

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
富士見(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	レザン不動産鑑定	
富士見(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	橋本 毅一郎
鑑定評価額	3,790,000 円		1㎡当たりの価格		8,100 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		諏訪郡富士見町富士見字御射山神戸5 9 8 番 1				②地積 (㎡)		468 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 200)	
	1:1.2	住宅 W2		国道沿いに一般住宅 、農家住宅が建ち並 ぶ住宅地域		南西10m国道	水道、 下水	すずらんの里 450m		(その他)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 60 m、西 70 m、南 100 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 20 m、奥行 約 23 m、規模 460 ㎡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 1 0 m国道	交通 施設	すずらんの里駅 西方450m		法令 規制	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は国道2 0号沿いに、一般住宅、農家住宅が混在して建ち並び旧来からの住宅地域である。国道沿いの住宅地 域の人気は乏しく、騒音、振動等の環境阻害要因もあり、地価は下落傾向が続くものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 <		

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出

富士見(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
富士見(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	2,970,000 円		1㎡当たりの価格	9,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価	[年 1月] 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		諏訪郡富士見町落合字上ノ原3060番12				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	(都)1低専 (50, 80)			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ分譲住宅地域	西4.2m町道	水道、 下水	信濃境 700m	(その他)			
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 40 m、西 120 m、南 50 m、北 130 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 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模		320 ㎡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 4.2m町道	交通 施設	信濃境駅 南西方700m	法令 規制 (都)1低専 (50, 80)		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅を中心とする分譲住宅地域で、町の中心から離れているため利便性が相対的に劣る。周辺には都会からの移住もみられることから、地価はほぼ横ばいで推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地			(4)対象基準地 の個別的要 因	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		9,400 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		同一需給圏は富士見町内の住宅地域であるが、特に信濃境駅周辺の住宅地域に牽連性が強い。需要者は町内在住者、または地縁の選好性を有する30代～40代の一次取得者が中心である。当該地域は、信濃境駅の南方に位置し、既存駅から徒歩10分程度の接近性を有することから田舎ぐらしの移住先としても認められる。最近では空家も減少しはじめている。価格の中心は、土地のみで300万円前後である。							
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本地域は分譲住宅地域であり、町の中心部から離れ、利便性が劣ることから賃貸住宅は少なく、周辺地域において勤労者向けの公営住宅が散見されるほかは、戸建住宅が事情により賃貸される程度で、賃貸借の成熟の程度は総じて低いため、収益還元法の適用は断念した。土地取引は自用目的での取引が中心であることから、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公 示 規 格 標 準 地 の 検 討	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地 番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準 地の標準 価格 (円/㎡)	⑦内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指 定 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	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 9,400 円/㎡			③ 価格 形成要 因の変 動状況	[一般的 要因] 町の人口減はわずかであるが、高齢化率は県平均を上回り上昇中である。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 地域としての環境条件等には大きな変化はみられないが、移 住等の影響もあり空家が減少しつつある。					
	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	所属分会名	業者名	レザン不動産鑑定
富士見(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 毅一郎
鑑定評価額	8,710,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 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 諏訪郡富士見町落合字南原山9983番35					②地積 (㎡)	363 ()	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) 1 低専 (50, 80)		
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並びつつある区画整然とした住宅地域	北東5.4m町道、背面道	水道、下水	富士見 1.3km			(その他) (60, 80)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 0 m、南 40 m、北 130 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 18 m、規模 360 ㎡程度、形状 長方形					④地域的特性		(都) 1 低専 (50, 80)	
	特記事項	特にない		基準方位 北 5.4m町道		交通 富士見駅 北方1.3km		法令 規制			
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路の背後に位置し、一般住宅を中心とした住宅地域である。ショッピングセンターに近く利便性に恵まれた地域であることから、地価はやや上昇で推移すると予測。								
(3)	① 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 二方路		+1.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 24,000 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		同一需給圏は富士見町及び周辺の茅野市、原村の住宅地域である。需要者は町内在住者、または町内の企業に勤務する30代から40代の勤労者が中心。当該地域は幹線道路の背後に位置し、ショッピングセンターにも近く、利便性と住環境に恵まれた地域である。区画整理事業の完成から相当期間を経過しているが、空地もまだ散見される。価格の中心は、土地のみで700万円～900万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域である。自用目的での取引が中心で、賃貸市場は成熟しておらず、土地に帰属する純収益が低廉であるため、収益価格は試算しない。よって、市場の実態を反映する比準価格を採用し、指定基準地の価格等との均衡にも留意しつつ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 長野富士見-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 19,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [82.0]	[101.0] 100	23,800		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 富士見(県)-2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -18.0	
	前年指定基準地の価格 9,400 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [38.8]	[101.0] 100	24,000		画地 +3.0		行政 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 23,800 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 富士見町の人口減少は県下でも少ない方であるが、高齢化率については県平均を上回っている。					
	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] 特段の変動要因はない。					
	② 変動率 年間 +0.8 % 半年間 %					[個別的要因] 南西側に背面道があるが、かなりの高低差を有し出入りができないことから、二方路として増加要因とならない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
富士見(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	6,610,000 円		1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6) 路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		諏訪郡富士見町落合字柵沢10127番53				②地積	232		⑨法令上の規制等		
							(㎡)	()				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)準住居(60, 200)				
	1.2:1	事務所W1	低層の店舗、事業所、一般住宅等が混在する路線商業地域	北東10m町道	水道、下水	富士見1.4km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 120 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 14 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m町道	交通施設	富士見駅北西方1.4km		法令規制	(都)準住居(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		町役場北西方の幹線町道沿いの路線商業地域。周辺地域には複合型大型商業施設「あぐりモールふじみ」があり、集客力のある地域を形成している。当該地域も徐々に熟成が進んでおり、地価もほぼ横ばい傾向で推移。									
(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		28,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		11,600 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	同一需給圏は町内の商業地域または幹線道路沿いの商住混在地域。需要者は、地縁的選好性を有する地元事業者が中心である。地域は幹線町道沿いの路線商業地域であり、商業の中心が駅前商店街から「あぐりモールふじみ」周辺の地域へ移動しつつあり、集客力のある地域を形成し、熟成度も向上しつつある。商業地は需要が限定的で、町内の商業地の取引が少ないうえに、あっても個性性が強く、市場での中心価格帯は見出し難い状況にある。											
(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、町内の商業地域、商住混在地域、住宅地域の事例のうち規範性の高い事例を採用し求めたもので、市場の実態を反映し妥当な価格であると判断する。収益面では景気の影響から店舗、事務所の空室率が高めに推移し、適正な賃料水準を見出すことが困難となりつつあることから、収益価格は相対的に信頼性が劣る。従って本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地の価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 長野富士見5-1								交通 0.0	交通 +3.0		
	公示価格 23,900 円/㎡		[99.2] 100	100 [100.0]	100 [83.8]	[100.0] 100	28,300	環境 0.0	環境 -21.0			
								画地 0.0	行政 +4.0			
								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 28,500 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町の人口はやや減少傾向にあるが、観光客については回復傾向がみられる。						
	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] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											