

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
川上(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定（株）
川上(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	3,850,000 円		1㎡当たりの価格	9,250 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7月2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		南佐久郡川上村大字御所平 7 8 7 番 1				②地積 (㎡) (416)		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		中規模一般住宅が建ち並び県道沿いの住宅地域		南西8m県道	水道、下水	信濃川上 940m		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 130 m、南 90 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 15 m、奥行 約 28 m、規模 420 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	新旧の住宅が建ち並び店舗も介在する古くからの住宅地域。		街路	8m県道	交通施設	信濃川上駅 南東方940m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測		古くからの地域であり、街並みは長期に渡って安定している。全国有数の高原野菜の産地であり、経済力は高いものの南佐久奥地といった地域柄外国人労働者以外の新規参入者は限られる。地価は横ばい基調が予測される。							
(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 9,250 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	同一需給圏は川上村全域に及び、南牧村の一部を含む。需要者は同一需給圏のうち御所平、原、大深山地区の居住者が大半を占め、外部需要の及ぶにくい地域柄、外国人労働者以外の転入者はほとんどみられない。川上村は高原野菜の産地として高い経済力を有する。村全体のこの一年の人口は微減（－1. 8％）であるが、御所平地区では横ばいとなっている。散発的に生起する土地取引は個性性が強く需要の中心となるような価格帯は把握出来ない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古くからの東信奥地の住宅地域で賃貸共同住宅などの収益物件はほとんどみられない。また、価格形成要因としては居住の快適性、利便性、安全性が重視され、収益性は選択の指標に入らないため、収益価格は求めなかった。よって、唯一の試算価格である比準価格を標準と位置づけながらも、人口、世帯数などの推移動向を踏まえて東信地区に散在する類似の地価調査基準地価格、並びに本基準地の前年価格との均衡を充分検討し、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 9,250 円/㎡				③ 価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 町の人口は年間約 1. 8％減少、世帯数横ばい（外国人を除く）。高齢化率は前年より 1. 7％増えて 3 2. 3％。				
	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] 特に地域要因の変動はない。御所平地区の年間人口は横ばい、世帯数は約 1. 3％増加している。				
	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	共信不動産鑑定（株）
川上(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	3,850,000 円		1㎡当たりの価格	9,250 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7月2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		南佐久郡川上村大字御所平 7 8 7 番 1				②地積 (㎡) (416)		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		中規模一般住宅が建ち並び県道沿いの住宅地域		南西8m県道	水道、下水	信濃川上 940m		(その他)			
(2)	①範囲		東 60 m、西 130 m、南 90 m、北 120 m				②標準的使用		農家住宅地				
(2) 近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 28 m、規模 420 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	新旧の住宅が建ち並び店舗も介在する古くからの住宅地域。		街路	8m県道		交通施設	信濃川上駅 南東方940m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの地域であり、街並みは長期に渡って安定している。全国有数の高原野菜の産地であり、経済力は高いものの南佐久奥地といった地域柄外国人労働者以外の新規参入者は限られる。地価は横ばい基調が予測される。											
(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		9,250 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	同一需給圏は川上村全域に及び、南牧村の一部を含む。需要者は同一需給圏のうち御所平、原、大深山地区の居住者が大半を占め、外部需要の及ぶにくい地域柄、外国人労働者以外の転入者はほとんどみられない。川上村は高原野菜の産地として高い経済力を有する。村全体のこの一年の人口は微減（－1. 8％）であるが、御所平地区では横ばいとなっている。散発的に生起する土地取引は個性性が強く需要の中心となるような価格帯は把握出来ない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古くからの東信奥地の住宅地域で賃貸共同住宅などの収益物件はほとんどみられない。また、価格形成要因としては居住の快適性、利便性、安全性が重視され、収益性は選択の指標に入らないため、収益価格は求めなかった。よって、唯一の試算価格である比準価格を標準と位置づけながらも、人口、世帯数などの推移動向を踏まえて東信地区に散在する類似の地価調査基準地価格、並びに本基準地の前年価格との均衡を充分検討し、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 []						
(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 9,250 円/㎡				③価格変動状況	[一般的要因] 町の人口は年間約 1. 8％減少、世帯数横ばい（外国人を除く）。高齢化率は前年より 1. 7％増えて 3 2. 3％。							
	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] 特に地域要因の変動はない。御所平地区の年間人口は横ばい、世帯数は約 1. 3％増加している。							
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間	0.0 %	半年間	%									