

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
高森(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズ・ネイチャー
高森(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	9,550,000 円	1㎡当たりの価格	20,900 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10日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		下伊那郡高森町下市田2084番6外				②地積 (㎡) (457)		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 住居 (60, 200)	
	台形 1.2:1	住宅 W2		農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域		南東4.5m町道	水道、下水	市田 420m		(その他) (60, 180)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 40 m、南 25 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 24.5 m、奥行 約 21 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、4.5m町道		交通施設	市田駅 南西方420m	法令規制 (都) 1 住居 (60, 180)	
	⑤地域要因の将来予測		当地域は町中心部に近い生活利便性の良好な住宅地域であり、地域内の潜在的な宅地需要は比較的強いものと認められる。一方、地方経済の先行き不透明感を反映し、地域の地価は緩やかな下落が続いている。								
(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 台形	+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 20,900 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	同一需給圏は、高森町内全域の利便性に優る住宅地域で、特に中心部及び外縁付近の立地性が優位にある住宅地域に強い代替性がある。需要者は、地縁的選好性を有する町内の個人が中心であるが、町外からの転入者も考えられる。駅や幹線道路、商店街等にも近く、生活利便性は概ね良好であるが、物価高等地方経済の先行き不透明感を反映して、土地需要はやや弱含みである。中心価格帯は、土地のみで規模や個別性にもよるが800万円～1000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は高森町の中心部に近く、住環境や生活の利便性に優る地域である。周辺にはアパート等も見られるが、総じて賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。取引は、自用の居住目的が中心であることから、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準として、更には前年基準地価格からの検討を踏まえつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示標準価格	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 21,100 円/㎡			③ 価格変動要因	一般的要因 高森町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。物価高等地方経済の先行き不透明感を反映し、不動産需要は総じて弱含みである。						
	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 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 -0.9 % 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
高森(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社イズ・ネイチャー
高森(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	3,210,000 円	1㎡当たりの価格	8,180 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月10日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	下伊那郡高森町山吹1060番2				②地積(㎡)	392 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)(60, 100)	
	台形1:1.5	住宅W2	農家住宅と一般住宅が散在する住宅地域	南4m町道	水道	下平1km	(その他)	
(2)近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南100m、北100m				②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約24m、規模392㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない
	⑤地域要因の将来予測	山吹地区に存する農家住宅地域。比較的安定した地域ではあるが、地価は先行き不透明な地方の経済情勢を反映し、今後とも暫く緩やかな下落傾向が続くと予測される。				⑥対象基準地の個別的要因	方位台形	+4.0 0.0
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				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
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,180 円/㎡	⑧標準化補正	100	100	100	100
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	⑨個別的要因の比較	[]	[]	[]	[]
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	⑩対象基準地の標準価格(円/㎡)				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	⑪標準化補正	100	100	100	100
(6)市場の特性	同一需給圏は高森町内全域、広域的には下伊那郡北部の農家住宅地域で、特に山吹地区に強い代替関係が認められる。需要者の中心は、高森町に地縁を有する町内居住者や周辺市町村に居住する個人が主である。人口減少や高齢化の影響、加えて昨今の物価高等を背景とした地方経済の先行き不透明感を反映し、地価は下落傾向が継続中である。市場における中心価格帯は、土地のみで規模や個性性にもよるが、概ね300万～400万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、農家住宅を中心とする地域である。一部にアパートも見られるが、賃貸物件は僅少であり、賃貸市場は成熟しておらず自用目的での取引が大部分であることから、収益還元法は適用しない。本件では、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、対象基準地の前年価格からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公示価格	①代表標準地標準地番号	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
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(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 8,260 円/㎡	③価格変動状況	一般的要因 高森町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。物価高等地方経済の先行き不透明感を反映し、不動産需要は総じて弱含みである。					
	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/㎡	④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。					
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %	⑤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	株式会社イスズ・ネイチャー
高森(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 下平 智行
鑑定評価額	5,810,000 円		1㎡当たりの価格	19,000 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/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		下伊那郡高森町下市田 2 9 6 4 番 6 2 外				②地積 (㎡)	306 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)商業 (80, 400)					
	1:1.2	店舗兼住宅 W2	小規模小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域	南6.5m町道	水道、下水	市田 200m		(その他) (80, 390)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 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 14.5 m、奥行 約 18.5 m、規模		306 ㎡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	6.5m町道	交通施設	市田駅 北東方200m	法令規制	(都)商業 (80, 390)				
	⑤地域要因の将来予測		当地域は既存の近隣商業地域で、郊外型大型店舗の出店による顧客流出等により、店舗が減りつつある。商況が衰退傾向にあるため、地域地価は今後とも暫く弱含みが継続するものと予測される。										
(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		19,000 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	同一需給圏は高森町内の商業地域で、広域的には周辺市町村における近隣商業地域も含まれる。需要者は、高森町に地縁を有する事業主が中心である。店舗の大型化・郊外化、特に山吹地区内の国道153号沿い路線商業地域への顧客の流出、及び物価高等地方圏の景気動向が不透明であることから、地価は下落傾向が継続中である。需要の中心となる価格帯は、取引数が少なくかつ個性が強いため、市場における一定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	近隣地域は自用の店舗が主で、賃貸物件は少ない。稀にある賃貸借等は空き店舗の賃貸が主であり、商業事業者向けの賃貸借市場の熟成の程度は極めて低いことから、収益還元法は適用できなかった。当地域内では自目的での取引が一般的であるため、本件では現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、公示価格を規準とした価格との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を規準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	
	標準地番号 高森5-1							交通	0.0		交通	0.0	
	公示価格 20,700 円/㎡	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{108.1}$	$\frac{100.0}{100}$	19,000	環境	0.0	環境	+6.0			
							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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			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標準価格等からの変動状況	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 19,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 高森町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。物価高等地方経済の先行き不透明感を反映し、不動産需要は総じて弱含みである。									
	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] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。									
	②変動率 年間 -1.6 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									