

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
長和(県)-1 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
長和(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	3,500,000 円	1㎡当たりの価格	9,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月11日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(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		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		小県郡長和町古町字塚田3 1 4 番 1				②地積 (㎡) ()		354		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		
	台形 1:2	住宅 W2		農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域		東4.3m町道、北側道	水道、下水	大屋 12km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 120 m、南 250 m、北 140 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 23.0 m、規模 354 ㎡程度、形状 台形									
	④地域的特性	特記事項	国道 1 5 2 号東側背後の農家集落		街路	4. 3 m町道		交通施設	大屋駅 南方12km		法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測		旧来からの農家集落地域で、特に発展要因は見当たらず、農家集落地域として現状のまま推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	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 9,900 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏域は当町内又は隣接市町部に存する農家集落地域と把握した。需要者の中心は当該集落地域内居住者又はその血縁者であり、外部からの転入はほとんど見られない。当該地域は農家集落で需要者が限定され、高齢化の進行や若年層の転出により過疎化が進行し、需要は減少傾向が続いている。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	対象基準地は農家集落地域で、自己使用の不動産が多く、最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、本件の比準価格は農家住宅地の取引事例を中心として求められており、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	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の検討	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,100 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口は減少傾向で高齢化が進み、過疎化が進行しており、不動産需要は少ない。						
	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/㎡					[地域要因] 旧来からの農家集落で、地域内に変動要因は見当たらない。						
	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16日提出
長和(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所
長和(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	2,750,000 円	1㎡当たりの価格	7,100 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11日	(6)路線価又は倍率	[年1月] 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				小県郡長和町和田字宮ノ下1 8 0 4 番 4				②地積 (㎡)		387 ()		⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外								
	1.2:1		住宅 W2		一般住宅、教員住宅等が散在する住宅地域		北西3.9m町道		水道、下水		大屋 21km		(その他) (土砂災害警戒区域)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 160 m、西 300 m、南 480 m、北 240 m						②標準的使用		戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等				間口 約 21.8 m、奥行 約 17.2 m、規模 387 ㎡程度、形状 ほぼ整形																
	④地域的特性		特記事項		旧和田村の中心部に比較的近い住宅地域。		街路		3. 9m町道		交通施設		大屋駅 南西方21km		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		旧来からの山沿いの住宅地域であり、特に変動要因は見られない。人口減少、高齢化の流れから地価は今後も下落傾向が続くと予測する。																		
(3)	最有効使用の判定				戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因		ない										
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 7,100 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		同一需給圏は長和町のほか周辺市町村を含む。需要者は同一需給圏のうち旧和田村の居住者が大半を占め、需要者は地縁者等に限定され、同一需給圏外からの転入者はほとんど見られない。過疎化・高齢化が進行しており、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。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		対象基準地は山沿いの住宅地域で、自己使用の不動産が多く、最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	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				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向で高齢化が進み、過疎化が進行しており、不動産需要は少ない。														
	■ 継続 ☐ 新規						[地域要因] 旧来からの住宅地域で、空き家が増加しているものの、地域内に特に変動要因は見当たらない。														
	前年標準価格 7,300 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 円/㎡																	
				②変動率 年間 -2.7 % 半年間 %																	

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
長和(県)5-1 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
長和(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	2,980,000 円	1㎡当たりの価格	13,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月11日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(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		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		小県郡長和町長久保字町裏1 6 9 2 番 1				②地積 (㎡) ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外	
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 W3	既存住宅、旅館、店舗等が建ち並ぶ古くからの商業地域		東6.7m町道、背面道	水道、下水	大屋 15km		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 100 m、北 90 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 20.0 m、規模 221 ㎡程度、形状 台形							
	④地域的特性	特記事項	旧街道沿いに形成された旧来からの商業地域。	街路	6. 7 m町道	交通施設	大屋駅 南西方15km		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	在来の店舗兼住宅を中心とする古くからの商業地域であり地域内に変動要因は見られない。背後人口の減少や路線商業施設への顧客流出により需要は減少傾向にあり、地価は弱含み基調が継続すると予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	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		13,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		5,330 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	同一需給圏は長和町のほか周辺市町村を含む。需要者は地元顧客向けの飲食業、サービス業、小売業等を行う個人事業者が中心である。郡部商業地として、背後人口の減少や路線商業施設への顧客流出により、商況は弱く、町役場の移転後には繁華性が一層低下している。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	周辺では賃貸経営を目的とする取引は見られず、自用目的での取引がほとんどであるため、収益価格は信頼性が低い。これに対し、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、本件の比準価格は周辺市町村を含む商業地の取引事例を広域的に収集して求めており、信頼性が高い。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) 公示標準価格をとした	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 13,800 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向で高齢化が進み、過疎化が進行しており、不動産需要は少ない。					
	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/㎡				[地域要因] 旧来からの商業地域であり地域内に変動要因は見られない。					
					[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 %									