

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
長野(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
長野(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 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	46,000 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 長野市大字北堀字城ノ宮 8 5 6 番 2 3				②地積 (㎡) (291)		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)		
	台形 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	西3.8m市道	水道、ガス、下水	朝陽 900m	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 15 m、西 90 m、南 60 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 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 3.8 m	交通 朝陽駅 北西方900m	法令 2 中専 (60, 160)			
	⑤地域要因の将来予測	既存市街地内に位置する小規模既存住宅団地であり、道路幅員が狭い面があるが住環境は概ね良好であり、需要は安定しており、今後とも地域環境は現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 形状 +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 59,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 32,900 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	同一需給圏は長野市街地の北東部に位置する北長野駅東部から南部を中心とした住宅地域。需要者は長野市内の居住者のほか周辺市町村からの転入者も見られる。長野市街地内では新規分譲住宅の供給が安定的に行われてきており、近隣地域は既存市街地内にある既存住宅団地であることから需要は安定している。中心価格帯は土地で14000～18000万円程度、新築戸建住宅32000～40000万円程度と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は戸建住宅を中心としてアパートが見られる地域であるが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準であるため、収益価格は低位に試算された。一方比準価格は類似する取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を採用し収益価格は参考にとどめ、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	0.0 0.0 0.0 4.0 0.0 0.0
	長野(県)-16 前年指定基準地の価格 71,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [104.0]	100 [120.5]	[102.0] 100	58,800			+3.0 0.0 +17.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 57,400 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 朝陽地区の人口は微減傾向、世帯数は増加傾向である。長野市街地の利便性の優位な住宅地域の不動産需要は概ね安定的である。				
	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] 特別な地域要因はない。洪水浸水想定区域内に位置しているが、水害リスクは標準画地価格に反映している。				
	②変動率 年間 +2.8 % 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	畔上事務所
長野(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	17,500,000 円		1㎡当たりの価格	63,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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	51,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月24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		長野市稲田2丁目654番5 「稲田2-26-16」			②地積 (㎡)	275 ()	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) (その他)		
	1:2	住宅 L S1		一般住宅が建ち並ぶ 幹線道路背後の住宅 地域	北4.2m市道	水道、 ガス、 下水	信濃吉田 1.3km				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 30 m、南 90 m、北 70 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 13 m、奥行 約 20 m、規模 260 ㎡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、4.2m市道	交通 施設	信濃吉田駅 北方1.3km	法令 規制	1 低専 (50, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に大きな変化はないが、中心市街地方面へのアクセスが良好なこともあり、今後も成熟しつつ推移するものと予測する。地価も安定的に推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			63,700 円/㎡				
			収益還元法	収益価格			32,300 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、長野市の中心市街地北東外縁に位置する住宅地域が圏域。需要者は市内の居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。商業施設が集積する幹線道路背後に位置する住宅地域で、利便性が良好なことから、需給関係は安定している。土地取引の中心価格帯は1500万円～1800万円程度、新築戸建住宅は3500万円～4000万円程度と見られる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅が中心の住宅地域で、アパート等収益物件も見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない地域のため、収益価格は低位に試算された。利便性や居住の快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性ある取引事例より求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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 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 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	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +1.0 +4.0 +3.0 0.0 0.0
	長野(県)-16										
	前年指定基準地の価格 71,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [104.0]	100 [109.3]	[100.0] 100	63,600					
(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 63,300 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 長野市全体の人口は減少傾向で推移している。令和7年度の新設住宅着工戸数は対前年同期比で合計、持家、分譲が減少した。						
	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] 特別な地域要因の変動はない。						
	②変動率				年間 +0.6 % 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	内藤事務所有限会社
長野(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	50,600 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	40,000 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 長野市大字富竹字山道西752番4外				②地積 (㎡) (235)		⑨法令上の規制等	
	③形状 1.5:1	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 東4m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 朝陽850m	2中専 (60, 200) (その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 17 m、奥行 約 13 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性 特記事項 周辺の街路条件にやや難がある。	街路 基準方位北 4 m	市道	交通施設 朝陽駅 北東方850m	法令 規制	2中専 (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測 近隣地域は既成住宅地域で近くに商店街、金融機関がみられる。令和3年北部幹線道路が開通し若槻地区と古里地区との往来が容易になった。売り物件や取引価格水準は高く当面現状維持で地価は上昇するものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		50,600 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		31,000 円/㎡				
	原価法	積算価格		／ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、長野市の北東方面に位置する住宅地域が圏域。需要者は市内の居住者が中心であるが、長野市以北の市町村からの転入者も多く見られる。近隣地域は商店街、金融機関、病院に比較的近く利便性が良好であるが街路条件にやや難点が認められる。類似地域での取引価格水準は高く、当該地域は熟成が進んでいる住宅地であることから選好性の面から需要はやや強い。取引の中心価格帯は、土地が1200万円～1400万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域の不動産市場は自己使用目的の取引が主体である。比準価格は類似地域の自己目的の取引事例に基づいており、市場の実態を反映する説得力の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅が多い既成住宅地域であり、画地規模等から採算性が見込めないアパートを想定した収益価格は著しく低く求められた。よって実証的な比準価格を基に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。なお、収益価格は参考にとどめた。							
(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 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	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	長野(県)-16							
	前年指定基準地の価格 71,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [104.0]	100 [140.8]	[102.0] 100	50,300		+2.0 0.0 +38.0 0.0 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 49,700 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 富竹地区の人口は減少傾向。経済は物価高騰等の影響により足踏み状態。また、米国の通商政策等による不透明感がみられる。			
	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] 特に変動要因はない。洪水浸水想定区域（浸水深3m～5m未満）に指定されているが水害リスクは標準価格に反映している。			
					[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	アルプス不動産鑑定事務所
長野(県)-4	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	1,900,000 円		1㎡当たりの価格	3,660 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15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月1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		長野市鬼無里字東平1 2 6 1 8 番 1				②地積 (㎡)	519 ()	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	住宅 W2		農地の中に農家住宅が散在する住宅地域	東5.3m市道	水道、下水	長野 22km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 200 m、南 150 m、北 80 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 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	5.3m市道		交通施設	長野駅 西方22.5km 法令 都計外 規制	
	⑤地域要因の将来予測		過疎化が進む山間農村集落で外部からの一般的住宅需要はほとんど無いため、今後も現状維持で地価動向は下落傾向と予測する。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 3,660 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、長野市北西部の鬼無里地区及び戸隠地区を中心とする農家住宅地域であり、長野市内の他の農家集落地域も含まれる。需要者は当地に地縁の選好を有する者にほぼ限定され、同一需給圏外からの転入はほとんどない。農家集落という地域特性から不動産取引は極めて少なく、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。また、当地区は市内の他地区と比較して人口減少率が高く、積雪量も多いことから、不動産需要は総じて低調に推移している。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から原価法及び収益価格は求めることができなかった。比準価格は市場性の希薄な地域であることを念頭に、市街地から離れた類似の農家集落地域の取引事例を採用し比較したもので、精度の高さにはやや欠けるものの、少なくとも実証的ではある。自用目的での取引が中心であり、比準価格を標準とし、単価と総額との関連にも留意の上、本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,750 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口、世帯数ともに減少傾向が続いており、特に人口減少率 が大い。過疎化・高齢化に歯止めがかからず、不動産取引は停滞している。				
	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] 特に大きな変動は見られない。				
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -2.4 % 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
長野(県)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	72,300 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	57,000 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 長野市中越2丁目9番6 「中越2-15-3」				②地積 (㎡)		239 ()	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)		
	1:1.5	住宅 W2F1B		中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ区画整理済の新興住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	北長野 400m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 120 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 13.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 239 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	市街地近郊の住環境良好な区画整然とした住宅地域		街路 基準方位北 市道 6m	交通施設	北長野駅 南方400m		法令 規制 1 低専 (50, 80)		
	⑤地域要因の将来予測		北しなの線北長野駅より近距離にある区画整然とした住宅地域である。便利施設等の接近性及び住環境に優れるため、周辺地域の取引価格も堅調な動きを示し、需要は顕在化しやすく、地価は上昇傾向にて推移している。								
(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		72,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		44,200 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、北しなの線北長野駅あるいは同駅と類似立地条件下にある長野電鉄の各駅を最寄駅とする住宅地域において形成される。需要者層の中心は、総額水準からも当市居住の二次取得者層となり、市外よりの需要も認められる。一部商業施設の撤退はあるが接近性等利便性は良好で、区画整然とした住宅団地で住環境も優れ、需給動向は堅調である。需要水準の総額は、土地 1 6 0 0 ～ 2 0 0 0 万円、土地・建物で 3 5 0 0 ～ 4 0 0 0 万円と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の画地規模も勘案の上、収益価格の試算を行ったが、用途地域（形態規制）により効率的な賃貸想定が困難で、資産水準は低位となった。住環境が良好な住宅団地内にあるため、居住快適性を重視した自己利用目的取引が多く、類似地域に信頼性ある取引事例が求められた。よって、基準地の鑑定評価額の決定にあたっては、本地域の要因を反映する比準価格を採用し、指定基準地及び単価と総額の関連を踏まえ、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 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 +4.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 -2.0 0.0 +3.0 0.0
	長野(県)-16										
	前年指定基準地の価格 71,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [104.0]	100 [97.9]	[102.0] 100	72,400					
(10) 対象基準地の検討 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 70,500 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 当市人口減少は継続、土地取引件数は対前年（1月～4月）より若干減少、建築費高騰の懸念があるが、当市地価は、相対的に安定的。						
	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] 住環境・居住利便性ともに優れており、地価動向は序章傾向で推移。浸水想定区域内に位置しているが水害リスクは小さい。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +2.6 %	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
長野(県)-6 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 長野支所
長野(県)-6	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 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	56,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月19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 長野市大字高田字幅下河原2200番31				②地積 (㎡) (241)		⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 住宅W1	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 南6.5m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 長野2.9km	1 住居 (60, 200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 60 m、南 40 m、北 40 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 15.2 m、奥行 約 15.4 m、規模 241 ㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性 特記事項	特にない		街路 基準方位北、6.5m市道	交通施設 長野駅 東方2.9km	法令規制 1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測 長野市の市街地東部に位置する既成の住宅地域で、特に変動要因はなく、今後も現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的な要因		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 70,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 42,900 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	同一需給圏は長野市東部の住宅地域で、特に市街地を北東から南西へ横断する国道18号東側の地域と強い代替性が認められる。需要者の中心は市中心部へ通勤するサラリーマン等の標準的所得層である。商業施設等が周辺に充実しており生活利便性が良好であることから住宅地は需要が多く、地価は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1500万円～1800万円程度、新築建売で3000万円～3500万円前後と認められる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成の住宅地域に所在し、自己使用を前提とする取引がほとんどを占める。比準価格の適用に当たっては、市街地東部の住宅地域に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。周辺では自用の戸建住宅が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との検討も踏まえ、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個別的な要因の比較	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	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指定からの検討 指定基準地	①指定基準地番号 長野(県)-16		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的な要因の比較	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	⑧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 71,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [101.8]	[104.0] 100	69,700	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	-2.0 -2.0 +6.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の検討 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 69,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長野市の人口は減少、世帯数は増加傾向。建築費上昇により立地条件を妥協する動きもあるが、立地条件の優る住宅地の需要は底堅い。				
	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] 長野市東部の既成の住宅地域で、特に変動要因は見当たらない。				
					[個別的な要因] 個別的な要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +1.4 % 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
長野(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社斎藤不動産鑑定
長野(県)-7	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	11,500,000 円		1㎡当たりの価格	58,500 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 倍率種別	46,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月1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		長野市大字川合新田字北岡707番2				②地積 (㎡)		197	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 住居 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 L S2		一般住宅、農家住宅等が建ち並び、工業地域に隣接する住宅地域		南西4.4m市道	水道、下水	長野 3.2km		(その他) (60, 176)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 30 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 11 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	近隣地域の東隣に段ボール加工工場が立地。街路の系統・連続性がやや劣る。		街路	基準方位北 4.4m市道	交通施設	長野駅 南東方3.2km		法令 規制	1 住居 (60, 176)	
	⑤地域要因の将来予測	主に一般住宅が建ち並び既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動が無いので、今後も現状のまま推移すると予測する。利便性の高さから需要は底堅く、地価は上昇している。										
(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		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		58,500 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		同一需給圏は長野市犀北の市街地近郊の住宅地域で、需要者は市内居住者を中心に市外からの転入も見られる。近隣地域は住宅地域として人気のある稲葉地区の南隣に位置し、住環境及び街路の系統・連続性にやや難があるものの、利便性の高さから周辺部では工場跡地や農地等を開発した小規模な宅地供給が行われており、需要は堅調に推移している。土地は1,000万円～1,500万円、新築戸建は3,500万円～4,000万円程度が需要の中心である。									
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は居住の快適性を重視する戸建住宅中心の住宅地域である。比準価格は川合新田地区及び北隣の稲葉地区の住宅地の取引事例に基づき試算しており市場性を反映した価格が求められた。一方、収益価格は対象基準地の画地規模では事業収支の観点からアパートの想定が困難なため試算しなかった。以上より、自己利用の住宅を求める需要者の属性を勘案して、実証的な比準価格を採用し、指定基準地等との検討も踏まえて、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	地域要因	街路 +4.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長野-11											
	公示価格		[100.9] 100	100 [102.0]	100 [110.2]	[103.0] 100	57,900					
(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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	長野(県)-16											
	前年指定基準地の価格		[101.8] 100	100 [104.0]	100 [123.1]	[103.0] 100	58,200					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 長野県経済は一部に弱めの動きがみられるものの持ち直しの動きが続いており、長野市内住宅地価格は緩やかに上昇している。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 犀北南端に近い国道18号南東側の住宅地域。中心市街地に比較的近い利便性から、周辺部も含め住宅地化が進んでいる。							
	前年標準価格 57,300 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	%							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月14日提出
長野(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
長野(県)-8	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	21,100,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 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	78,000 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		長野市大字栗田字東番場4 4 3 番 5				②地積 (㎡) (209)		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 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、マンション、アパート等が混在する住宅地域	南西4.3m市道	水道、ガス、下水	長野 1km		(その他) (60, 172)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 60 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 11.7 m、奥行 約 18.2 m、規模 209 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	周辺街路は狭小で屈折する箇所が多いことから近隣地域へのアクセスにやや難がある。		街路	基準方位北 4. 3 m	交通施設	長野駅 南東方1km	法令規制	1 住居 (60, 172)		
	⑤地域要因の将来予測		土地区画整理事業実施区域や公園に近い既成住宅地域であり長野駅徒歩圏内に位置している。市街地にあるため住環境に優れているが周辺の街路条件にやや難がある。今後も熟成が進み、地価は上昇が続くものと予測する。									
(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 101,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 69,800 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長野駅東口の栗田・若里・中御所地区等の住宅地域である。需要者は市内の居住者のほか他市町村からの転入者もみられる。近年、平たんで利便性に優れた栗田地区や土地区画整理事業が完了した長野駅周辺の市街地住宅地の需要は旺盛である。特に栗田・若里地区の住宅地は供給不足気味で高値取引が多くみられ、売り物件の価格水準も高い。需給圏内の土地価格は2 0 0 0万円前後、新築の戸建物件は4 0 0 0万円程度が需要の中心と思われる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	長野市中心部に近いため近隣地域周辺にはアパートも見られ賃貸借需要は旺盛な地域である。当該地域内では戸建住宅が標準で、そもそも収益性より生活利便性や居住の快適性が重視され、自用目的での取引が中心と考えられる。よって、長野駅を中心とした住宅地の取引に基づき比較検討した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも留意して本件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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	長野(県)-17											
	前年指定基準地の価格 141,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [104.0]	100 [142.2]	[103.0] 100	101,000					
(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 96,500 円/㎡				③ 価格変動要因	一般的な要因 栗田地区人口はほぼ安定。周辺分譲地価格や取引価格の水準は非常に高い。長野駅徒歩圏、地勢が平たん、利便施設に近い等需要は強い。						
	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/㎡					地域要因 大きな変動要因はない。洪水浸水想定区域（浸水深0. 5～3m未満）に指定されているが水害リスクは標準価格に反映している。						
	②変動率 年間 +4.7 % 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	合同会社斎藤不動産鑑定
長野(県)-9	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	15,900,000 円		1㎡当たりの価格	55,400 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	44,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月1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		長野市川中島町上氷鉋字瀬ノ窪956番10			②地積 (㎡)	287 ()	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 住居 (60, 200)
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ駅に近い住宅 地域	南西5.8m市道	水道、 ガス、 下水	川中島 340m		(その他)
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 50 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 16.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記 事項	川中島駅徒歩圏内の既成住 宅地域	街 路	基準方位北 5.8m市道	交通 施設	川中島駅 南東方340m	法令 規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅が建ち並ぶ駅徒歩圏内の既成住宅地域。周辺では小規模な宅地開発が行われており、住宅地域として一層熟成が進むと予想する。利便性の高い住宅地域であり地価は緩やかな上昇が続いている。							
(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			55,400 円/㎡			
	収益還元法		収益価格			40,000 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	同一需給圏は長野市の犀川以南の市街化区域内住宅地域で、中でも川中島地区、更北地区等が価格牽連性の強い地域である。需要者は市内居住者のほか周辺市町村からの転入も見られる。圏内では農地や未利用地の開発、又は大規模画地のミニ開発による宅地供給が行われており、小規模宅地では高価格分譲も見られる。市場の中心価格帯は、土地は1,200万円～1,500万円、新築戸建は3,500万円～4,000万円程度である。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は居住の快適性を重視する戸建住宅中心の住宅地域である。比準価格は川中島地区及び周辺住宅地の取引事例に基づき試算しており市場性を反映した価格が求められた。近隣地域周辺にはアパートも見られるが賃料水準の低さ等から収益価格は比準価格を相当下回った。以上より、自己利用の住宅を求める需要者の属性を勘案して、実証的な比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示 価格 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	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
	長野(県)-18								
	前年指定基準地の価格 49,800 円/㎡	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [91.3]	[103.0] 100	55,100			
(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 54,200 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因の	[一般的] 長野県経済は一部に弱めの動きがみられるものの持ち直しの動きが続いており、長野市内住宅地価格は緩やかに上昇している。				
	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] 周辺地域の宅地需要は堅調で高価格取引も見られる。昨年12月、都市ガスが供給可能となった。その他地域要因に特段の変動はない。				
	②変動率 年間 +2.2 % 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	合同会社斎藤不動産鑑定
長野(県)-10	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	15,600,000 円		1㎡当たりの価格	41,100 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	33,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月1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		長野市安茂里小市2丁目5388番7外「安茂里小市2-13-29」			②地積 (㎡)		380 ()	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 住居 (60, 200)	
	台形 1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び既存住宅地域	西5m市道	水道、下水	安茂里 1.5km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲			東 70 m、西 200 m、南 40 m、北 110 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 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	北方の国道19号と南を流れる犀川に挟まれた南方下りの既存住宅地域	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	安茂里駅 南西方1.5km	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	安茂里小市地区は市街化区域の西端に位置し、近隣地域西端は土砂災害警戒区域にかかる。利便性にやや劣るため不動産需要は弱含みで地価は下落が続いている。概ね熟成した住宅地域であり当面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		41,100 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		23,500 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	同一需給圏は長野市市街地周辺の住宅地域で、需要者は市内居住者のほか周辺市町村からの転入も見られる。近隣地域は国道19号南側の緩やかな南方下りの住宅地域であるが市街化区域の西端にあたり、コンビニを除き周辺に利便施設が少ないこともあって需要者の選好度は低い。取引の中心価格帯は土地は1,000万円～1,300万円、新築戸建て3,500万円～3,800万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は安茂里小市地区住宅地の取引事例を中心に求めており市場の実態を反映する説得力の高い価格である。一方、収益価格は2階建アパートの建築・賃貸を想定したが、賃料水準の低さと建築費の高騰から低位に試算された。近隣地域及びその周辺の不動産市場は自己使用目的の取引が殆どであり収益性は然程重視されない。以上より、実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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	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
	長野(県)-16 前年指定基準地の価格 71,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [104.0]	100 [173.9]	[102.0] 100	40,800		0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	0.0 +8.0 +61.0 0.0 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 41,300 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 長野県経済は一部に弱めの動きがみられるものの持ち直しの動きが続いており利便性の高い長野市内住宅地価格は緩やかに上昇している。					
	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] 安茂里小市地区の令和8年4月の人口は最近5年間に△10.5%と長野市平均△3.2%を大きく上回って減少している。					
	②変動率 年間 -0.5 % 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	アルプス不動産鑑定事務所
長野(県)-11	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	7,730,000 円		1㎡当たりの価格	28,300 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15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7月2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		長野市篠ノ井塩崎字明戸1786番5			②地積 (㎡)	273 ()	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 1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西6.4m市道	水道、ガス、下水	稲荷山 550m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 170 m、南 30 m、北 70 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 15 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	郊外の既成戸建住宅団地	街路	基準方位北、市道 6.4m	交通施設	稲荷山駅 南西方550m	法令 規制	1 低専 (50, 80)			
	⑤地域要因の将来予測	長野市篠ノ井地区の外縁部に位置し、稲荷山駅に近接するものの、周辺には生活利便施設が乏しく、利便性はやや劣る。不動産需要は弱含みで推移しており、地価は当面、やや下落傾向で推移するものと予測される。										
(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 形状 +3.0 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 28,300 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 11,300 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、長野市篠ノ井地区南部及び千曲市稲荷山地区の住宅地域である。需要者は長野市南部及び千曲市北部の居住者が中心であるが、他地域からの転入需要も認められる。需要の中心は、市街地及びその周辺に位置する利便性の高い住宅地域である。一方、近隣地域周辺は生活利便性にやや劣ることから、不動産需要は弱含みで推移している。中心価格帯は、土地で800万円～1,000万円程度、新築戸建住宅で2,500万円程度と把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は市街地郊外の戸建住宅を中心とし、アパートも見られる地域であるが、アパート建設の多くは土地所有者が節税目的等のためであり、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあることから、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は類似する取引事例から求められ、市場価値を反映しており説得力がある。よって、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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 +4.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他 -4.0 -2.0 +90.0 0.0 0.0
	長野(県)-18 前年指定基準地の価格 49,800 円/㎡	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [178.8]	[103.0] 100	28,100						
(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 28,700 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 篠ノ井塩崎地区の人口は減少傾向、世帯数は概ね横ばい傾向である。郊外の利便性の劣る地域の不動産需要は弱い状況にある。							
	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] 特に大きな変動は見られない。							
	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。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)-12	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	11,800,000 円		1㎡当たりの価格	39,700 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12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		長野市みこと川1 4 番			②地積 (㎡)	296 ()		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	住宅 W2		中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	篠ノ井 1.6km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 110 m、西 30 m、南 30 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 18.0 m、奥行 約 16.5 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	基準方位 北 6m市道	交通施設	篠ノ井駅 南方1.6km	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の中にアパートや月極駐車場等もみられる県営みこと川団地に隣接する住宅地域で、地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 39,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 20,300 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、ＪＲ信越本線及びしなの鉄道「篠ノ井」駅を最寄り駅とする住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な宅地開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、令和元年１０月の台風１９号による水害の影響も薄れ、回復している。土地は１，０００～１，３００万円、新築戸建は４，０００万円以内が需要の中心であるが、最近は総額を抑えた小規模な分譲が増えている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ古い開発に係る住宅団地で、アパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。よって、信頼性の高い取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、指定基準地との検討も踏まえ、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	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 +4.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-5.0 +7.0 +26.0 0.0 0.0
	長野(県)-18 前年指定基準地の価格 49,800 円/㎡	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [128.1]	[104.0] 100	39,700							
(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 39,300 円/㎡			③価格変動要因	一般的要因 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は底堅く推移している。								
	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 地域要因に格別の変動はない。中心部からやや離れ、画地規模も大きいことから、郊外の住宅地域としての競争力はやや劣る。								
	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。								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
長野(県)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
長野(県)-13	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	8,930,000 円	1㎡当たりの価格	35,700 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	28,000 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 長野市西三才1 9 2 番 4 5				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	1 低専 (50, 80) (その他)	
	1:1	住宅 L S2	中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の既成住宅地域	北6m市道	水道、下水	三才700m		
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 60 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 16.3 m、奥行 約 15.4 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	傾斜地に開発が行われた住宅団地	街路 基準方位北 市道 6m	交通施設	三才駅 南西方700m	法令 規制	1 低専 (50, 80)
	⑤地域要因の将来予測 傾斜地勢をなす中の高台にある住宅団地。隣接地域は土砂災害警戒区域等指定を受け防災に関する意識が高まる中、災害懸念のある地域の需要は顕在化しにくい、長年の地価下落により需要はほぼ安定へ向かいつつある。							
(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 35,700 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、北しなの線三才駅を最寄駅とする圏域を中心にその周辺地域を含む市北部住宅地域において広域的に形成される。需要者は、当市居住の個人取得者層で、市外よりの需要も認められる。本地域は、高台の傾斜地勢をなす地域に開発がなされた住宅団地で、防災指定を受ける部分も含まれ、災害懸念ある地域として需要動向は停滞している。需要水準総額は、土地のみで1 0 0 0～1 2 0 0万円、土地・建物で3 0 0 0万円台と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本地域は、戸建住宅を中心とした地域で、用途地域に基づく形態規制からも、採算合理性ある賃貸想定が困難で、収益価格の試算は行わなかった。高台にある住宅団地として居住快適性を重視した自己利用目的取引が多く、類似地域に信頼性ある取引事例が求められた。よって、基準地の鑑定評価額の決定にあたっては、本地域の要因を反映する比準価格を採用し、指定基準地及び単価と総額の関連を踏まえ、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 基準地	①指定基準地番号 長野(県)-16	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 71,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [104.0]	100 [196.2]	[100.0] 100	35,400	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	-3.0 +5.0 +87.0 +3.0 0.0
(10) 対象基準地の検討 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 35,700 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 当市人口減少は継続、土地取引件数は対前年より若干減少、傾斜地の需要は弱く建築費高騰の懸念があるが、当市地価は相対的に安定的。			
	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] 郊外にある傾斜地勢をなす地域に開発が行われた住宅団地で、宅地造成等工事規制区域内にある。			
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。増し擁壁を設置していると思われるが、宅地造成等工事規制区域による個別格差はない。			
	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	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)-14	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	13,400,000 円		1㎡当たりの価格	50,800 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10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12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		長野市浅川4丁目113番86				②地積 (㎡) (264)		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) (その他)	
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	桐原 2.3km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 20 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 18.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 270 ㎡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	桐原駅 北西方2.3km		法令規制	1 低専 (50, 80)
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ昭和40年頃に開発された大規模な住宅団地で、地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。								
(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 50,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 27,200 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、長野電鉄線「本郷」～「信濃吉田」駅を最寄り駅とする郊外の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な宅地開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、区画の整った良好な居住環境等を反映して堅調に推移している。土地は1,200～1,500万円、新築戸建は4,000万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中規模一般住宅が建ち並ぶ古い開発に係る大規模な住宅団地で、アパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。よって、信頼性の高い取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、指定基準地との検討も踏まえ、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 +2.0 +14.0 +18.0 0.0 0.0
	長野(県)-16										
	前年指定基準地の価格 71,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [104.0]	100 [137.2]	[100.0] 100	50,700				
(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 50,000 円/㎡				③ 価格変動要因	一般的要因 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は底堅く推移している。					
	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 地域要因に格別の変動はない。区画の整った郊外の大規模な住宅団地で、住環境も概ね良好なことから、相応の競争力を有している。					
						個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 +1.6 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)-15	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	10,200,000 円		1㎡当たりの価格	69,000 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	55,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12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		長野市稲里町中央3丁目3番14 「稲里町中央3-33-7」				②地積 (㎡)	148 ()	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)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	川中島2.5km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 20 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 15 m、規模 150 ㎡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	川中島駅 南東方2.5km	法令規制	2中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		平成12年頃に土地区画整理事業が行われた稲里中央地区の長野南バイパス南側の住宅地域で、比較的規模の小さい画地が多い。地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。									
(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 +4.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 69,000 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、ＪＲ信越本線及びしなの鉄道「川中島」～「今井」駅を最寄り駅とする住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、良好な住環境や商業施設等に近い利便性等を反映して堅調である。土地は1,000～1,500万円、新築戸建は4,000万円以内が需要の中心であるが、最近は総額を抑えた小規模な分譲が増えている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比較的規模の小さい戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。したがって、原価法及び収益還元法は適用せず、比準価格のみ試算したが、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。よって、比準価格を妥当と認め、指定基準地との検討も踏まえ、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			
	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 +4.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-5.0 +5.0 -26.0 0.0 0.0
	長野(県)-18											
	前年指定基準地の価格 49,800 円/㎡	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [73.8]	[104.0] 100	68,800						
(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 67,500 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は底堅く推移している。							
	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] 地域要因に格別の変動はない。商業施設等にも近くて便利であることから、郊外の住宅地域としては相応の競争力を有している。							
	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。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)-16	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	13,900,000 円		1㎡当たりの価格	72,300 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	[令和 8年 1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 12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所在地及び地番並びに「住居表示」等 長野市吉田2丁目392番6 「吉田2-12-30」					②地積 (㎡) ()		192		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		1 住居 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 L S2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	南4.7m市道	水道、ガス、下水	桐原 900m		(その他) (60, 188)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 30 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 12.5 m、奥行 約 15.0 m、規模		190 ㎡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 4.7m市道	交通施設	桐原駅 北方900m		法令規制	1 住居 (60, 188)		
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ比較的古い開発に係る小規模な住宅団地で、地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。									
(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		72,300 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、長野電鉄線「本郷」～「信濃吉田」駅を最寄り駅とする郊外の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、各種便益施設に近い利便性や良好な居住環境等を反映して堅調に推移している。土地は1,300～1,800万円、新築戸建は4,000万円以内の需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ比較的古い開発に係る住宅団地で、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。したがって、原価法及び収益還元法は適用せず、比準価格のみ試算したが、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。よって、比準価格を妥当と認め、類似の標準地との検討も踏まえ、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 長野-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	地域要因	街路	-2.0
	公示価格 73,400 円/㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [104.0]	[104.0] 100	72,300		交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	+2.0
								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		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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 71,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は底堅く推移している。							
	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 長野-1 公示価格 71,400 円/㎡				[地域] 地域要因に格別の変動はない。住環境や生活の便も良好なことから需要は堅調で、郊外の住宅地域としては相応の競争力を有している。							
	②変動率 年間 +1.8 % 半年間 +1.3 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
長野(県)-17	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	31,500,000 円		1㎡当たりの価格	145,000 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	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月24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		長野市大字栗田字西番場1 6 1 1 番			②地積 (㎡)	217 ()	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 住居 (60, 200) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (70, 200)			
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅と駐車場が多い長野駅に近い住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	長野 450m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 60 m、南 30 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 16 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	土地区画整理事業済みの住宅地域		街路	基準方位北、6m市道	交通施設	長野駅 南方450m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		区画整理済みの住環境が良好な住宅地域として今後も熟成していくものと予測する。利便性に優れることから宅地需要は強いものの供給が少ないこともあり、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因		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		145,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		82,300 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			同一需給圏は長野市中心市街地及びその周辺の住宅地域。需要者は市内の居住者が中心で、総額が嵩むことから富裕層が多い。土地区画整理事業の換地処分の完了により利便性、快適性が高まり、人気エリアで需要は強いものの供給は少ない。中心となる土地の価格帯は3 0 0 0万円～3 5 0 0万円、新築戸建住宅は建築費高騰の影響もあり、5 5 0 0万円～6 0 0 0万円程度と見られる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			利便性が良好な地域のためアパート等収益物件も見られるが、周辺の賃料水準は土地価格に見合う水準にないため、収益価格は低位に試算された。主として利便性や居住の快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性ある取引事例より求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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	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 141,000 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的] 市全体の人口は減少傾向。令和7年の土地取引件数、新設住宅着工戸数はともに減少。マンションは需要供給とも堅調。						
	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 長野-48 公示価格 143,000 円/㎡					[地域] 東口土地区画整理事業により周辺地区の利便性が向上した。宅地需要は堅調で、地価も上昇基調で推移している。						
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 +1.4 %					[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	アルプス不動産鑑定事務所
長野(県)-18	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	14,300,000 円		1㎡当たりの価格	50,800 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15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月2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		長野市篠ノ井布施高田字上居返6 4 5 番 1				②地積 (㎡)	282 ()	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 住居 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ既存住宅地域	南3.9m市道	水道、 下水	篠ノ井 1km	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 10 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 19 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項	高等学校に近接する住宅地 域	街 路	基準方位北、市道 3. 9m	交通 施設	篠ノ井駅 北東方1km	法令 規制	1 住居 (60, 160)
	⑤地域要因の 将来予測	篠ノ井駅への接近性は概ね良好であり、既存住宅地域として熟成している。不動産需給は概ね安定的に推移しており、地価は今後も現状水準を維持しつつ推移するものと予測される。							
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +4.0
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		50,800 円/㎡		(4)対象基準地 の個別的要 因	
			収益還元法	収益価格		21,000 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、篠ノ井地区を中心とする住宅地域である。需要者は長野市内の居住者のほか、周辺市町村からの転入者も認められる。長野市街地では新規分譲住宅の供給が安定的に行われており、近隣地域は篠ノ井駅への接近性が良好であるほか、沿道型スーパーや量販店への接近性にも優れることから、不動産需要は安定的に推移している。中心価格帯は、土地で1, 1 0 0 万円～1, 5 0 0 万円、新築戸建住宅で2, 7 0 0 万円～3, 3 0 0 万円程度と把握される。						
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺地域は戸建住宅を中心としてアパートも見られる地域であるが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであり、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は類似する取引事例から求められ、市場価値を反映しており説得力がある。よって、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8)	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
(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	地域要 因 街路 交通 環境 行政 その他
(10)	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 49,800 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 長野-22 公示価格 50,100 円/㎡ ②変動率 年間 +2.0 % 半年間 +1.4 %			③ 価格形 成要 因の 変動 状況	[一般的 要 因] 篠ノ井地区の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向である。篠ノ井地区の利便性の優位な住宅地域の不動産需要は概ね安定している。				
					[地 域 要 因] 特に大きな変動は見られない。				
					[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
長野（県）-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
長野（県）-19	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	8,850,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 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6日	(6) 路線価又は倍率	[令和8年1月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和8年7月3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				長野市大字大豆島字本郷前 6 1 8 3 番 5		②地積 (㎡)	167 ()	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) (その他) (60, 188)			
	1:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域		東4.7m市道	水道、ガス、下水	長野 5km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模		170 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	犀川に架かる五輪大橋の北側に所在する住宅地域		街路	基準方位 北 4. 7 m市道	交通施設	長野駅 南東方5km		法令規制	2 中専 (60, 188)		
	⑤地域要因の将来予測		本地域は、県道 3 7 2 号等主要幹線道路沿いの商業施設の充実と、長野市中心部周辺から見て割安感のある土地相場によって、マイホーム取得世代からの人気は高く、当面、比較的高い需要の継続が予測される。										
(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				53, 000 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、長野市郊外の住宅地域である。典型的需要者は、マイホーム保有目的のご家族が中心となる。建築コストの高値止まりや建築基準法等の改正によって、土地建物規模の縮小・建物仕様の変更やオプション工事の多様化ないし住宅購入検討エリアの広域化等、市場参加者の創意工夫が続いており、その影響が当該地域でも認められる。その価格水準は、土地が 8 9 0 万円程度、新築戸建は 3, 0 0 0 万円中盤が主流となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、長野市郊外の住宅地域に所在し、幹線道路沿いの商業施設にも程近く、生活の利便性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格は、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。												
(8) 公示標準価格とした	① □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	長野(県)-16										0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		0.0 +3.0 +30.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 71, 000 円/㎡		[101. 8] 100		[100] [104. 0]	[100] [133. 9]	[102. 0] 100	52, 900					
(10) 対象基準地の検討 年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 物価高対策や財政出動の拡大、株価の上昇を背景に、実質賃金の改善や弱含む個人消費の回復が進み、経済の好循環が期待されている。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 52, 000 円/㎡					[地域要因] 特段の変動は認められない。当面、老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、住宅地利用が継続すると思料される。							
	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					[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. 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
長野(県)-20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
長野(県)-20	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	9,270,000 円	1㎡当たりの価格	24,200 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 19,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年7月1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		長野市松代町東条字東荒町3 1 0 2 番 4				②地積 (㎡)		383 ()		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	一般住宅の間に農家住宅が混在する住宅地域	東3.4m市道	水道、下水	篠ノ井 7.5km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲				東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 170 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 20 m、奥行 約 20 m、規模		400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3.4m市道	交通施設	篠ノ井駅 東方7.5km	法令規制	1 低専 (50, 80)			
	⑤地域要因の将来予測		長野市郊外の住宅地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面現状維持と予測する。長野市中心市街地への接近性は劣るが地域要因に格別の変動はなく、地価は安定と予測する。									
(3)	最も有効使用の判定					低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			24,200 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			11,800 円/㎡						
	原価法		積算価格			／ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は松代地域を中心とした長野市南部の住宅地域。需要者の中心は松代地域に居住または通勤する一時取得者。松代地域は全般的に長野市中心市街地への接近性が劣っており、需要は弱い。近隣地域は松代地域中心市街地への接近性がやや劣る画地規模が比較的大きい既成住宅地域であり、需要は弱い。取引の中心価格帯は土地が9～12百万円程度、新築戸建住宅が30百万円～35百万円程度。										
(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、代替・競争関係にある松代地域及び周辺地域の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格であり、説得力を有する。収益価格は、最も有効使用の想定賃貸用建物が将来生み出すであろう純収益の現価の総和を求めた理論的な価格であるが、主たる需要者の価格判断において収益性は重視されていない。よって、収益価格は参考にとどめ、比準価格を採用し、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) 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	+6.0
	標準地番号 長野-46							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{127.2}$	$\frac{102.0}{100}$	24,100		環境	0.0		環境	+20.0
	30,000 円/㎡							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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格							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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は中東情勢の影響もあり一部に弱めの動きもみられるが、企業収益は高水準を維持、設備投資も増加し緩やかな回復傾向にある。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,200 円/㎡				[地域要因] 東条地区の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。周辺で道路新設されるも、不動産需給への影響は見られない。							
	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 0.0 % 半年間 %											

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 長野支所
長野(県)-21	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	17,300,000 円		1㎡当たりの価格	55,000 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]	44,000 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所在地番並びに「住居表示」等		長野市大字安茂里字本上河原 8 0 3 3 番				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	1 低専 (50, 80)					
	1:1.2	住宅 L S2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	安茂里 500m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 105 m、南 35 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 16.5 m、奥行 約 19.0 m、規模				314 ㎡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	安茂里駅 南東方500m	法令規制	1 低専 (50, 80)				
	⑤地域要因の将来予測		長野市の市街地西部に位置する昭和45年頃に開発され区画整然とした既成住宅地域で、特に変動要因はなく、今後も現状を維持すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 55,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 34,100 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	同一需給圏は長野市西部の住宅地域で、特に安茂里地区の住宅地域と強い代替性が認められる。需要者の中心は市中心部へ通勤するサラリーマン等の標準的所得層である。市中心部まで比較的近いことから住宅地の需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1500万円～1800万円程度、新築建売で3000万円～3500万円前後と認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成の住宅地域に所在し、自己使用を前提とする取引がほとんどを占める。比準価格の適用に当たっては、安茂里地区に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。周辺では自用の戸建住宅が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地及び類似の標準地との検討も踏まえ、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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 長野-9								交通 0.0	交通 -3.0		
	公示価格 64,000 円/㎡		$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{114.9}$	$\frac{100.0}{100}$	54,800	環境 0.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	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
	長野(県)-16								交通 0.0	交通 +7.0		
	前年指定基準地の価格 71,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{124.4}$	$\frac{100.0}{100}$	54,900	環境 0.0	環境 +14.0	画地 +4.0	行政 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	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] 長野市の人口は減少、世帯数は増加傾向。建築費上昇により立地条件を妥協する動きもあるが、立地条件の優る住宅地の需要は底堅い。							
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 54,700 円/㎡				[地域要因] 長野市西部の区画整然とした既成住宅地域で、特に変動要因は見当たらない。							
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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	アルプス不動産鑑定事務所
長野(県)-22	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	720,000 円		1㎡当たりの価格	1,770 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15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7月3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		長野市大岡甲6060番1外			②地積 (㎡)	407 ()	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		
	1.5:1	住宅W2		山間部の県道沿いに少数の農家住宅が見られる住宅地域	南7.5m県道	水道	聖高原21km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 0 m、南 50 m、北 50 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 25 m、奥行 約 20 m、規模			500 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	山間の小規模な集落地域		街路	7.5m県道		交通施設	聖高原駅北西方21km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測		山間の小規模な集落地域であり、大岡地区では過疎化、高齢化が進んでおり、不動産需要は低迷している。地価は当面、下落傾向で推移するものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定					農家住宅地		(4)対象基準地の個別的要因		ない	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		1,770 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、長野市西部の山間に位置する農家住宅地域である。近隣地域の存する大岡地区は山間の過疎地域であり、高齢化が進行しているほか、近年の人口減少率は山間地域の中でも高位にある。不動産需要は従来から地縁者によるものが中心で極めて僅少であり、人口も減少傾向にあることから、地価は引き続き下落傾向で推移するものと思料される。農家住宅地域の画地規模はまちまちであり、中心価格帯は形成されていない。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		山間の農家住宅地域であり、アパートはなく、貸家も収益性を考慮したものではないため、収益価格は説得力を欠くことから試算しなかった。比準価格は、山間部の取引が僅少であるため、広域的に取引事例を採用したが、市場価値を反映しており説得力が認められる。したがって、単価と総額との関連にも留意し、市場価値を反映する比準価格に基づき、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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	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 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 1,810 円/㎡					③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 大岡地区の人口は減少傾向、高齢化も進展しており、不動産需要は低調。				
	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] 特に大きな変動は見られない。				
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率		年間	-2.2 %	半年間		%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
長野(県)-23	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	87,000 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]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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 長野市三輪6丁目976番8 「三輪6-2-8」					②地積 (㎡)	227 ()	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		2中専 (60, 200) 準防					
	1:1	住宅W1	中規模住宅が建ち並び環境良好な住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	善光寺下500m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 200 m、南 100 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 15.0 m、奥行 約 14.0 m、規模			227 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	中心市街地に近い古くからの住宅地域	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	善光寺下駅 南東方500m	法令規制	2中専 (70, 200) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地への接近性も良好なこともあり、閑静な住宅地域として今後も熟成しつつ推移するものと予測する。地価は安定的に推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 87,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 56,200 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、長野市中心市街地の周辺に位置する住宅地域が圏域。需要者は市内の居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。古くからの住宅地域で、最寄り駅、商業施設、教育施設等の接近性も良好なことから、需給関係は安定している。土地取引の中心価格帯は2000万円～2500万円程度、新築戸建住宅は4000万円～4500万円程度と見られる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心の既存住宅地域で、アパート等も見られるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない地域のため、収益価格は低位に試算された。自己使用目的の取引が支配的であることから、信頼性ある取引事例より求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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 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			その他					
(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	街路	-3.0		
	長野(県)-16							交通	0.0	交通	-2.0		
	前年指定基準地の価格 71,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [104.0]	100 [83.7]	[104.0] 100	86,400		環境	0.0	環境	-12.0		
								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 86,500 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長野市の令和7年度の新設住宅着工戸数は、建築費高騰の影響もあり対前年比で持家、分譲が減少した。								
	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] 三輪地区全体では人口、世帯数ともに減少傾向で推移している。								
	②変動率 年間 +0.6 % 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14日提出
長野(県)-24 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
長野(県)-24	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	7,810,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 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10日	(6)路線価又は倍率	[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	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		長野市豊野町豊野字沖478番20				②地積 (㎡) ()		231		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 住居 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		北6.5m市道	水道、ガス、下水	豊野 500m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 50 m、南 90 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 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	戸建住宅が建ち並ぶ中央団地		街路	基準方位北 6.5 m	市道	交通施設	豊野駅 東方500m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		令和元年に当地域は床上浸水被害を被ったが水害対策工事が完了し、外水は氾濫による水害リスクは低くなった。補助金制度がまだ残り、取引が増えている。需要は昨年に比べ大幅に回復し、地価動向は上昇傾向にある。									
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			33,800 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			15,800 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長野市豊野町のほか長野市北東部の住宅地域である。需要者は長野市内の居住者や周辺市町村からの転入者も想定される。令和元年台風水害から地域の復旧や水害対策工事が進み、水害リスクは小さくなり、その結果、周辺にあった売地の多くは成約し、空き地に住宅が建設されるなど需要は回復基調にある。取引の中心価格帯は土地が800万円以下である。										
(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が建ち並ぶ住宅団地であり、当該地域の不動産市場は自己使用目的の取引が主体である。比準価格は被災地区を含めた取引事例に基づいており、市場の実態を反映する説得力の高い価格である。一方、画地規模等から採算性が見込めないアパートを想定した収益価格は著しく低く求められた。よって、実証的な比準価格を基に類似の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。なお、収益価格は参考にとどめた。										
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	標準地番号 長野-38						標準化補正	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	環境 0.0	地域要因	環境 -18.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	画地 +4.0		行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③価格変動要因	[一般的要因] 市の人口は減少、豊野地区の人口はほぼ横ばい。2024年豊野防災交流センター（多目的ホール）が開所、住民交流拠点になっている。 [地域要因] 近隣地域周辺で住宅の建築増加、取引価格及び売値価格の上昇、水害対策工事の完了から水害リスクが減少し、不動産の需要は強い。 [個別的要因] 特に変動要因はない。洪水浸水想定区域（浸水深10m～20m未満）に指定されているが水害リスクは地域要因に反映している。								
	■ 継続 ☐ 新規											
	前年標準価格 31,300 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/㎡											
	②変動率	年間 +8.0 %	半年間 %									

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 長野支所
長野(県)-25	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	2,190,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,640 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		長野市戸隠豊岡字和沢口1606番				②地積 (㎡)	472 ()	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		
	1:2.5	住宅W2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	東4.2m市道	水道、下水	長野18km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 30 m、南 80 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 14.0 m、奥行 約 34.0 m、規模			472 ㎡程度、形状		ほぼ整形		
	④地域的特性	特記事項	山間の田畑等に囲まれた既成住宅地域	街路	4.2m市道	交通施設	長野駅北西方18km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は旧戸隠村の山間部の既成住宅地域で、戸隠地区は観光需要が存するものの、本基準地は観光エリアからは離れており、特段の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		4,640 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	同一需給圏は旧戸隠村を中心とする山間部の住宅地域である。需要者は旧戸隠村に地縁的選好性を持つ者が中心であるが、首都圏等からの移住目的を志向する者もみられる。山間部の住宅地需要は低調で、新規の宅地開発は見られない状況であるため、地価は下落傾向が続いている。取引の中心となる価格帯は、個別の取引事情により左右されるケースが多く、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	対象基準地は旧戸隠村の山間部の住宅地域で、自己使用の不動産が多く、最も有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しなかった。比準価格は、実際の市場で成立した取引価格に基づく実証的な価格で、本件の比準価格は一定の規範性のある住宅地の取引事例から求められており、信頼性が高い価格である。したがって、市場の実態を反映している比準価格を採用し、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	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) 対象基準地の前年の標準価格等からの変動率	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,730 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 旧戸隠村は人口・世帯数ともに減少傾向にあり、山間部の不動産市況は弱含み傾向が続いている。					
	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] 旧戸隠村の一部の地域では観光地としての需要が存するものの、本基準地においては特段の変動要因は見当たらない。					
	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。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
長野(県)-26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
長野(県)-26	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	55,400 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6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7月3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 長野市三本柳西1丁目3番外					②地積 (㎡)	340 ()	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)				
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	南6m市道	水道、下水	川中島2km		(その他)				
(2)	①範囲 東 150 m、西 30 m、南 80 m、北 80 m					②標準的使用 低層住宅地						
近隣地域	③標準的画地の形状等			間口 約 20.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	市立三本柳小学校にも程近い閑静な住宅街	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	川中島駅 北東方2km	法令規制	1 低専 (地区計画等) (50, 80)			
	⑤地域要因の将来予測		本地域は、県道77号等主要幹線道路沿いの商業施設の充実と、いわゆる犀北エリアから見て割安感のある土地相場によって、マイホーム取得世代からの人気は高く、当面、比較的高い需要の継続が予測される。									
(3)	最有効使用の判定 低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 55,400 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 29,200 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、いわゆる犀南エリアの住宅地域である。典型的需要者は、マイホーム保有目的のご家族が中心となる。建築コストの高値止まりや建築基準法等の改正によって、土地建物規模の縮小・建物仕様の変更やオプション工事の多様化ないし住宅購入検討エリアの広域化等、市場参加者の創意工夫が続いており、その影響が当該地域でも認められる。その価格水準は、土地が1,880万円程度、新築戸建は4,000万円中盤が主流となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は区画整然とした住宅街にあって、商業施設にも程近く、居住の快適性・生活の利便性に優れていることから、住まいとしての需要が高い。比準価格は現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格は地域の実情と投資採算性の観点から、低位に留まらざるを得ない。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、指定基準地との検討も踏まえ、比準価格を重視、収益価格を参考にして、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	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		標準化補正				
(9) 指定からの検討 指定基準地	①指定基準地番号 長野(県)-18		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	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	-3.0 0.0 -8.0 +3.0 0.0
	前年指定基準地の価格 49,800 円/㎡		[102.0] 100	100 [104.0]	100 [91.9]	[104.0] 100	55,300					
(10) 対象基準地の検討 年標準価格等か 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 54,500 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 物価高対策や財政出動の拡大、株価の上昇を背景に、実質賃金の改善や弱含む個人消費の回復が進み、経済の好循環が期待されている。							
	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] 特段の変動は認められない。当面、老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、住宅地利用が継続すると思料される。							
	②変動率 年間 +1.7 % 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	神頭不動産鑑定事務所
長野(県)-27	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	3,240,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 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 6日	(6) 路線価	[年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 3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 長野市信州新町新町字上平沖1349番5					②地積 (㎡) ()		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		都計外				
	1:1	住宅 L S2	中規模一般住宅が多い傾斜地に開発された住宅地域	南東4.7m市道	水道、下水	長野24km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 60 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 16 m、奥行 約 18 m、規模		290 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	信州新町の中心部に程近い既成住宅地域	街路	4.7 m 市道	交通施設	長野駅 南西方24km	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		本地域は、信州新町の中心部に程近い既成住宅地域であるが、人口・世帯数ともに減少傾向を否定し得ない。その地域要因に特段の変動は認められないことから、地価もまた低調に推移すると予測せざるを得ない。										
(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			11,400 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、信州新町を中心とする山間の住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、信州新町とゆかりのあるマイホーム保有目的のご家族の他、田舎暮らしを志向するエンドユーザーも見逃すことはできない。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、山間への移住の誘因は乏しいことから、地価も低調に推移している。山間の住宅地は、田畑山林を伴い、敷地規模が様々となることが多く、価格水準の中心を把握することは困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本基準地は、信州新町支所や国道19号沿いの商業施設等へのアクセスに優れた住宅地域にあって、生活の利便性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。										
(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		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 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 11,800 円/㎡			③価格変動状況要因の	[一般的] 物価高対策や財政出動の拡大、株価の上昇を背景に、実質賃金の改善や弱含む個人消費の回復が進み、経済の好循環が期待されている。							
	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] 特段の変動は認められない。当面、老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、住宅地利用が継続すると思料される。							
	②変動率 年間 -3.4 % 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	神頭不動産鑑定事務所
長野(県)-28	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	1,010,000 円		1㎡当たりの価格	3,240 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 6日	(6) 路線価	[年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 3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					長野市信州新町牧野島宇町北2 2 7 番		②地積 (㎡)	312 ()	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		都計外		
	1:2	住宅 W2		農家住宅が多く見ら れる既成住宅地域		南4.9m市道	水道、 下水	長野 25km		(その他)		
(2)	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			②標準の使用		農家住宅地				
近隣 地域	③標準的画地の形状等			間口 約 15 m、奥行 約 27 m、規模			400 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性		特記 事項	北側及び西側が犀川に囲ま れた農家集落地域		街 路	4. 9 m 市道	交通 施設	長野駅 南西方25km		法令 規制	都計外
	⑤地域要因の 将来予測		本地域は、山間の田畑と農家住宅を中心に形成された地域であり、人口・世帯数ともに減少傾向を否定し得ない。その 地域要因に特段の変動は認められないことから、地価もまた低調に推移すると予測せざるを得ない。									
(3)	最有効使用の判定					農家住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因		ない		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		3,240 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			同一需給圏は、信州新町を中心とする山間の住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、信州新町とゆかりのある マイホーム保有目的のご家族の他、田舎暮らしを志向するエンドユーザーも見逃すことはできない。その市場は、需 要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、山間への移住の誘因はなお乏しいことから、地価も低調に推移している 。山間の住宅地は、田畑山林を伴って敷地規模が様々であることから、価格水準の中心を把握することは困難である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			本基準地は、山間の田畑と農家住宅を中心に形成され、広く犀川に囲まれた自然豊かな住宅地域にあって、居住の快適 性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収 益価格は、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性 及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 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 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						
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 3,310 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的 要 因] 物価高対策や財政出動の拡大、株価の上昇を背景に、実質賃 金の改善や弱含む個人消費の回復が進み、経済の好循環が期 待されている。							
	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] 特段の変動は認められない。当面、老朽化建物の建替等の可 能性はあるものの、住宅地利用が継続すると思料される。							
	②変動率 年間 -2.1 % 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	林不動産鑑定事務所
長野(県)-29	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	3,190,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,860 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 1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		長野市中条日高字上五十里734番1				②地積 (㎡)	656 ()	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			
	1:1.5	住宅W2	農家住宅及び一般住宅が混在する既成住宅地域	北西5m市道、南西側道	水道、下水	長野14km		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 50 m、南 170 m、北 60 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 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡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	長野駅 西方14km	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		旧中条村に位置する住宅地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面現状維持と予測する。長野市中心市街地への接近性が劣る地域の需要は弱く、地価水準は当面下落傾向と予測する。								
(3)	最有効使用の判定		農家住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 4,860 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	同一需給圏は中条地域を中心とした長野市南部及び西部の住宅地域。需要者は、地縁の選好性を有する個人が中心である。中条地域は過疎化・高齢化が顕著であり、長野市中心市街地への接近性が劣るため需要は弱い。また、中心となる価格帯は、取引自体が少なく、画地規模や取引事情等の個別性が強いいため、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	近隣地域はアパート等の賃貸需要や供給がみられない農家住宅中心の住宅地域であり。賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、代替・競争の関係にある長野市南部及び西部の住宅地の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格であり、説得力を有する。よって、比準価格を採用し、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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,000 円/㎡			③変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 景気は中東情勢の影響もあり一部に弱めの動きもみられるが、企業収益は高水準を維持、設備投資も増加し緩やかな回復傾向にある。						
	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] 中条地区の人口・世帯数はともに減少傾向。過疎化・高齢化が顕著。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -2.8 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
長野(県)-30	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	42,700 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15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7月2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		長野市川中島町御厨字神田195番138			②地積 (㎡)		287 ()		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)						
	1.5:1	住宅W2		中規模一般住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		東5.2m市道		水道、ガス、下水		今井2.3km		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 80 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 14 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項	昭和46年に造成された御厨団地		街路	基準方位北、市道5.2m		交通施設	今井駅北東方2.3km		法令規制	「調区」 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内に存するものの、幹線道路及び商業施設への接近性が良好な住宅団地である。相対的な割安感と生活利便性の高さから住宅需要は堅調で、地価は今後も上昇傾向で推移すると予測される。															
(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		42,700 円/㎡											
			収益還元法		収益価格		／ 円/㎡											
			原価法		積算価格		／ 円/㎡											
			開発法		開発法による価格		／ 円/㎡											
(6)市場の特性		同一需給圏の範囲は、長野市内の市街化調整区域に所在する一般住宅を中心とした住宅地域である。需要者は長野市内の居住者のほか、周辺市町村からの転入者も想定される。近隣地域は古くに造成された住宅団地で市街化調整区域内に位置するが、割安感があり、利便施設への接近性にも優れることから需要は強い。市街化調整区域内の取引の中心価格帯は、250㎡～300㎡程度の規模で1,000万円～1,300万円程度とみられる。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市街化調整区域内に戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、アパート等の収益物件は見られず、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格は試算しなかった。比準価格は、いずれも調整区域内の住宅地域から事例を収集しており、比準の過程も適切に行われているため、実証的で信頼性が高い。以上の点を踏まえ、さらに単価と総額との関連にも留意して比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 長野-34		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 -2.0 交通 0.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 35,500 円/㎡		[100.3] 100		100 [103.0]		100 [82.3]		[102.0] 100		42,800							
(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の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 42,000 円/㎡				③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 川中島町御厨地区の人口は概ね横ばい、世帯数は増加傾向にある。											
	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] 特に大きな変動は見られない。											
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

令和 8年 7月 15日提出
長野(県)-31 宅地-1

1 基本的事項

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 長野市篠ノ井東福寺字下組西1 8 1 3 番1 外					②地積 (㎡)	608 ()	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			「調区」 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅のほかに一般住宅が見られる住宅地域	北東4m市道	水道、 ガス、 下水	篠ノ井 3.3km			(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲 東 250 m、西 200 m、南 150 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 19.0 m、奥行 約 29.0 m、規模 608 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記 事項	千曲川に近い農家集落内の住宅地域	街 路	4m市道	交通 施設	篠ノ井駅 東方3.3km		法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		周辺には商業施設も散在して生活利便性は良好であるが、市街化調整区域内の土地で需要は弱く、今後も現状を維持すると予測する。								
(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		ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 16,000 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	同一需給圏は犀南地区の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は地縁的選好性を持つ兼業農家等が中心であり、外部からの転入は少ない。市中心部へのアクセスや商業施設への接近性等の生活利便性は概ね良好であるが、一般住宅としての土地利用が困難であるため、需要は弱含みが継続している。取引の中心となる価格帯は、個別の取引事情により左右されるケースが多く、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	対象基準地は市街化調整区域内の住宅地域に所在し、行政的条件としての制約から賃貸想定が困難であるため、収益還元法は適用しない。比準価格の適用に当たっては、犀南地区の市街化調整区域内に存する住宅地に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。したがって、市場の実態を反映している比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 長野-19	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 +4.0	
	公示価格 11,600 円/㎡	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{72.1}$	$\frac{100.0}{100}$	16,000		交通 0.0		交通 +2.0	
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 -32.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 0.0		行政 0.0	
(10) 対象 基準 地 の前 年の 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 16,200 円/㎡			③変動 要因の 状況	[一般的 要因] 長野市の人口は減少、世帯数は増加傾向。市街化調整区域内の土地は利用上の制約から需要は弱含みが続いている。						
	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] 農家住宅のほか一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域で、特段の変動要因は見当たらない。						
	②変動率 年間 -1.2 % 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15日提出
長野(県)-32 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社斎藤不動産鑑定
長野(県)-32	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	6,680,000 円		1㎡当たりの価格	12,100 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	[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		長野市大字吉字下畦 1 4 1 1 番 1			②地積 (㎡)		552 ()		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	
	1:1.2	住宅 W2		既成の農家集落を中 心とする住宅地域		南7m市道		水道、 下水		豊野 3km	
「調区」 (60, 200)											
(その他) (土砂災害警戒区域)											

(2) 近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 60 m、北 50 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 事項	幹線県道に近い農家集落で あるが、広範囲に土砂災害 警戒区域に指定されている。			街 路	7m市道		交通 施設	豊野駅 西方3km	
「調区」 (土砂災害警戒区域) (60, 200)											
⑤地域要因の 将来予測		市街化調整区域内の古くからの農家集落地域であり、特段の変化は無く、今後も衰退傾向で推移するものと予測する。 このため、地価は下落が続くと予測する。									

(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	ない
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 12,100 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長野市郊外の市街化調整区域内住宅地域である。需要者は周辺地域に地縁・血縁を有するものに限定される傾向にある。近隣地域は北部郊外の農家集落であり生活利便性が劣るほか、広範囲に土砂災害警戒区域に指定されている傾斜地で、需要は乏しく地価は下落が続いている。調整区域内の宅地取引は少なく中心となる価格帯の把握は困難である。										
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	市街化調整区域は公法上の規制から賃貸用建物の建築が困難であり、また賃貸需要も見込めない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のうち価格率連性の強い北部郊外の類似地域の住宅地取引に基づき求めたものであり、市場性を反映した説得力のある価格である。以上より、広域的な検討を踏まえた比準価格を採用し、類似の標準地価格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 規 価 示 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 長野-31	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 -10.0
	公示価格 9,130 円/㎡	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [75.1]	[100.0] 100	12,000		交通 0.0		交通 -3.0
								環境 0.0	環境 -14.0	
								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 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 []	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 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,400 円/㎡		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	農家集落内住宅地の需要者は地縁・血縁を有する者に限定される傾向にあり、農家人口の減少と高齢化の進展もあって需要は低調である。	
	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]	土砂災害警戒区域と市街化調整区域のため開発の動きはなく、地域要因に変動はない。吉地区の人口はこの5年間で約8%減少している。	
	②変動率 年間 -2.4 % 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	林不動産鑑定事務所
長野(県)-33	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	9,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,600 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 1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		長野市真島町真島字本道沖781番				②地積 (㎡)	570 ()	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)		
	1:1.2	住宅 W2	農家住宅が建ち並び 中に一般住宅も見ら れる既成住宅地域	北4m市道	水道、 下水	長野 6.1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 110 m、西 80 m、南 80 m、北 120 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 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 ㎡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	4m市道	交通 施設	長野駅 南方6.1km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		千曲川左岸に農地が広がる農家集落地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面現状維持と予測する。市街化調整区域内の需要は弱く、地価水準は当面下落傾向と予測する。浸水想定区域（5～10m）に該当する。							
(3) 最有効使用の判定		農家住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		16,600 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		同一需給圏は長野市の市街化調整区域内の住宅地域。需要者は地縁の選好性を有する個人が中心である。近隣地域は土地利用上の制約が大きい市街化調整区域内の農家集落地域であり、需要は弱い。中心となる価格帯は、取引自体が少なく、画地規模や取引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		当該地域は農家住宅が多い集落地域で、賃貸市場が未成熟であるのに加え、収益用途も少ないことから想定自体が非現実的であり、収益価格は試算しない。比準価格は、代替・競争の関係にある長野市の市街化調整区域内の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格であり、説得力を有する。よって、比準価格を標準とし、標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 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 長野-24	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 18,300 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{111.0}$	$\frac{100.0}{100}$	16,500		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	環境 0.0	地域 要因	環境 +11.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 0.0		行政 0.0
(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 前年標準価格 16,800 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の変 動 状況	[一般的 要因]		景気は中東情勢の影響もあり一部に弱めの動きもみられるが、企業収益は高水準を維持、設備投資も増加し緩やかな回復傾向にある。			
	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]		真島地区の人口・世帯数はともに減少傾向。			
	②変動率 年間 -1.2 % 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14日提出
長野(県)-34 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
長野(県)-34	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	4,560,000 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10日	(6)路線価又は倍率	[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	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		長野市松代町柴字新引4 5 9 番 1 9				②地積 (㎡) (273)		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) (その他)	
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅、公営住宅が建ち並ぶ住宅地域		南5.4m市道	水道、下水	今井 6.1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 20 m、北 15 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	市街化調整区域内の住宅団地		街路	基準方位北 5. 4 m	市道	交通施設	今井駅 東方6.1km	法令 規制 「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内の住宅団地であるが周辺に公営住宅も混在する。新規開発や店舗の出店は見られず、利便施設への接近性が劣るため需要は弱い。当面現状維持で地価は下落が続くものと予測する。								
(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 +4.0	
(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		同一需給圏の範囲は、長野市内の市街化調整区域内にある住宅地域。需要者は松代地区を中心とした圏内の居住者が中心と考えられ、圏外からの転入もみられる。近隣地域は古くに造成された住宅団地であり、駅、商業施設などから遠いため需要は低調な状況が続く。調整区域内にあり新規開発が制限されることから、周辺には宅地供給は見られず、取引は極めて少ない。そのため需要の中心となる土地価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺には公営住宅は見られるものの、民間アパートは皆無で賃貸市場が未成熟なことから収益価格は試算しなかった。比準価格は少ない取引件数の中から選択、採用してはいるが、いずれも調区内住宅地域で希少性が高く、査定価格は実証的で信頼性が高い。市場では取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的である。そこで、類似の標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも留意して比準価格を採用し、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	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 須坂-6							交通 0.0	交通 +3.0		
	公示価格 12,300 円/㎡	[99.2 / 100]	100 [100.0]	100 [75.9]	[104.0 / 100]	16,700	環境 0.0	環境 -27.0	画地 0.0	行政 0.0	行政 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	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 +3.0		
							環境 0.0	環境 -27.0	画地 0.0	行政 0.0	行政 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	一般的な要因 松代町寺尾地区の人口は減少。経済は物価高騰等の影響により足踏み状態。また、米国の通商政策等による不透明感がみられる。						
	前年標準価格 16,700 円/㎡				地域要因 大きな変動要因はない。洪水浸水想定区域（浸水深5m～10m未満）に指定されているが水害リスクは標準価格に反映している。						
	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				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	畔上事務所
長野(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	77,300,000 円		1㎡当たりの価格	75,800 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10日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月24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				長野市吉田二丁目1 4 2 番1 「吉田2－2 4－3」		②地積 (㎡)	1,020 ()	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)			
	1.5:1	店舗 W1		低層の店舗等が建ち 並ぶ幹線道路沿いの 商業地域	南18m市道	水道、 下水	桐原 670m	(その他) (90, 200)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 80 m、西 120 m、南 50 m、北 20 m			②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 37 m、奥行 約 27 m、規模 1,000 ㎡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	1 8 m市道	交通 施設	桐原駅 北西方4.2km	法令 規制	近商 (90, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測	地域要因に大きな変動はないと思われるが、イオンタウン、銀行、コンビニエンスストア、ファストフードなど各種店舗が集積しており、繁華性は維持されると予測する。地価も上昇傾向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		78,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		42,200 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	同一需給圏は長野市郊外の路線商業系地域及びそれに準ずる商業地域である。需要者は全国展開する飲食店、コンビニエンスストア等のほかに地元企業も見られる。郊外の幹線道路沿線では自動車関連店舗やドラッグストア等の業種を中心に需要は比較的堅調である。路線商業系の取引自体が少なく、また画地規模によって売買価格もばらつきが多いことから、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(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、市内の路線商業系地域を中心に5事例を採用して試算しており、取引の実態を反映した説得力のある価格で信頼性が高い。これに対し収益価格は、低層利用が多い地域の標準的な階層で建物を想定したこと、及び来客用駐車場の確保を前提に建物を想定した影響もあり、低位に試算された。そこで比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 規 格 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	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 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因 中心市街地や郊外型店舗は比較的需要は堅調であるが、旧来型の商業地域は需要が低調で、住宅地に移行しつつある地域も見られる。						
	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 新規出店や大きなテナントの変更など特別な地域要因の変動はない。						
					個 別 的 要 因 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 % 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
長野(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
長野(県)5-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	78,600 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6日	(6) 路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	63,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和8年7月3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				長野市三輪8丁目24番1外「三輪8-32-26」				②地積 (㎡)	156 ()	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)			
	1:1	店舗兼住宅 S3		店舗、一般住宅等が混在する近隣型の路線商業地域		東10.8m市道		水道、ガス、下水	本郷280m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 15 m、南 100 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域の特性		特記事項	いわゆる三輪幹線沿いの商店街		街路 10.8m市道		交通施設	本郷駅 北方280m		法令規制	近商 (80, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		本地域は、三輪幹線沿いの商店街にあって、その周辺には、商業施設や教育機関も充実している。従来より浸水等災害のリスクが低く、背後の住宅地の人気も高いことから、今後とも、比較的高い需要の継続が予測される。											
(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 80,500 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
			収益還元法		収益価格 54,700 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、長野市の中心部から郊外の商業地域全域に及び、主要幹線道路沿線において代替競争関係が働いている。典型的需要者は、美容その他サービス業等を生業とする地元の事業者が中心となる。当該地域は、三輪幹線沿いの店舗・事務所にアパート等も混在しており、背後の住宅地の需給が安定していることから、商業地としての需要もまた堅調である。なお、商業地は取引件数が少なく、需要の中心となる価格水準の把握は困難な状況が続いている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本基準地は、三輪通り商店街にあって、商業の利便性・視認性にも優れた商業地である。比準価格は、現実の取引事例に基づく実証性を有し、各取引事例を土地の事業性の観点から考察している。収益価格は、標準的な店舗付共同住宅を想定して賃貸事業に係る収支を検証している。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、規準となる標準地との検討も踏まえ、比準価格を重視、収益価格を関連付けて、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -16.5 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 長野5-18 公示価格 68,300 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$		$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{86.0}$	$\frac{100.0}{100}$	78,500						
(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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -16.5 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$		$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(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] 物価高対策や財政出動の拡大、株価の上昇を背景に、実質賃金の改善や弱含む個人消費の回復が進み、経済の好循環が期待されている。 [地域要因] 特段の変動は認められない。テナントの入替や老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、商業地としての利用が継続すると思料される。 [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 78,200 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													
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地													
	標準地番号 公示価格 円/㎡													
	②変動率		年間 +0.5 %	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
長野(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社斎藤不動産鑑定
長野(県)5-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	31,300,000 円		1㎡当たりの価格	99,000 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	76,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月1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		長野市大字南長野字後町々並1 6 3 4 番1				②地積 (㎡)	316 ()	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 (その他) (100 , 400)				
	台形 1:3	店舗 W2		小規模な中低層小売店舗が建ち並ぶ幹線道路沿い既成商業地域		東18m市道、背面道	水道、ガス、下水	権堂 500m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 45 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用		中低層店舗事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 27 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	善光寺に近い中央通り沿いの既成商業地域		街路	1 8 m市道	交通施設	権堂駅 北西方500m		法令 規制 商業 (100 , 400) 準防				
	⑤地域要因の将来予測		長野駅から善光寺へ向かう石畳の中央通り（善光寺表参道）沿いに和風低層の店舗と一部高層マンションが建ち並ぶ商業地域。インバウンドの増加等により人出は増えつつあり、地価は緩やかな上昇と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗事務所地						(4)対象基準地の個別的要因	二方路形状	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 102,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 64,100 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	同一需給圏は長野市の中心市街地及びその周辺の既成商業地域である。善光寺に向かう目抜き通り沿いであることから需要者は土産物店や飲食店等の店舗地を求める事業者が中心となるが、高容積率を活かしたマンション用地としての需要も考えられる。善光寺の参拝客数は円安によるインバウンドの増加等により回復しつつあり、地価は緩やかな上昇と予測する。中心商業地の取引は少なく中心となる価格帯の把握は困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は長野市中心部周辺商業地及び商住混在地の取引事例に基づき求めたもので市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格は5階建の店舗兼事務所ビルを想定したが、賃料水準の低さと建築費の高騰から比準価格に比し相当低位となった。典型的な需要者である地元事業者は市場の取引水準を重視する傾向にあることから、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との検討も踏まえて、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	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	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 -15.0 -3.0 0.0 0.0
	長野(県)5-6 前年指定基準地の価格 80,100 円/㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [82.5]	[100.0] 100	98,200							
(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 98,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 大型連休中の県内主要観光地の入込客数は前年を上回ったところが多かったが、物価高と人手不足の影響が懸念される。								
	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] 長野市は令和9年の善光寺御開帳関連事業として、表参道歩行者優先道路化に向けた社会実験を行い整備計画を策定することになっている。								
	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。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社斎藤不動産鑑定
長野(県)5-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	34,200,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 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]	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 7月 1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 長野市南千歳2丁目12番3					②地積 (㎡)	222 ()	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		商業 (80, 500) 防火						
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 S5F1B	中小規模の中高層事務所ビルが多い幹線道路沿い商業地域	西38m市道、北側道	水道、ガス、下水	長野 500m		(その他) (100, 500)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 90 m、北 0 m		②標準の使用		中層店舗事務所地							
	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 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	広幅員市道沿いに事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ商業地域		街路 38m市道	交通施設	長野駅 北東方500m		法令 規制	商業 (80, 500) 防火				
	⑤地域要因の将来予測	西方の長野駅前地区とは幅員38mの長野大通りを挟んだ東側に位置する中高層事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動がないので今後も現状維持と予測する。												
(3)	最有効使用の判定					中層店舗事務所地		(4)対象基準地の個別的要因	角地	+5.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		159,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		99,900 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	同一需給圏は長野市中心市街地の普通商業地域の圏域である。需要者は主に事務所地を求める県内外の法人が中心であり、マンション建設を目的とする不動産業者等も想定される。長野市内では支店・営業所の統廃合の影響から事務所空室率は高止まりしている。一方、中心市街地では高容積率を活かしたマンション建設が行われており、纏まった土地の需要は根強い。商業地は用途により規模等も異なるため市場の中心価格帯の把握は困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中心商業地域及びその周辺の取引事例のうち規範性の高い事例を中心に求めた市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格は5階建店舗・事務所ビルの賃貸を想定したが高い空室率による低い賃料水準、建築費の高騰等から比準価格を相当下回った。また収益価格は想定条件を多く含むことから説得力がやや劣る。因って、実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との検討も踏まえて、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	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 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 +40.0 +5.0 0.0
	長野(県)5-11													
	前年指定基準地の価格 214,000 円/㎡		[103.7] 100	100 [100.0]	100 [151.4]	[105.0] 100	154,000							
(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 152,000 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の動きが続いているが、支店・営業所の統廃合等により長野市の事務所需要は低調に推移している。									
	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] 西方の長野駅前地区は物販・飲食店中心の商業地域であるが、長野大通り東側は事務所ビルが主体であり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。									
	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	合同会社斎藤不動産鑑定
長野(県)5-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	77,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	111,000 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]	88,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 7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所在地及び地番並びに 「住居表示」等 長野市大字中御所字岡田5 3 番 7					②地積 (㎡)	696 ()	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		商業 (80, 500) 準防	
	台形 1.2:1	事務所 S R C 8	中層事務所、低層店 舗が建ち並ぶ幹線道 路沿いの商業地域	西22m国道	水道、 ガス、 下水	長野 850m		(その他) (100, 500)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m		②標準的使用	中高層事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 28 m、奥行 約 25 m、規模		700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記 事項	官庁街に近い国道沿いのオ フィス街	街 路	2 2 m国道	交通 施設	長野駅 北西方850m	法令 規制	商業 (100, 500) 準防
	⑤地域要因の 将来予測		損保系・J A系中高層ビル等が建ち並び駐車場も多く見られる県庁に近いオフィス街であり、今後も現状維持で推移する と予測する。支店・営業所等の縮小・移転の動きから市内の事務所需要は低調に推移している。						
(3)	① 最も有効使用の判定 中高層事務所地					(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		114,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		75,100 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	同一需給圏は長野市中心市街地の普通商業地域の圏域である。需要者は主に事務所地として利用する県内外の法人が中 心であり、マンション建設を目的とする不動産業者等も想定される。長野市内では支店・営業所等の統廃合の影響から 事務所需要は低調である。一方、中心市街地では高容積率を活かしたマンション建設が行われており、纏まった土地の 需要は根強い。商業地は用途により規模等も異なるため市場の中心価格帯の把握は困難である。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は中心商業地域の規範性の高い取引事例を中心に求めたもので市場の実態を反映した価格である。一方、収益 価格は9階建事務所ビルを想定したが、高い空室率による低い賃料水準や建築費の高騰等から比準価格を相当下回った 。また、収益価格は想定条件を多く含むことから説得力がやや劣る。因って、実証的な比準価格を重視し、収益価格を 関連付け、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示 価格 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	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	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
	長野(県)5-6								
	前年指定基準地の価格 80,100 円/㎡	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [72.8]	[100.0] 100	111,000			-25.0 -3.0 0.0 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 前年標準価格 110,000 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の動きが続いているが、支店・営業所 の統廃合等により長野市内の事務所需要は低調に推移してい 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] 中心市街地の国道沿いに事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であ り地域要因に特段の変動はない。				
	②変動率 年間 +0.9 % 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
長野(県)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
長野(県)5-6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	40,800,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年7月1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		長野市大字栗田字舎利田 6 5 3 番 4 6				②地積 (㎡) ()		504		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)			
	1:2	事務所 R C 7	中低層の事務所の中に、共同住宅等も見られる路線商業地域		東19.7m市道	水道、ガス、下水	長野 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 300 m、北 100 m			②標準的使用		中層事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 30 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	19.7m市道	交通施設	長野駅 北西方1.1km		法令規制	近商 (80, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		好調な地価動向を示す駅東口地域に隣接する幹線道路沿い商業地域。ここ数年、商況はやや停滞気味で、特段の変化なく推移してきたが、上記のとおり周辺地域の地価推移は堅調で、その影響から本地域地価も上昇傾向。									
(3) 最も有効使用の判定	中層事務所地						(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		84,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		62,400 円/㎡							
	原価法		積算価格		／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市中心市街地周辺にある中層事務所が主に見られる幹線道路沿いの地域がその圏域となる。需要者は市内外の法人・事業者が中心となる。本地域の賃貸需要はやや低調であるが、隣接西方地域の駅周辺区画整理事業実施地域の活況の影響もあり、地価は上昇傾向に転じている。需要総額水準に関しては、類似路線商業地域における取引事例が希少な中、基準地類似規模の所有権取引は稀少で、中心となる価格帯の把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線道路沿い商業地の事例は稀少である中、立地あるいは街路条件等から代替競争関係が認められる地域の事例より試算が行われ、比準価格には実証性が認められる。収益価格は、上記のとおりやや弱含みの賃貸需要動向から、低位に試算された。よって、評価額の決定にあたっては、比準価格を中心に、収益価格を関連付けることとし、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額の関連にも留意し、上記のとおり評価額を決定した。											
(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	地域要因	街路交通環境行政その他
	長野(県)5-10											
	前年指定基準地の価格 108,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [136.0]	[100.0] 100	80,900					
(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 80,100 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 景気は中東情勢の影響もあり一部に弱めの動きもみられるが、企業収益は高水準を維持、設備投資も増加し緩やかな回復傾向にある。						
	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] 地域に変動要因は認められない。事務所等の賃貸需要はやや停滞傾向であるが、好調な周辺地域の地価動向の影響が及んでいる。						
	②変動率 年間 +1.1 % 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	アルプス不動産鑑定事務所
長野(県)5-7	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	8,910,000 円		1㎡当たりの価格	54,000 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15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	43,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月2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 長野市篠ノ井会字土井沢653番3外				②地積 (㎡)		165 ()	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)	
	1:1.5	店舗W2		中低層の店舗、事務所、病院等が多い商業地域	南15m県道	水道、ガス、下水	篠ノ井1.1km		(その他) (90, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 10 m、西 220 m、南 35 m、北 20 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	近隣地域内に南長野医療センター篠ノ井総合病院が位置している	街路	1 5 m県道	交通施設	篠ノ井駅東方1.1km	法令規制	近商 (90, 200)	
	⑤地域要因の将来予測 篠ノ井地区の幹線道路沿いに形成された、小規模店舗が多く、総合病院にも近接する商業地域である。一定の出店需要が認められ、地価は当面、底堅く推移するものと予測される。									
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格							55,000 円/㎡
	収益還元法		収益価格							35,400 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、長野市犀南地区の商業地域である。需要者は長野市及び周辺市町村の小売業、サービス業等を営む事業者が中心である。近隣地域は篠ノ井地区の中心市街地周辺の幹線道路沿いに位置する商業地域である。病院関連店舗や小規模店舗が多く、総合病院の存在感が大きいことから、地域の商況は大きな変化なく推移している。商業地の取引件数は少なく、取引規模もまちまちであるため、中心価格帯は把握し得ない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、長野市犀南地区の商業性を有する地域の事例を中心に採用しており、市場性を反映した説得力のある価格である。収益価格は、路線商業地域においては業種により建物に多様性があり、建物の想定の方によって価格に幅が生じるため、比準価格に比べ相対的に精度が劣る面がある。したがって、複数の取引事例から求められ市場性を反映する比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 長野5-6	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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 60,000 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [111.4]	[100.0] 100	54,000		交通 0.0	交通 +5.0	
(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	環境 +3.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 +3.0	
(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 前年標準価格 53,400 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宿泊業を中心に観光関連は堅調、飲食業は物価高の影響、製造業は底入れの兆し、個人消費は持ち直し基調だが節約志向が残る。					
	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] 特に大きな変動は見られない。					
	②変動率 年間 +1.1 % 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
長野(県)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
長野(県)5-8	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	7,370,000 円	1㎡当たりの価格	41,200 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)路線価又は倍率	[令和8年1月]	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年7月1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		長野市松代町松代字伊勢町5 3 6 番1 外				②地積 (㎡) (179)		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)			
	1:3.5	店舗兼住宅 S2	近隣型小売店舗等が建ち並ぶ商業地域		南16m市道	水道、ガス、下水	篠ノ井 6.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 7.5 m、奥行 約 27.0 m、規模 179 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	低層店舗及び店舗併用住宅が建ち並ぶ松代地区の中心商業地域		街路 1 6m市道	交通施設	篠ノ井駅 南東方6.5km		法令規制	商業 (80, 400)		
	⑤地域要因の将来予測		松代地区の既成中心商業地域であるが、地区人口の減少と高齢化の進展を背景に、当面衰退傾向で推移するものと予測する。商店街には閉鎖店舗が目立ち、不動産需要は低調であり、地価は下落傾向が続くと予測する。									
(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		42,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		20,400 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	同一需給圏は松代地区を中心とする長野市犀南の既成商業地域である。需要者の中心は小売り・サービス業等の地元事業者である。地区内外の大型スーパー・専門店への顧客の流出、後継者不足により、従来からの近隣型商店街は閉鎖店舗・住宅地化がみられ、商業用不動産の需要は低調である。斯かる状況から商業地の不動産取引は少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は松代地区を中心に篠ノ井地区商業地の取引事例を広域的に採用して求めた。比準の過程における補修正は適切であり市場性を反映した実証的な価格が求められた。収益価格については、低調な不動産需要から地区内の賃貸事例が収集できないため他地区の事例に頼らざるを得ずやや説得力に欠ける。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討も踏まえ、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	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
	公示価格	長野5-6							交通 0.0	交通 +10.0		
		60,000 円/㎡	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{146.3}$	$\frac{100.0}{100}$	41,100	環境 0.0	環境 +33.0			
								画地 0.0	行政 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格								交通	交通		
		円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$		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] 景気は中東情勢の影響もあり一部に弱めの動きもみられるが、企業収益は高水準を維持、設備投資も増加し緩やかな回復傾向にある。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 松代管内の人口は1 0 年間で△ 1 0 . 2 %減少し、松代地区中心商業地は閉鎖店舗や住宅地化が見られ、需要は低迷している。							
	前年標準価格 41,500 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 -0.7 %											
	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
長野(県)5-9 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 長野支所
長野(県)5-9	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	182,000,000 円	1㎡当たりの価格	392,000 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	310,000 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		長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外				②地積 (㎡)		465 ()	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, 600) 防火		
	台形 1.2:1	店舗兼ホテル S R C 10F1B	中高層の商業ビルが 建ち並ぶ駅前の商業 地域		南東25m市道、 三方路	水道、 ガス、 下水	長野 80m		(その他) (100, 600)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 15 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用		中高層店舗事務所併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 28.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 465 ㎡程度、形状 台形								
	④地域的特性	特記事項	長野駅に近接し、繁華性の高い県内最高価格水準の商業地域		街路 25m市道	交通施設	長野駅 北西方80m		法令 規制	商業 (100, 600) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		高層の店舗付ホテル等が建ち並ぶ長野駅前の商業地域である。平成27年3月の北陸新幹線金沢延伸に合わせて長野駅前広場の整備等が行われたが、その後は地域要因に特段の変動がないので、当面は現状維持と予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 形状	+15.0 -7.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 400,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 360,000 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	同一需給圏は長野駅善光寺口を中心にその周辺に形成される商業地域で、主たる需要者は県内外の大手法人及び機関投資家等と把握される。飲食店の客足が回復して店舗の空室は少ない状況である。インバウンド等の回復により宿泊施設等の収益物件の需要が増加している。隣接地域では再開発が都市計画決定されるなど、将来性が期待される。取引の中心となる価格帯は、個別の取引事情により大きく左右されるケースが多いことから、見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市中心部の事例を採用しており、市場の状況を反映した実証的な価格である。収益価格は対象標準地の収益性を反映した理論的な価格である。対象標準地は繁華性の高い商業地であり、主たる需要者は収益性を考慮しつつ市場性を重視して取引に関する意思決定を行う。以上より、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 378,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 国内旅行者やオフィスワーカーの客足が回復し、円安の影響もあってインバウンドも多く、長野駅周辺の商況は全般的に堅調である。					
	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 長野5-2 公示価格 385,000 円/㎡					[地域要因] 長野駅周辺の店舗賃貸需要及び宿泊需要は回復しており、商業地需要は増加傾向にある。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +3.7 % 半年間 +1.8 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
長野(県)5-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
長野(県)5-10	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	34,400,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 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	87,000 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		長野市大字鶴賀字苗間平1 6 1 8 番1 外				②地積 (㎡) (310)		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) 防火			
	1:1.5	事務所 R C 6F1B	中低層の店舗、事務所が混在する商業地域		南27m国道、西側道	水道、ガス、下水	長野 1.1km		(その他) (100, 400)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 120 m、南 60 m、北 30 m			②標準的使用		中層店舗事務所併用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 21.5 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	長野市役所周辺の国道沿いの商業地域		街路 2 7 m国道	交通施設	長野駅 北東方1.1km		法令規制	商業 (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		中高層事務所ビル、低層店舗等が建ち並ぶ市役所前の国道沿いの商業地域であり、地域要因に特段の変動がないので今後も現行での推移が予測される。									
(3)	最有効使用の判定						中層店舗事務所併用地		(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		115,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		72,200 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		同一需給圏は長野市の中心市街地及びその周辺の商業地域である。近隣地域は市役所前の国道沿いに中高層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。需要者は事務所地を求める地元事業者が中心であり県外企業の出先需要も考えられる。長野市内では支店・営業所等の統廃合の影響から事務所空室率の高止まりが続いているが、中心部ではホテル用地等の引き合いが多く地価は上昇している。商業地は用途により規模等も異なるため市場の中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市街地及び周辺商業地の取引事例に基づき求めたもので市場性を反映した価格が求められた。一方、収益価格は5階建の店舗・事務所ビルを想定したが事務所の高い空室率を背景とした低い賃料水準並びに建築費の高騰から比準価格に比し低位に試算された。中心需要者である地元事業者は市場の取引価格を重視する傾向にあるため、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討も踏まえて、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	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	長野(県)5-6											
	前年指定基準地の価格 80,100 円/㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [73.5]	100	110,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 □ 継続 ■ 新規 前年標準価格 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 長野県経済は個人消費の底堅い推移等を背景に持ち直しており、長野市内の商業地価格は長野駅前を中心に上昇傾向にある。							
	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] 長野駅に近い中央通り沿いでは複数の再開発事業が行われているが、近隣地域周辺の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。なお、角地の効用増はセットバックとの相殺により見られない。							
	②変動率 年間 % 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
長野(県)5-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)5-11	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	27,800,000 円		1㎡当たりの価格	222,000 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	175,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12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		長野市大字南長野字石堂町並 1 4 1 4 番 1				②地積 (㎡)	125 ()	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, 600) 防火 (その他) (100, 600)		
	1:1.5	店舗 S5		店舗ビル等が建ち並び中央通り沿いの商業地域	西18m市道	水道、ガス、下水	長野 300m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 90 m		②標準的使用		中層店舗事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	長野駅に近い善光寺表参道沿いの商業地域		街路 1 8 m市道	交通施設	長野駅北西方300m		法令規制	商業 (100, 600) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		中央通り沿いに中層の店舗事務所や高層の店舗付マンション、銀行店舗等が建ち並び商業地域で、地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(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		227,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		191,000 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、長野駅に近い主要道路沿い等の旧来の商業地域である。需要者は、店舗や事業所等として利用する地場の法人や賃貸事業を拡大しようとする不動産業者及び個人投資家等が考えられる。コロナ後の社会経済活動が活発化する中で、飲食等の客足は回復傾向で、店舗需要も堅調に推移している。良好な立地条件等を反映して、新たな投資も増えつつあり、需要は上向いている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、中心商業地の事例が収集でき、補修正も適正で市場性を反映した価格が求められた。収益価格は、基準地に5階建の店舗・事務所ビルを建築して賃貸する場合を想定して求めたもので、容積率には余裕があるが、当該基準地の収益性を反映した価格である。以上の各価格の性格及び市場参加者の属性等を勘案し、本件においては比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、類似の標準地との検討も踏まえ、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 -2.0 環境 -18.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 長野5-12										
	公示価格 166,000 円/㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{73.3}$	$\frac{100.0}{100}$	222,000					
(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	地域要因	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(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 214,000 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 景気の回復にともない社会経済活動が活発化する中で、個人消費が持ち直し、観光やビジネス需要も回復傾向で、投資も増えつつある。						
	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 長野5-9 公示価格 218,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。長野駅に近い善光寺表参道沿いの繁華な商業地域で、長野駅周辺でも高い競争力を有している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 +3.7 % 半年間 +1.8 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
長野(県)5-12 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 長野支所	
長野(県)5-12	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	塚田 栄二郎
鑑定評価額	5,400,000 円		1㎡当たりの価格		15,000 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]	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所在及び地番並びに「住居表示」等		長野市戸隠字中社3 4 1 9番				②地積 (㎡) ()		③360		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 国立公(2種)		
	台形 1.2:1	店舗 S2		小売店舗、旅館が混在する観光商業地域		東7m県道	水道、下水	長野 22km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 100 m、北 150 m				②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 23.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	戸隠神社中社参道沿いの商業地域		街路	7m県道		交通施設	長野駅 北西方22km		法令規制	都計外 国立公(2種)
	⑤地域要因の将来予測		旧戸隠村の観光需要、繁華性が認められる商業地域で、特に発展要因等は見当たらず、当面は現状を維持すると予測する。									
(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	ない			
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 15,000 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、旧戸隠村を中心とする山間部の商業地域である。需要者の中心は地場の法人や個人事業者等である。戸隠地区は観光地として一定の知名度を有し、新型コロナ収束後の入込客数は回復傾向にあるものの、人口減少等の要因をも反映して全般的な不動産需要は弱含みである。取引の中心となる価格帯は、個別の取引事情により大きく左右されるケースが多いことから、見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺では店舗の賃貸借が少なく収益性を基礎とする市場が形成されておらず、また、企業経営に基づく対象不動産に帰属する純収益の把握が困難であるため、収益還元法は適用しない。これに対し、本件の比準価格は一定の規範性を有する商業地に係る取引事例から求められており、信頼性の優る価格である。したがって、市場の実態を反映している比準価格を採用し、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	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の検討	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,200 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 旧戸隠村は人口・世帯数ともに減少傾向にあり、山間部の不動産市況は弱含み傾向が続いている。						
	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] 小売店舗、旅館等が建ち並ぶ観光色の強い商業地域であり、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 -1.3 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
長野(県)5-13	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	6,830,000 円		1㎡当たりの価格	20,100 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 6日	(6) 路線価	[年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 3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					長野市信州新町新町字下町200番		②地積 (㎡)	340 ()	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		
	1:5.5	店舗兼住宅 W2		小売店舗が建ち並ぶ 街中心部の商業地域	南7.6m市道、 背面道	水道、 下水	長野 23km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 45 m			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 8.0 m、奥行 約 43.0 m、規模		340 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記 事項	信州新町中心部の商店街		街 路	7.6 m 市道	交通 施設	長野駅 南西方23km	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	本地域は、信州新町中心部の既成商業地域であるが、地元商圏からの顧客流出が進み、その商況は厳しい。商業地としての需要は限定的に留まり、今後、住宅地としての需要も想定せざるを得ない。									
(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	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			20,100 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、信州新町を中心とする山間集落の商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、信州新町とゆかりのある事業者に限ね限定される。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、地元商圏からの顧客流出によって商況も停滞していることから、地価も低調に推移している。山間における商業地の取引件数は極めて少なく、また、敷地規模も様々であることから、その価格水準の中心を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	本基準地は、小売店舗等が建ち並ぶ信州新町中心部の既成商業地域にあって、商業の利便性や視認性を有することから、なお商業地としての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		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					
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 20,800 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的] 物価高対策や財政出動の拡大、株価の上昇を背景に、実質賃金の改善や弱含む個人消費の回復が進み、経済の好循環が期待されている。						
	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] 老朽化建物の建替や住宅への変更等の可能性はあるものの、なお商業地ないし商住混在地としての利用が継続すると思料される。						
	②変動率 年間 -3.4 % 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	林不動産鑑定事務所
長野(県)5-14	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	64,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,900 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]	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 7月 1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		長野市桐原2丁目702番1外「桐原2-4-8」			②地積 (㎡)		944 ()		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 W1	店舗、事業所等が混在する路線商業地域	北西12.2m市道、西側道	水道、下水	北長野 730m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 180 m、西 90 m、南 30 m、北 40 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 35.0 m、奥行 約 30.0 m、規模			1,000 ㎡程度、形状 不整形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 北西12.2m、市道	交通施設	北長野駅 南西方730m		法令 規制	準工 (70, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		都市計画道路「高田若槻線」の供用開始後、「桐原」交差点付近に大型スーパーが進出し、車両の流れにも変化が生じている。基準地は当該道路の影響が及ぶ位置にあり、地価は堅調に推移するものと予測。								
(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		形状 角地 -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		71,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		形状 角地 -2.0 +2.0	
			収益還元法	収益価格		46,400 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、長野市中心市街地外周部にある幹線道路沿いあるいはこれに準ずる立地にある路線商業地域である。需要者は、県内外の法人が中心となる。本地域には、一部住宅地も見られ商業特性に純化しきれない面があるが、低層店舗利用が中心となる地域で、近年付近への大型店舗の進出により車両通行の流れに変化が生じており、地価は上昇傾向にある。需要水準の総額は、基準地類似規模の取引が少なく、中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		路線商業地域である地域的特性からも、低層利用が中心となり、効率的賃貸想定が困難で、収益価格水準は低位とならざるを得ない。賃貸による利用も行なわれる商業地域であるが、所有権取得による自用目的取引も行われ、地価形成も当該要因を反映し形成されている。鑑定評価額の決定にあたっては、上記地域地価形成の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格も関連付け、代表標準地との検討及び単価と総額の関連を踏まえ、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 長野5-19	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 +3.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 76,400 円/㎡	$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{114.3}$	$\frac{100.0}{100}$	67,300				
(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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(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 67,600 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は中東情勢の影響もあり一部に弱めの動きもみられるが、企業収益は高水準を維持、設備投資も増加し緩やかな回復傾向にある。						
	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。西方都市計画道路供用開始後、商業店舗進出の影響が今後地価に影響を及ぼす可能性がある。						
	②変動率 年間 +0.4 % 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	畔上事務所
長野(県)5-15	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	159,000,000 円		1㎡当たりの価格	77,500 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	70,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月24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		長野市中御所4丁目1141番1外「中御所4-7-23」			②地積 (㎡)	2,053 ()	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) (その他) (特別用途地区)	
	不整形 1:3	診療所兼住宅 R C 4F1B		ガソリンスタンド、自動車修理販売店、事務所等が混在する商業地域		西22m国道、背面道	水道、下水	長野 1.6km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 80 m、北 200 m			②標準的使用		低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 69.0 m、規模			2,053 ㎡程度、形状 不整形				
	④地域的特性	特記事項	中心市街地に近い幹線道路沿いの商業地域		街路 22m国道	交通施設	長野駅 南西方1.6km		法令 準工 (特別用途地区) (60, 200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		業績が好調な自動車関連の店舗が多く、今後も店舗の入れ替え等をしながら発展的に推移し、地価も安定的に推移するものと予測する。							
(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	二方路 形状	+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 79,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 46,700 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、中心市街地周辺から郊外に位置する路線商業地域及びそれに準ずる商業地域。需要者は自動車関連、郊外型の飲食店舗等を目的とする県内外の事業者が中心であるが、隣接土地を含めた取得を目的とするマンション業者も考えられる。近隣で高額な単価での売り物件が見られるなど、需給は堅調である。取引の中心となる価格は、規模や価格帯が様々で、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心市街地のオフィスの空室率が依然高止まりしていること等が反映され、収益価格は低位に試算されたものと思われる。中心商業地周辺の取引は極めて少ない中、採用した各事例から試算した比準価格は、市場実態を反映した価格で説得力がある。そこで、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 76,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的 要因] 自動車関連や飲食店舗などが路線商業地域に出店が多く、需要は強含みとなっている。					
	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] 特別な地域要因の変動はない。					
	②変動率 年間 +2.0 % 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
長野(県)5-17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
長野(県)5-17	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	34,500,000 円		1㎡当たりの価格	52,000 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	42,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月24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		長野市合戦場3丁目101番				②地積 (㎡) (663)		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) (その他) (特別用途地区) (70, 200)
	1.2:1	店舗兼事務所 S1		低層の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域		南東28.7m国道	水道、ガス、下水	篠ノ井 1.8km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 400 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 30 m、奥行 約 25 m、規模		750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	郊外の路線商業地域で、国道向かい側は市街化調整区域		街路 28.7m国道	交通施設	篠ノ井駅 東方1.8km		法令規制	準工 (特別用途地区) (70, 200)
	⑤地域要因の将来予測	中古車販売等の自動車関連業やドラッグストア等の出店が見られ、中東情勢等の不安があるものの、今後もこの傾向が続くものと予測する。需要は堅調であり、今後も地価は安定的に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 53,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 27,600 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	同一需給圏は長野市郊外の路線商業系地域が圏域。需要者は地元の企業のほかに、全国展開する企業の系列店舗等も考えられる。郊外の幹線道路沿いにはディーラー店や中古車販売店等の自動車関連のほか、飲食店やドラッグストア等の出店が見られ、閉店した店舗跡に出店するといった業態を替えた需要が多い。商業系の取引が少なく、画地規模により売買価格もばらつきが多いことから、取引の中心となる土地の価格帯の把握は困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、低層利用がほとんどである地域の標準的な階層で建物を想定したこと、及び来客用駐車場の確保を前提に建物を想定した影響もあり、低位に試算された。比準価格は、路線商業系地域より5事例を採用し試算しており、取引の実態を反映した価格で信頼性が高い。そこで比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、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	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 52,000 円/㎡				③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的要因] 幹線道路沿いの路線商業地域は、自動車関連業種等の郊外型店舗の需要が堅調で、地価が上昇する地域も見られる。				
	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] 特別な地域要因の変動はない。				
	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	畔上事務所
長野(県)5-16	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	55,800,000 円		1㎡当たりの価格	68,600 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	55,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月24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		長野市川中島町御厨字寺沢970番2外				②地積 (㎡)	814 ()	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) (その他) (特別用途地区)
	1:1	店舗 S1		店舗を中心に事務所、ガソリンスタンド等の混在する商業地域	南東11m県道	水道、下水	今井 1.3km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 100 m、北 300 m			②標準的使用		低層店舗地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模		750 ㎡程度、形状 ほぼ整形				
	④地域的特性	特記事項	郊外型の店舗が多い路線商業地域		街路 1 1 m県道	交通施設	今井駅 東方1.3km		法令規制 準工 (特別用途地区) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		中東情勢の悪化により原油輸入の動向等に不安があるものの、郊外型店舗は引き続き堅調なところが多く、周辺地価も上昇傾向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			70,500 円/㎡			
	収益還元法		収益価格			35,100 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	同一需給圏は犀南地区を中心とした郊外の路線商業系地域である。需要者は地元企業のほかに、全国展開する企業のフランチャイズ店舗等も見られる。郊外の幹線道路沿線では自動車関連店舗や飲食店等の業種を中心に需要は比較的堅調である。路線商業系の取引自体が少なく、また画地規模によって売買価格もばらつきが多いことから、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(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、市内犀南地区にある商業系地域より5事例を採用して試算しており、取引の実態を反映した説得力のある価格で信頼性が高い。これに対し収益価格は、収益性に着目した理論的な価格であるが、想定要素が多いことから、相対的精度は劣るものと考えられる。そこで比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、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	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
	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
	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 67,900 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] インバウンドや国内旅行者の増加により、ホテルの稼働率は好調で、飲食店なども回復傾向となっている。				
	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] 近隣の郊外型大規模店舗が高額で取引されるなど、需要は引き続き堅調である。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +1.0 % 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
長野(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
長野(県)9-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	33,000,000 円		1㎡当たりの価格	22,800 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6日	(6) 路線価又は倍率	[令和8年1月]	18,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和8年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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 長野市大字大豆島字樋掛 3 8 9 3 番 7 外					②地積 (㎡)	1,449 ()	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		工専 (60, 200)				
	1:1.5	工場	中規模工場等が建ち並ぶ郊外の工業団地	北西12m市道	水道、ガス、下水	長野 5.7km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m					②標準的使用 工場地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	いわゆる大豆島東工業団地	街路 1 2 m 市道	交通施設	長野駅 南東方5.7km	法令規制	工専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	本地域は、主要道路から市街地等へのアクセスに優れた産業団地である。エムウェーブ南地区にて、新たな先進的産業拠点を目指した開発が進められており、企業集積による事業活動のさらなる効率化が見込まれている。										
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 22,800 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	同一需給圏は、長野市とその周辺市町村の工業地域全域に及ぶ。典型的需要者は、地元事業者の他、県内外への事業展開を目指す企業等も含まれる。工業地は、業績の好調な企業の設備投資、生産拠点の国内回帰または物流拠点の不足等により全般的に需要の高まりが認められ、須坂市・千曲市等でも工業団地の新規開発が進められている。もともと、事業形態によって必要な敷地規模等は大きく異なることから、工業地の需要の中心となる価格水準の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、平成初期の市街地整備に伴い、地域産業の集積・インフラの整備等がなされ、工業専用地域における工業地としての基礎的条件が整っている。比準価格は、現実の取引事例に基づき、各工業地の有する特徴を踏まえて比較検討しており、客観性及び実証性が確保されている。これに対し、賃貸市場は未成熟に留まることから、収益価格の試算は断念した。本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。											
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 長野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 15,500 円/㎡		$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[68.8]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	22,800		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 -30.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 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 前年標準価格 22,200 円/㎡			③ 価格変動要因の 形成要因の	[一般的要因]	生産拠点の国内回帰・物流の増加・半導体関連分野への投資等により、工場用地の不足は顕在化しており、その需要は高まっている。						
	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 円/㎡					[地域要因]	エムウェーブ南地区の産業団地とその周辺の交通インフラも整備されつつあり、地域経済基盤の底上げが図られている。					
	公示価格 円/㎡						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 +2.7 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)9-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	29,600,000 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	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12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				長野市大字北長池字上河原1927番10				②地積 (㎡)		954 ()		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)							
	1:1.2		倉庫兼事務所 S2		中小規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域		東6.8m市道、南側道		水道、下水		長野5km		(その他) (地区計画等) (70, 200)							
(2) 近隣地域	①範囲				東 50 m、西 80 m、南 150 m、北 50 m				②標準的使用		工場地									
	③標準的画地の形状等				間口 約 28.0 m、奥行 約 36.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		木工関連等の事業所や営業所・倉庫等が集まる工業団地		街路 6.8m市道		交通施設		長野駅 東方5km		法令 工業 (地区計画等) (70, 200) 規制							
	⑤地域要因の将来予測		中小の木工関連等の事業所や各種営業所・物流倉庫等が集まる工業団地で、幹線道路や高速インター等に近い利便性を反映して、営業所や物流関連の事業所が増えつつある。今後もこの傾向が続くと予測する。																	
(3)	最有効使用の判定								工場地		(4)対象基準地の個別的要因		角地 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 31,000 円/㎡						(4)対象基準地の個別的要因		角地 +2.0									
	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、長野市を中心に隣接する須坂市、千曲市等を加えた長野地域の工場・倉庫等の立地条件を備えた工業系の地域である。需要者は、事業を拡大しようとする地場の企業が中心になるものと考えられる。景気の後退やコロナ禍で、設備投資を控える動きがみられたが、2020年春先からは生産も回復傾向で、設備投資も上向いている。特に市街地に近い幹線道路沿い等の立地条件が良好な工場地や高速I.C.に近い流通業務地区等の需要は堅調である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の工場や倉庫を備えた事業所等が建ち並ぶ工業団地で、自己の業務目的での取引が中心である。賃料や企業収益からの収益性の把握が困難であることから収益還元法は適用せず、比準価格のみ試算したが、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。よって、比準価格を妥当と認め、類似の標準地との検討も踏まえ、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		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 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 長野9-2 公示価格 31,800 円/㎡		[101.3] 100		100 [100.0]		100 [106.1]		[102.0] 100		31,000									
(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 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 30,000 円/㎡				③価格変動要因		[一般的要因]		生産は持ち直し傾向で、製造業や物流関係の設備投資は増加しており、工場地や高速インターに近い流通業務用地等の需要は堅調。											
	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]		交通接近条件が良好な工業団地で、倉庫を備えた営業所や流通業務関連の事業所等の立地が増えており、工業地としての競争力は高い。											
	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。											