

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
山形(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額	10,000,000 円		1㎡当たりの価格		16,800 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	倍率	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					

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		東筑摩郡山形村字屋敷添3 7 9 4 番3 外				②地積 (㎡)	595 ()	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	住宅 W2		農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	東5.5m村道	水道、下水	波田 4.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 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 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街 路	5. 5m村道		交通 施設	波田駅 南東方4.2km	法令 規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		旧道沿いの既成集落地域で、今後も現状にて推移と予測。松本市のベッドタウンとして村内の分譲住宅地等の需要は堅調であり、既存集落にも波及効果が認められ、地価は緩やかな上昇傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	台形	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 16,800 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、山形村、朝日村及び松本市西部郊外地域の住宅地一帯であるが、特に代替性が高いのは山形村の既存集落地域である。需要者の中心は同一需給圏及びその周辺市町村居住の個人又は宅地開発を行う事業者等が想定される。需給動向は、同一需給圏内各所で小規模分譲等が見られ、需要も比較的堅調で、これが既存集落にも波及している。需要の中心となる価格帯は、取引規模、取引当事者の事情等個別性が強い一定の水準は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は自己利用の住宅が中心の農家住宅地域であり、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であるため、収益還元法は適用しなかった。当該地域は自用目的の取引が多く、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映する比準価格を採用し、指定基準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	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	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対象基準地の比準価格 (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 0.0 交通 +2.0 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0
	松本(県)-15											
	前年指定基準地の価格 30,200 円/㎡		[101.3] 100	100 [103.0]	100 [173.4]	[100.0] 100	17,100					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③ 価格形成要因の変動状況	④ 要因						
	■ 継続 ☐ 新規					[一般的] 長野県経済は持ち直しているが、建築費高騰等が懸念される。山形村の人口は微減、世帯数は増加傾向、高齢化率は県平均を下回る。						
	前年標準価格 16,700 円/㎡					[地域] 特段の変動要因はない。						
	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					[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間	+0.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
山形(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額		6,570,000 円		1㎡当たりの価格	28,200 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	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 東筑摩郡山形村字北竹原5 5 8 8 番 2 2					②地積 (㎡) (233)		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		周囲に農地が広がる県道背後の分譲住宅地域	東5m村道	水道、下水	森口 3.2km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 50 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 14 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	大型ショッピングセンター付近の分譲住宅地域		街路	基準方位北、5. 0 m村道	交通施設	森口駅 南方3.2km	法令 都計外 規制		
	⑤地域要因の将来予測		大型商業施設に近接する分譲住宅地域。付近で産業団地開発事業が進行するなど開発が見られ、当該地域周辺も今後開発が進む可能性がある。分譲住宅地等の需要は堅調で、今後も地価は上昇傾向と予測する。								
(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 28,200 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、山形村及び松本市西部郊外地域の住宅地域一帯であるが、特に代替性が高いのは、山形村内の分譲住宅地域である。需要者の中心は、山形村及び周辺市町村居住の一次取得者が想定される。需給動向は、各所で分譲住宅地等供給は見られるが、大型店が立地するなど利便性が高く、地価の割安感もあるため需要も堅調であり、需給は引き締まっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで8 0 0 万円～1 0 0 0 万円前後が標準的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、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あるため、収益還元法は適用しなかった。当該地域は自用目的の取引が多く、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。したがって、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映する比準価格を採用し、指定基準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	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 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
	松本(県)-15								0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 30,200 円/㎡		[101.3] 100	100 [103.0]	100 [108.2]	[102.0] 100	28,000				
(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 27,500 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 長野県経済は持ち直しているが、建築費高騰等が懸念される。山形村の人口は微減、世帯数は増加傾向、高齢化率は県平均を下回る。						
	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 近接地域で産業団地開発事業が進行中。						
	②変動率 年間 +2.5 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。						