

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	
筑北(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	3,050,000 円		1㎡当たりの価格		6,320 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		東筑摩郡筑北村坂井字楡窪5 1 9 6 番				②地積 (㎡) (482)		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既成住宅地域	東8m県道	水道、下水	聖高原 2.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 100 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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	8m県道	交通施設	聖高原駅 東方2.2km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、地域に格別の変動要因もなく現状を維持するものと予測。人口減少傾向、宅地需要の減退等から、今後も地価の下落傾向は続くとして予測する。									
(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 6,320 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、筑北村、麻績村、生坂村及び松本市四賀地区の住宅地域一帯である。需要者の中心は、地元に地縁性を有する居住者がほとんどであるが、移住目的需要も想定される。人口の減少傾向、高齢化傾向が見られ、また外部からの不動産需要も少ない現状で、民間の成約件数は少なく、需給は弱含み傾向にある。需要の中心となる土地価格は、契約当事者の事情、取引規模等に左右される傾向が強いため把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は自己利用の農家住宅等が多い住宅地域である。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。一方、比準価格は、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。以上より、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 [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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	麻績(県)-1											
	前年指定基準地の価格 9,400 円/㎡		[97.9] 100	100 [100.0]	100 [147.0]	[100.0] 100	6,260					
(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 6,410 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。筑北村の人口は減少傾向、高齢化率は県平均を上回っている。						
	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 特段の変動要因はない。						
						個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -1.4 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定
筑北(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	1,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	6,530 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 東筑摩郡筑北村東条字八木1 2 3 8 番9					②地積 (㎡)	291 ()	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1:2	住宅W2	一般住宅及び農家住宅が散在する住宅地域	東6m村道	水道、下水	西条650m		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 30 m、北 30 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 6m村道	交通施設	西条駅 南東方650m	法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)			
	⑤地域要因の将来予測		旧日本城村に存する農家集落地域であり、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	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 6,530 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、筑北村、麻績村、生坂村及び周辺市町村山間部の農家集落地域である。需要者の中心は、地元へ地縁を有する居住者が主体で他地域からの転入はほとんどない。需給動向は、人口減少、高齢化が進み、また外部からの需要も少ない現状で、民間の成約件数は少なく、今後も需給は緩慢に推移する見込みである。需給の中心となる価格帯は、契約当事者の事情、画地規模等個性があり、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成熟度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であり、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、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 内訳	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 標準価格 (円/㎡)	⑦内 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	麻績(県)-1											
	前年指定基準地の価格 9,400 円/㎡		[97.9] 100	100 [100.0]	100 [141.6]	[100.0] 100	6,500					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,630 円/㎡			③ 価格 変動 要因 の 状況	[一般的] 長野県経済は、持ち直している。筑北村は人口減少と高齢化があ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] 特段の変動要因はない。							
	②変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
筑北(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	宮坂 祐里
鑑定評価額		3,640,000 円	1㎡当たりの価格	8,890 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					

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		東筑摩郡筑北村坂北字薬師堂 2 2 0 3 番				②地積 (㎡)	410 ()	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 1.5:1	住宅 W2		一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域	南5m村道	水道	坂北 600m		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 40 m、北 20 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 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形				④地域的特性		特記 特にない			
	④地域的特性		特記 事項		街 路		5m村道		交通 坂北駅 南方600m			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、農家住宅等が見られる既存住宅地域で、地域に格別の変動要因もなく現状を維持するものと予測。人口減少傾向、宅地需要の減退等から、今後も地価の下落傾向は続くものと予測する。				法令 規制		都計外 (土砂災害警戒区域)			
(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 8,890 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、筑北村、麻績村、生坂村及び松本市四賀地区の住宅地域一帯である。需要者の中心は、地元に地縁性を有する居住者がほとんどであるが、移住目的需要も想定される。駅等に近く利便性は高いが、人口の減少傾向、高齢化傾向が見られ、また外部からの不動産需要も少ない現状で、民間の成約件数は少なく、需給は弱含み傾向にある。需要の中心となる土地価格は、契約当事者の事情、取引規模等に左右される傾向が強いため把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は自己利用の戸建住宅及び農家住宅が混在する住宅地域である。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。一方、比準価格は、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。以上より、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	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	0.0	街路 交通 環境 行政 その他
	麻績(県)-1											
(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 地域要因		⑤ 個別的要因						
	■ 継続 ☐ 新規			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。筑北村の人口は減少傾向、高齢化率は県平均を上回っている。								
	前年標準価格 9,040 円/㎡			④ 地域要因		⑤ 個別的要因						
	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			特段の変動要因はない。								
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地			④ 地域要因		⑤ 個別的要因						
	標準地番号			個別的 要因								
	公示価格			④ 地域要因		⑤ 個別的要因						
	円/㎡			個別的 要因								
	②変動率			④ 地域要因		⑤ 個別的要因						
	年間 -1.7 % 半年間 %			個別的 要因								