

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
麻績(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
麻績(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	2,480,000 円	1㎡当たりの価格	9,200 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13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16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		東筑摩郡麻績村麻字天王中峯通り3 2 6 5 番 1 5				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			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ、高台の分譲住宅地域	西5.8m村道	水道、下水	聖高原 1.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 60 m、北 60 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 18 m、規模 270 ㎡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	5.8m村道	交通施設	聖高原駅 南西方1.5km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ過去に分譲された住宅地域。過疎化・人口減少の進行により宅地需要は希薄であり、特段の需要を牽引する要因も欠くことから、今後の不動産需給も総じて緩慢に推移するものと予測。								
(3) 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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 9,200 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
	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麻績村及び隣接村の既存住宅地、農家集落、商住混在地域である。需要層は地元へ地縁性を有する居住者が大半を占め、圏域外からの新たな流入は見込まれない。需給動向としては、東筑摩郡内の山間集落における人口減少と高齢化の進行に伴い、不動産需給は総じて弱含み傾向が継続している。市場における標準的な価格帯は、画地規模等による差異はあるものの、土地総額で概ね200万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、戸建住宅が存する住宅地域で自己利用が中心であるため、民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難のため、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、前年基準地価格等との検討を踏まえて、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 9,400 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 村内の人口と世帯数はともに減少し、高齢化も深刻。不動産需要が低迷する一方、潜在的な土地等の供給は増加傾向にある。						
	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 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 -2.1 % 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15日提出
麻績(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
麻績(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	4,200,000 円	1㎡当たりの価格	14,900 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13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16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		東筑摩郡麻績村麻字裏田3 8 6 7 番1 0				②地積 (㎡) (282)		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
	1:2.5	店舗、事務所 S2		村中心部に戸建住宅と店舗併用住宅が混在する商業地域		東7m村道、南側道	水道、下水	聖高原 200m		(その他) (土砂災害警戒区域)
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 15 m、南 50 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 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記すべき事項はない	
	特記事項	特記すべき事項はない		街路	7m村道		交通施設	聖高原駅 北方200m		法令規制 (土砂災害警戒区域)
	⑤地域要因の将来予測		繁華性の低い駅周囲の商業地域。人口減少による商況低下や後継者不足を背景に住宅地化が進む。高齢化に伴う宅地需要そのものの減退もあり、市場の停滞感は拭えず、今後も地価の下落傾向は継続するものと予測。							
(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	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 14,900 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		同一需給圏は麻績村及び隣接村の商業地域のほか、周辺の商住混在地域や住宅地域を含む。需要層は圏域内に地縁を有する地元事業者等が中心である。需給動向としては、近年における店舗経営者の高齢化や営業不振等を背景に潜在的な供給圧力が認められ、住宅地化への移行も進むなか、不動産需要は停滞している。個別事情等による取引が多く標準的な価格水準の形成には至りにくいものの、標準的画地規模での総額は概ね400万円程度と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自己利用の店舗や住宅等が混在する商業地域に所在しており、賃貸を想定した市場参加者は認められず、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、前年基準地価格等との検討を踏まえて、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	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 15,400 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 村内の人口と世帯数はともに減少し、高齢化も深刻。不動産需要が低迷する一方、潜在的な土地等の供給は増加傾向にある。					
	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] 村中心部に所在する商業地域であるが、人口減少に伴う商況の低下や後継者不足等があいまって、住宅地化が進みつつある。					
	②変動率 年間 -3.2 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					