

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16日提出
喬木(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 信州不動産鑑定
喬木(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	5,840,000 円	1㎡当たりの価格	12,300 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	下伊那郡喬木村1112番1外				②地積(㎡)	475 ()	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 1:1.2	住宅 W1	大、中規模の農家住宅が建ち並ぶ住宅地	南3.2m村道	水道、下水	元善光寺 2.7km		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 60 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 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 台形				④地域的特性	特記事項	特にない
	⑤地域要因の将来予測	喬木村中心部付近に位置することから、比較的生活利便性の高い住宅地域であり、今後も堅調な宅地需要があるものと推定。リニア事業による影響等は一部地域のみにと留まると予測される。				⑥対象基準地の個別的要因	台形	0.0
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地				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	12,300 円/㎡	⑧標準化補正	100	⑨個別的要因の比較	100	100
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡	⑩地域要因の比較	100	⑪個別的要因の比較	100	100
	原価法	積算価格	/ 円/㎡	⑫対象基準地の標準価格(円/㎡)		⑬標準化補正	100	100
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	⑭指定基準地の価格		⑮前年指定基準地の価格		
(6) 市場の特性	同一需給圏は、喬木村及び飯田市を含む下伊那エリア一円の住宅地域で、村内の利便性の高い住宅地域に強い代替性が認められる。需要者の中心は喬木村内の地縁者や飯田市方面からの転入者等が主である。需給動向としては、同村も人口減少が進むこと等を反映し、地価は小幅ながら下落傾向が継続中である。村内で進捗中のリニア新幹線事業に拠る地域地価への影響等は総じて低い。市場における中心価格帯は土地のみで総額500～600万円程度と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域周辺における生活環境は農村住宅地域としては概ね良好であるも、収益目的の新規投資不動産はほぼ皆無である等の地域柄から、収益還元法の適用は出来なかった。当該地域周辺での不動産取引は、自用の戸建住宅の取得を目的としたものが中心であるところから、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、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。							
(8) 公示価格	①代表標準地	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
	標準地番号						街路交通環境画地行政その他	地域要因
	公示価格	100	100	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正
	前年指定基準地の価格						街路交通環境画地行政その他	地域要因
	円/㎡	100	100	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	③価格変動要因	一般的要因 喬木村内の人口減少は続くも、立地性の良い地域等は宅地需要も比較的堅調である。リニア事業の影響は一部地域にと留まる。					
	■継続 □新規		地域要因 村の中心部なるも取引は低調で地価はやや弱含み。リニア事業による影響は顕在化していない。					
	前年標準価格 12,400 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 -0.8 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
喬木(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	13,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,100 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 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		下伊那郡喬木村 1 3 2 6 番 2			②地積 (㎡)		772 ()		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	店舗兼共同住宅 S2		村道沿いに低層店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		南東12m村道		水道、下水		元善光寺 2.8km		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 70 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 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		特にない		街路 1 2 m村道		交通施設 元善光寺駅 南東方2.8km		法令規制 都計外							
	⑤地域要因の将来予測		村中心部付近の店舗や事業所等が見られる幹線街路沿いの商業地域であるも、飯田市方面の大型店へ顧客が流出する等、商況はやや厳しい。リニア事業による影響は暫くの間は比較的少ないものと予測。															
(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 17,100 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	同一需給圏は喬木村内や飯田市及び下伊那郡北部の近隣型商業地域の範囲。需要者の中心は喬木村に地縁的選好性を有する法人または事業者が主である。類似する他エリアとの競合や、昨今の景気動向の影響等もあり事業用地需要はやや弱含みである。また村内で進捗中のリニア新幹線事業に拠る地域地価への影響等は総じて低い。需要の中心となる価格帯は、幹線道路沿いの路線商業地域ではあるが土地の利用形態が多様であるため見出し難い。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域内は自用の店舗等を主体としており、農村地域内での商業立地にて収益性もやや劣るところから、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。よって収益方式の適用を割愛することとした。本件では、市場性を反映し実証性に優る比準価格を標準とし、対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。																	
(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 17,200 円/㎡					③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 喬木村内の人口減少は続くも、立地性の良い地域等は宅地需要も比較的堅調である。リニア事業の影響は一部地域に留まる。											
	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] 村外の大規模店等への顧客流出が続き、当地域での商業地需要は弱含みである。リニア事業による影響は未だ顕在化していない。											
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %																	