

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
上松(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 松本支所	
上松(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	郷間 智吏
鑑定評価額		3,840,000 円		1㎡当たりの価格	11,700 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9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27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 木曽郡上松町大字上松1769番4					②地積 (㎡) (328)		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)			
	1:1.5	住宅 W2		町道沿いに一般住宅 が多い既成住宅地域	東5.5m町道	水道、 下水	上松 2.3km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 70 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 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位 北 5.5m町道	交通 施設	上松駅 南東方2.3km		法令 規制	(都)1住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		戸建住宅等が多い既成住宅地域で、地域要因に特別の変動はなく、当面は現状維持と予測する。人口減少、高齢化、宅 地需要の減退等から地価の下落傾向は続くとも予測する。									
(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		11,700 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		同一需給圏の範囲は、上松町のほか木曽郡内の住宅地域である。需要者は、地域に地縁を有する者が中心であり、自治 体からの需要も見込まれる。人口減少・高齢化率の上昇から上松町の不動産需要は弱く、市場滞留期間は長期化する傾 向にあり、取引も少なく、成約に至る場合でも個別の事情が反映される傾向が強いことから、取引の中心となる価格帯 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		近隣地域及びその周辺は戸建住宅地域であり、自己利用が中心である。民間の賃貸住宅市場の熟成度が低く、規範性の ある賃貸事例の収集が困難で、総収益の査定に説得力が認められないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は類 似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価 格である。よって、比準価格を採用して、公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格	規 格 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +5.0 交通 0.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格	$\frac{98.3}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{114.5}$	$\frac{102.0}{100}$	11,600					
(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	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対 象 基 準 地 の 前	ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,100 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気は、生産面など一部で弱さがみられる。上松町は人口減 少と高齢化がいまって不動産需給は停滞している。						
		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] 住宅が多い既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
		②変動率 年間 -3.3 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						