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) (60, 200)					
	1.2:1		住宅 W2		中規模農家住宅が生活幹線県道沿いに散在する農家集落地域		東5.5m県道		水道、下水		南豊科 1.6km		(その他) 安曇野市土地条例 (60, 100)					
(2) 近隣地域	①範囲				東 50 m、西 30 m、南 80 m、北 200 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 36.0 m、奥行 約 28.1 m、規模				963 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 5.5m県道		交通施設		南豊科駅 南西方1.6km		法令規制 (都) 安曇野市土地条例 (60, 100)					
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの農家集落で価格時点現在特別な地域変動要因は無い。地域として後継世代が流出しているので、高齢化を伴い当面は現状で推移するものと予測する。															
(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		ない							
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		19,100 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		同一需給圏は安曇野市内農家集落全般と判定した。既存農家集落は閉鎖的な特性があることと、地域として宅地供給が少ないので、需要者の中心は地縁関係者か、宅地分譲を目的としたデベロッパー等が該当する。市場メカニズムが機能しにくい地域で、取引に特別な事情が介在することや、規模により取引価格が左右されることが多く、市場で指標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		近隣地域は旧来からの農家住宅が集落を形成している地域で、自己利用が専らである。民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、公法上の規制から賃貸住宅の建築も制限される。それ故、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみの適用になった。比準価格は類似性を有する農家住宅の取引事例から試算された市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって比準価格を標準とし類似標準地と規準した価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(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対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0 地域要因 -1.0	
	標準地番号 安曇野-8		公示価格 17,600 円/㎡		$\frac{101.2}{100}$		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{93.1}$		$\frac{100.0}{100}$		19,100		交通 0.0 交通 -6.0			
(9) 指定基準地	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 -1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$		$\frac{100}{100}$						環境 0.0 環境 -6.0			
(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				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。安曇野市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向であるが、二極化が鮮明。							
	前年標準価格 18,700 円/㎡						[地域要因]				地域要因に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]				特にない。							
標準地番号 公示価格 円/㎡																		
②変動率 年間 +2.1 % 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
安曇野(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	
安曇野(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		6,330,000 円		1㎡当たりの価格	16,700 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 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
					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		安曇野市明科中川手2 2 3 5 番 2				②地積 (㎡) ()		379		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) (60, 200)		
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅等が散在する高台の住宅地域		南東4.3m市道	水道、下水	明科 1.3km		(その他) 安曇野市土地条例 (土砂災害警戒区域) (60, 100)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 60 m、南 50 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 21 m、奥行 約 18 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	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. 3 m市道	交通施設	明科駅 南西方1.3km	法令規制	(都) 安曇野市土地条例 (土砂災害警戒区域) (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		高台の既存住宅地域で、小中学校には近接するがやや利便性に劣る地域。新たな開発等は見られず、当面は現状推移と予測。明科地区は人口減少、高齢化の進展等から、需給は弱含み傾向。									
(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 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 16,700 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、安曇野市明科地区及び池田町、松川村に存する住宅地域である。需要者の中心は安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者である。需給動向は、安曇野市では民間業者による宅地分譲等の供給が多く、需要者の選別は厳しくなっているが、明科地区では高齢化が進んでおり、外部からの需要は弱く、需給は弱含み傾向。需要の中心となる価格帯は、土地のみで5 0 0万円～7 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	比準価格は同一需給圏内の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が、安曇野市土地条例により共同住宅の建設は困難であることから、収益価格の試算は断念した。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	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 [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	街路交通環境行政その他 +3.0
	安曇野(県) -1										0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 18,700 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [118.5]	[103.0] 100	16,600				0.0	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] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。安曇野市の人口は微減で、住宅の不動産需要は地域により二極化である。						
	■ 継続 ☐ 新規					[地域要因] 中規模住宅等が散在する高台の住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	前年標準価格 16,700 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	0.0 %	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
安曇野(県)-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	7,160,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,800 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	[年 1月]	円/m ²
(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		安曇野市三郷明盛 1 2 7 4 番 5 5				②地積 (㎡)	200 ()	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) (60, 200)					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4m市道	水道、下水	一日市場 550m		(その他) 安曇野市土地条例					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 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 13.2 m、奥行 約 15.1 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	街路	基準方位北 4m市道	交通施設	一日市場駅 南方550m	法令規制	(都) 安曇野市土地条例 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		三郷明盛地区の住宅地域として成熟し、開発余地もあり松本市からの需要もあるので、住宅需要は比較的堅調である。周辺で新興の戸建住宅分譲が行われており、新旧住宅が混在しつつ推移していくと予測する。										
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 35,800 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、安曇野市の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者が多い。三郷明盛地区は、安曇野市だけでなく松本市へのアクセスも良好で、同市のベッドタウンとして位置づけられており需給は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額 4 0 百～4 5 百万円程度、土地のみは 5 0 ～6 0 坪程度で総額 7 百万円前後。但し、需要増と造成費値上げにより 1 0 百万超の取引が増加している。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅中心の既成住宅地域であり、敷地規模と周辺土地利用の状況から、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、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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路			
	標準地番号							交通		交通			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	環境	地域要因	環境	+2.0 0.0 +10.0 -1.0 0.0		
								画地		行政			
	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/㎡)		標準化補正		行政		地域要因	行政
	安曇野(県)-4									その他			その他
(10) 対象基準地の前年の検討	39,500 円/㎡	[103.8] 100	100 [102.0]	100 [111.1]	[100.0] 100	36,200		0.0		0.0			
	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] 長野県経済は一部に弱い動きが見られるが持ち直している。安曇野市の人口は微減である。									
	■ 継続 ☐ 新規			[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。									
	前年標準価格 34,700 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 円/㎡												
	②変動率	年間 +3.2 %	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
安曇野(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	9,640,000 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		安曇野市豊科1746番13				②地積 (㎡)	235 ()	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)1中専 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	東5.4m市道	水道、下水	南豊科 1.1km	(その他) 安曇野市土地条例				
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 25 m、南 40 m、北 10 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 13 m、奥行 約 18 m、規模		230 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	市街地近郊の小規模分譲住宅団地	街路	基準方位 北市道 5.4m	交通施設	南豊科駅 南東方1.1km	法令規制	(都)1中専 安曇野市土地条例 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	豊科地区は住宅地需要が強く、近隣地域は幹線道路や大型商業施設に近接して利便性が高い住宅地域であり、周辺で開発された分譲住宅団地は高値でも売れ行きが良いことから、地価は上昇傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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			41,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			25,000 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、安曇野市及び周辺市町村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、豊科地区の中心市街地や近郊の住宅地域である。需要者としては、安曇野市又は周辺市町村の居住者で、一次取得者が中心である。利便性の高い豊科駅周辺の住宅地に対する需要は根強く、供給は少ないため、需給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1000万円前後、新築の戸建物件で4500万円前後が標準的。										
(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、豊科地区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、安曇野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、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 安曇野-6								交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 +18.0
	前年指定基準地の価格								画地 +4.0		行政 -2.0
	円/㎡								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			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	安曇野市住宅地域の需給動向は地域による二極化傾向が見られるが、豊科地区では根強い需要があり、高値の取引も見られる。					
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 39,500 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) 対象基準地の前年の検討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地			[地域要因]	特段の変動要因はない。						
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率 年間 +3.8 % 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
安曇野(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
安曇野(県)-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	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 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]	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	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 安曇野市豊科4 2 4 6 番 7					②地積 (㎡)	331 ()	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) 1 中専 (60, 200)			
	1.5:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	東4m市道	水道、下水	豊科 900m		(その他) 安曇野市土地条例 (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 20 m、南 40 m、北 50 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 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	市街地中心部に近い住宅地域	街路	基準方位 北 4m 市道	交通施設	豊科駅 東方900m	法令規制	(都) 1 中専 安曇野市土地条例 (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	豊科地区は住宅地需要が強く、近隣地域は商業施設等に近接して利便性が高い住宅地域であり、周辺で開発された分譲住宅団地は高値でも売れ行きが良いことから、地価は上昇傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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			47,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			30,500 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、安曇野市及び周辺市町村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、豊科地区の中心市街地や近郊の住宅地域である。需要者としては、安曇野市又は周辺市町村の居住者で、一次取得者が中心である。利便性の高い豊科駅周辺の住宅地に対する需要は根強く、供給は少ないため、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、2 5 0 ㎡規模の土地のみで1 2 0 0 万円前後、新築の戸建物件で5 0 0 0 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、豊科地区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、安曇野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、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 安曇野-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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 48,300 円/㎡	[101.1] 100	100 [104.0]	100 [102.0]	[102.0] 100	47,000					
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 安曇野(県)-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	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 39,500 円/㎡	[103.8] 100	100 [102.0]	100 [87.7]	[102.0] 100	46,800					
(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 45,500 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	安曇野市住宅地域の需給動向は地域による二極化傾向が見られるが、豊科地区では根強い需要があり、高値の取引も見られる。					
	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 +3.3 % 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8年地価調査）

令和8年7月16日提出
安曇野(県)-6 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
安曇野(県)-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	9,160,000 円	1㎡当たりの価格	35,100 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		安曇野市穂高柏原6 5 8 番 8			②地積 (㎡)	261 ()	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) (60, 100)				
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域	北5.5m市道	水道、下水	柏矢町 1.2km	(その他) 安曇野市土地条例				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 60 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 14.0 m、奥行 約 18.6 m、規模			261 ㎡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 5. 5 m市道	交通施設	柏矢町駅西方1.2km	法令規制	(都) 安曇野市土地条例 (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		穂高柏原地区に所在する住宅地域で開発余地もあるので、住宅地需要は比較的堅調である。周辺で新規住宅分譲が行われ、新興住宅が増えつつ推移すると予測する。								
(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 0.0		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 35,100 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		同一需給圏の範囲は、安曇野市穂高の住宅地域である。需要者の中心は、安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者が多い。柏原地区では住宅地の開発分譲が多くみられ、需給は堅調に推移している。市場で需要の中心となる価格帯は、新築住宅で総額4 0 百～4 5 百万円程度、土地で6 0 ～7 0 坪程度で総額9 百万円程度であるが、造成費等の上昇から総額1 0 百万円超の区画も増え始めている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用の戸建住宅中心の既成住宅地域であり、安曇野市土地利用条例によって、共同住宅の建築が制限されているため、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、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) 公示標準価格	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	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
	安曇野(県)-4										
	前年指定基準地の価格 39,500 円/㎡		[103.8] 100	100 [102.0]	100 [113.9]	[100.0] 100	35,300				
(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価格形成要因の	[一般的要因] 長野県経済は一部に弱い動きが見られるが持ち直している。安曇野市の人口は微減である。						
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 戸建住宅を中心とする住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	前年標準価格 34,000 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 +3.2 %	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
安曇野(県)-7	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	4,580,000 円		1㎡当たりの価格	13,500 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	[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	倍率種類別	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		安曇野市穂高有明 7 7 2 4 番 1				②地積 (㎡)	339 ()	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) (60, 100)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅と併用住宅が混在し、店舗等も見られる県道沿いの住宅地域	東9.8m県道	水道	穂高 4.4km	(その他) (土砂災害警戒区域) 安曇野市土地条例			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 80 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 14 m、奥行 約 24 m、規模 340 ㎡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、9.8m県道	交通施設	穂高駅西方4.4km	法令規制	(都) (土砂災害警戒区域) 安曇野市土地条例 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いにあり、一般住宅、別荘地のほか、店舗等もみられ、観光地的要素も有する地域である。住宅地需要は、通年居住目的、別荘目的、移住目的など堅調さを継続しており、地価は安定的に推移すると予測する。							
(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 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			13,500 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、安曇野市郊外住宅地域であるが、穂高有明地区の住宅地域に強い代替性が認められる。需要者は、安曇野市及び周辺市町村居住の一次取得者が中心であるが、移住目的や店舗等を目的とする需要者も想定可能である。需給動向は、小規模分譲等の供給は見られるが、通年居住、別荘、移住、事業用途等、需要の目的が多様であり、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400万円～600万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等のほか店舗等も見られる地域であるが、アパートや店舗等の賃貸需要は少なく賃貸市場は未成熟である。また、安曇野市条例により共同住宅が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。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。したがって、実際の取引事例に基づき実証的な比準価格を標準とし、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) 公示価格を標準とした	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	標準地番号 安曇野-11						標準化補正	交通 0.0		交通 0.0
	公示価格 11,800 円/㎡	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.3]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	13,500	環境 0.0	環境 -6.0		環境 -6.0
								画地 0.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	安曇野(県)-1						標準化補正	交通 0.0		交通 0.0
	前年指定基準地の価格	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[144.5]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	13,500	環境 0.0	環境 +49.0		環境 +49.0
	18,700 円/㎡						画地 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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因	[一般的要因] 長野県経済は、持ち直している。安曇野市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向であるが、二極化が鮮明。					
	前年標準価格 13,500 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 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
安曇野(県)-8	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	7,690,000 円		1㎡当たりの価格	37,500 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	[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		安曇野市穂高 6 6 7 8 番 3				②地積 (㎡) (205)		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 住居 (60, 200) (その他) 安曇野市土地条例		
	台形 1:1.5	住宅 W2		高等学校に近い、中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域		南西6m市道、北西側道	水道、下水	穂高 600m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 10 m、南 25 m、北 5 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 18 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		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	穂高駅 南東方600m	法令規制	(都) 2 住居 安曇野市土地条例 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		穂高地区中心部に位置する中規模一般住宅の多い既存住宅地域で、特別な地域変動要因もなく現状を維持しつつ推移するものと思料される。値頃感から今後地価は安定的に推移するものと予測。									
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 台形 角地 +3.0 0.0 0.0			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 37,500 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、安曇野市内の住宅地域。特に穂高地区内の住宅地域により強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は、安曇野市内の地縁居住者となるが、近隣市町村からの転入も期待される。需給動向は、既存住宅地に対しては地縁的取引も多いものと思料されるが、単価、総額ともに値頃感が出始めており、取引は比較的堅調である。需給の中心となる価格帯は、土地 2 0 0 ㎡前後で総額で 7 5 0 万円前後、新築の戸建物件は 3 , 5 0 0 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			近隣地域は戸建住宅中心の住宅地域である。共同住宅も散見されるが、地主の土地活用が殆どであり、土地取得を行ってまでの投資採算は見込めず、収益還元法は適用しなかった。一方で比準価格は実際の取引事例に基づき実証的、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、周辺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	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 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	安曇野(県) -4											
	前年指定基準地の価格 39,500 円/㎡		[103.8] 100	100 [102.0]	100 [109.6]	[103.0] 100	37,800					
(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 36,700 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 長野県経済は、持ち直している。安曇野市の人口は微減傾向、世帯数は微増傾向であるが、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 +2.2 % 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16日提出
安曇野(県)-9 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
安曇野(県)-9	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 茅野 武弘
鑑定評価額	5,400,000 円	1㎡当たりの価格	16,400 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		安曇野市穂高有明2 1 5 7 番 1 2 6				②地積 (㎡) (329)		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) (60, 100)				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模の分譲住宅地域	北6m市道	水道、下水	有明3.5km		(その他) 安曇野市土地条例				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 0 m、北 80 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 16.0 m、奥行 約 20.4 m、規模 329 ㎡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	有明駅 北西方3.5km	法令規制	(都) 安曇野市土地条例 (60, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	周辺には農地が広がる分譲住宅地域であるが、今後開発が進む見込みが少なく現状推移と思われる。穂高有明地区の住宅地価格には値頃感もあり、移住目的需要も見受けられ、地価は安定的に推移と予測する。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,400 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、安曇野市郊外地域及び松川村に存する住宅地域であるが、穂高有明地区の住宅地域に強い代替性が認められる。需要者の中心は安曇野市又は近隣市町村居住の一次取得者であるが、県外からの移住目的需要者も想定される。需給動向は、安曇野市郊外地域は民間の宅地分譲等が多いが、環境や眺望、価格の値頃感から移住目的需要も見込まれ、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、土地のみで5 0 0 万円～7 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	近隣地域は郊外の分譲住宅地域であり、アパート等の賃貸需要は少なく賃貸市場が未成熟であるのに加え、安曇野市条例により共同住宅の建築が制限されるため、収益価格の試算は行わなかった。当該地域は居住の快適性、利便性等が重視される自用目的の取引が多い住宅地域である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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	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 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +5.0 +10.0 0.0 0.0
	安曇野(県)-1											
	前年指定基準地の価格 18,700 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [116.7]	[100.0] 100	16,400					
(10) 対象基準地の検討 前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 16,400 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 長野県経済は一部に弱い動きが見られるが持ち直している。安曇野市の人口は微減である。							
	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] 地域要因に変動はないが、別荘地を含めた周辺地域には、移住目的需要も見受けられる。							
					[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 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
安曇野(県)-10 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
安曇野(県)-10	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	8,990,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 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] 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		安曇野市豊科南穂高5391番				②地積 (㎡)	642 ()	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) (60, 100)		
	台形 1:1.5	住宅 W2		農地の間に農家住宅 が散在する住宅地域		北東3.9m市道、 北側道	水道、 下水	柏矢町 2.3km		(その他) 安曇野市土地条例		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 90 m、北 40 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 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	農地に囲まれた農家集落		街 路	3.9m 市道	交通 施設	柏矢町駅 東方2.3km		法令 規制	(都) 安曇野市土地条例 (60, 100)	
⑤地域要因の 将来予測		近隣地域の宅地は、条例の規制により価格水準が低い、周辺地域では一般住宅地の価格が高騰しており、近隣地域でも開発可能性があることから、地価は上昇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			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 14,000 円/㎡				(4)対象基準地 の個別的 要因	角地 0.0 台形 0.0			
			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、安曇野市や周辺市町村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、豊科南穂高地区の農家集落地域である。需要者としては、行政的条件より、近隣地域と地縁または血縁関係がある者が中心ではあるが、近接する周辺地域では住宅地の分譲価格が高騰していることから、開発素地としての需要も強い。規模等の個性が様々であるため、需給の中心となる価格帯は把握困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、安曇野市内の農家集落地域を中心とした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。行政的条件より賃貸アパートの想定ができないので、収益価格は試算しなかった。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ので、自用目的の取引事例に基づく比準価格の精度は高い。以上より、規範性に優る比準価格を採用し、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 安曇野-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	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 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 16,800 円/㎡		[102.2] 100	100 [100.0]	100 [122.4]	[100.0] 100	14,000					
(9) 指定 基準 地	①指定基準地番号 安曇野(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 18,700 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [136.2]	[100.0] 100	14,000					
(10) 対象 基準 地	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 13,400 円/㎡				③ 価格 変動 状況 要因の	[一般的] 安曇野市住宅地域の需給動向は地域による二極化傾向が見られるが、豊科地区郊外の新興分譲地においても、住宅地需要は強い。						
	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] 特段の変動要因はない。						
	②変動率 年間 +4.5 % 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	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
安曇野(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額		10,000,000 円		1㎡当たりの価格	40,000 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	[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		安曇野市豊科4 4 7 6 番 7			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		(都)商業 (80, 400) (その他) 安曇野市土地条例		
	1:4	店舗 W2		小売店舗が建ち並ぶ路線商業地域	北東11.5m国道	水道、下水	豊科 500m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 35 m、南 70 m、北 100 m			②標準的使用		低層店舗・事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 30 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 1 . 5 m国道	交通施設	豊科駅 南東方500m		法令規制	(都)商業 安曇野市土地条例 (80, 400)	
	⑤地域要因の将来予測		低層の小売店舗等が建ち並ぶ旧来の既成商業地域で、現状推移と見られるが一部住宅地への移行の可能性もある。商業用途需要は低調だが、周辺住宅地需要の堅調さに下支えされ、地価は安定的に推移と予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・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 40,400 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 25,000 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、旧豊科町及び旧穂高町の中心部周辺からやや郊外に存する商住混在地を含む商業地域である。需要者は、地元事業者が中心である。需給動向は、店舗経営者の高齢化、郊外型店舗への顧客流出等から潜在的な供給圧力が認められる一方、事業者の需要は低迷し、需給は弱含みで推移している。ただし、周辺住宅地域の堅調な宅地需要が下支えとなっている。需要の中心となる価格帯は、業種、規模等個性が強く、一定の水準を見出し難い。										
(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、国道沿いに小売店舗、事務所等が建ち並ぶ旧来からの商業地域である。比準価格は、同一需給圏内における現実の取引事例に基づき試算しており、実証的である。一方、収益価格については、当該地域の事業用賃貸需要が低迷し、賃貸市場の成熟度が低いため相対的に規範性は劣る。以上より、規範性を有する比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、類似標準地及び指定基準地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	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	⑧地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号 安曇野5-2							交通 0.0		交通 0.0	
	公示価格 43,800 円/㎡	$\frac{100.1}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{108.9}$	$\frac{100.0}{100}$	40,300	環境 0.0	環境 +10.0			
							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 -1.0	
	安曇野(県)5-2							交通 0.0		交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{98.0}$	$\frac{100.0}{100}$	39,800	環境 0.0	環境 0.0			
	39,100 円/㎡						画地 0.0	行政 -1.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 39,900 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。安曇野市の人口は微減傾向、高齢化率は県平均並み。						
	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 +0.3 % 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8年地価調査）

令和8年7月15日提出
安曇野(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
安曇野(県)5-2	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	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 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]	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	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	安曇野市穂高4325番1外	②地積(㎡)	403	⑨法令上の規制等	(都)近商(80, 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
	1:3.5	店舗兼住宅S2	小売店舗、銀行等が建ち並ぶ商業地域	南西9.5m市道	水道、下水	穂高500m
						(その他)安曇野市土地条例
(2)近隣地域	①範囲	東30m、西80m、南120m、北90m	②標準の使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約37m、規模410㎡程度、形状長方形				
	④地域的特性	特記事項	旧国道沿いの既成商業地域	街路9.5m市道	交通施設	穂高駅北東方500m
	⑤地域要因の将来予測	近接する国道沿い路線商業地域等に新設された大型店舗への顧客流出が止まらず、商況は衰退傾向で地価は下落傾向にある。ただし、周辺住宅地の需要に支えられて、地価は下げ渋るものと予測する。				法令(都)近商(80, 200)規制
(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	水路介在	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,400 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	12,000 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、安曇野市及び周辺市町村の商業地域及び商住混在地域全般であるが、強い代替競争関係が認められるのは穂高地区の混在住宅地域である。需要者としては、店舗・事務所又は併用住宅の建設目的の事業者のほか、一般住宅建設目的の個人も想定可能である。需給動向は、近隣地域の商況低迷により商業施設としての需要は弱含みであるが、価格水準的に住宅地としての需要も見込まれる。商業地は個別性が強く、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、穂高地区の類似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、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、現実の中心的な需要者は、賃貸ではなく、自用目的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おいて、収益価格を関連付け、類似する地価公示標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/㎡)
	安曇野5-4					
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [119.6]	[100.0] 100	39,000
	46,600 円/㎡					
(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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
	円/㎡					
(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 39,100 円/㎡	③価格変動要因	一般的要因	国道路等の幹線道路沿い路線商業地域では大型商業施設が増加して繁華性が増しているが、既存商業地域は繁華性が減退している。		
	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	特段の変動要因はない。		
	②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8年地価調査）

令和8年7月15日提出
安曇野(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
安曇野(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	41,800,000 円		1㎡当たりの価格	46,400 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	[年 1月] 円/㎡ 路線価又は倍率 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		安曇野市豊科南穂高1 2 2 8 番 1				②地積 (㎡) (901)		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) (その他) 安曇野市土地条例		
	1:2.5	店舗 S1		県道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域		北13m県道、背面道	水道、下水	田沢 1.4km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 90 m、南 50 m、北 0 m				②標準的使用		中低層店舗事務所併用地			
	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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 3 m県道		交通施設	田沢駅 西方1.4km		法令規制 (都)準工 安曇野市土地条例 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		安曇野 I C 東側に存する郊外型の商業地域で、周辺において店舗出店等も見られ、今後も商業地化が進むものと思われる。郊外型店舗の出店意欲は高く、地価は上昇傾向と予測する。									
(3)	最有効使用の判定		中低層店舗事務所併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	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			46,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			22,300 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		同一需給圏は安曇野市、周辺町村の商業地域又は混在地域。需要者の中心は地元事業者又はチェーン店等の展開を目的とする県内外の事業者である。需給動向は、農家の後継者不足等から潜在的な供給圧力が認められるが、業種、立地条件によっては郊外型店舗の出店意欲は旺盛で、需給動向は回復傾向と判断される。当事者の業種、規模、個別事情等に左右され、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、安曇野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。一方収益価格は理論的であるが、当該地域においては土地価格に見合った賃料水準が形成されず、低位に試算された。以上より、規範性に優る比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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 交通 環境 画地 行政 その他	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 +1.0 -15.0 +1.0 0.0
	安曇野(県)5-2											
	前年指定基準地の価格 39,100 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [85.8]	[102.0] 100		46,300				
(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 45,700 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 安曇野市は人口微減傾向にあるが、地域による二極化が見られ、地価動向も地域により異なる。						
	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 +1.5 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所
安曇野(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	96,900,000 円	1㎡当たりの価格	47,700 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]	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所在地番並びに「住居表示」等		安曇野市穂高970番2外				②地積 (㎡)	2,032 ()	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)準工 (60, 200)							
	台形 1:1.5	店舗兼工場 S1	中規模の自動車関連 営業所等が多い国道 沿いの路線商業地域	東15m国道	水道、 下水	柏矢町 570m	(その他) 安曇野市土地条例 (70, 200)							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 100 m、北 120 m		②標準の使用		低層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 60 m、規模		2,400 ㎡程度、形状		長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	15m国道	交通 施設	柏矢町駅 北東方570m	法令 規制	(都)準工 安曇野市土地条例 (70, 200)					
	⑤地域要因の 将来予測	国道沿いの路線商業地域で、同一路線沿いには各所に大型店舗の出店等が見られ商圈を形成している。郊外路線商業地の需要は比較的堅調であり、今後も地価は緩やかな上昇傾向と予測する。												
(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	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		48,400 円/㎡		(4)対象基準地の 個別的要因	台形	0.0				
			収益還元法	収益価格		25,200 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													
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由													
(8)	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 安曇野5-5		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	-1.0 0.0 +10.0 0.0 0.0 0.0
(9)	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 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 -15.0 +1.0 0.0 0.0
	安曇野(県)5-2 前年指定基準地の価格 39,100 円/㎡													
(10) 対象 基準 地の 前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 47,600 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。安曇野市の人口は微減傾向、高齢化率は県平均並み。									
	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。									