

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	林不動産鑑定事務所
小布施(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	14,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	44,500 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 7月 1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		上高井郡小布施町大字中松字西畑30番10				②地積 (㎡)	321 ()	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		1 低専 (50, 80)					
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	西6.7m町道	水道、ガス、下水	小布施1.3km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 150 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 20 m、奥行 約 15 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	市街化区域の東端近くに位置し戸建住宅を中心にアパートも見られる住宅地域	街路	基準方位北6.7m町道	交通施設	小布施駅南東方1.3km	法令	1 低専 (50, 80)				
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域としてほぼ熟成しており、当面現状のまま推移するものと予測する。付近に大型スーパーもあり、生活利便性は良好。住宅地としての当町の人気もあって、地価は上昇傾向にある。											
(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		44,500 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	同一需給圏は町内の市街化区域内住宅地域である。需要者は町内居住者の外、周辺市町村や県外からの転入者も多い。当町は長野市以北の市町村の中で住宅地としての人気が高く、市街化区域内の開発余地が少ないことも相まって地価は上昇傾向にある。市場での需要の中心取引は、地積約200㎡程度の整形地で、価格帯は土地のみで100万円～1200万円程度、新築戸建住宅で350万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格率連性の高い町内住宅地の取引事例に基づき試算しており、市場性を反映した説得力の高い価格である。一方、収益価格は近隣地域が第1種低層住居専用地域であり、基準地の画地規模では事業収支の観点からアパートを想定することが困難なため試算しなかった。因って、実証的な比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -9.0 +3.0 0.0
	須坂(県)-3 前年指定基準地の価格 41,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [93.7]	[102.0] 100	44,200						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 44,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 景気は中東情勢の影響もあり一部に弱めの動きもみられるが、企業収益は高水準を維持、設備投資も増加し緩やかな回復傾向にある。								
	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 果樹栽培を中心とする農業と観光の町。住宅地として人気が高く、転入者が多いため宅地需要は引き続き堅調である。								
	②変動率 年間 +1.1 % 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16日提出
小布施(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
小布施(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	12,500,000 円		1㎡当たりの価格	48,300 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		上高井郡小布施町大字福原字宮裏 1 7 1 番 2				②地積 (㎡)	259 ()	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		1 低専 (50, 80) (その他)				
	1:1.5	住宅 L S2		中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域		東8.5m町道	水道、ガス、下水	小布施 1km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 150 m、北 40 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 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	国道 4 0 3 号西側背後の区画整理済みの住宅地域		街路	基準方位 北 8 . 5 m町道		交通施設	小布施駅 南方1km	法令 1 低専 (50, 80) 規制				
	⑤地域要因の将来予測		平成 1 3 年頃に土地区画整理事業が行われた中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。											
(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 48,300 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、小布施町の市街化区域内の住宅地域で、需要者の中心は町内及び隣接市等に居住するサラリーマン等である。圏内では引き続き未利用地や農地を転用した小規模な宅地開発が行われており、一定の供給は確保されている。需要は、良好な住環境等を反映して堅調に推移している。土地は 1, 0 0 0 ～ 1, 3 0 0 万円、新築戸建は 4, 0 0 0 万円以内が需要の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画の整った閑静な住宅地域で、アパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心であるので、原価法及び収益還元法は適用せず、比準価格のみ試算したが、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。よって、比準価格を妥当と認め、指定基準地との検討も踏まえ、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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 -13.0 0.0 0.0
	須坂(県)-3													
	前年指定基準地の価格 41,000 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [86.1]	[102.0] 100	48,100							
(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 47,300 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は底堅く推移している。								
	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] 地域要因に格別の変動はない。住環境や生活上の便も概ね良好なことから、同一需給圏内の住宅地域の中では相応の競争力を有している。								
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
小布施(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	4,420,000 円		1㎡当たりの価格	13,800 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		上高井郡小布施町大字中松字大道上709番2外				②地積 (㎡)	320 ()	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		「調区」 (60, 100)		
	2:1	住宅 W2		農家住宅等の中に畑地が多く見られる県道に近い住宅地域	北東2.7m町道	水道、ガス、下水	小布施 1.4km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 10 m、南 15 m、北 15 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 25.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	市街化区域に近い市街化調整区域内の住宅地域		街路 2. 7m町道	交通施設	小布施駅 東方1.4km		法令 規制	「調区」 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅の中に保育園等も見られ地域である。市街化区域に近く、近くの県道沿いには店舗等の進出もあり、市街化の影響は受けるが、地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。									
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 13,800 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、小布施町及び隣接する長野市、須坂市等の集落地域で、需要者は町内の居住者が中心であったが、最近では町外からの転入需要も増えつつある。当該地域は県道背後に位置し、近くの県道沿いには、スーパーマーケット等も進出しており、生活上の便は概ね良好である。このような立地条件から、最近では調整区域内でも住宅を求める需要もみられるようになってきたことから、地価は横ばいから上昇傾向で推移している。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、農家集落内の取引事例より試算しており、補修正も適正で市場性を反映した価格が求められた。当該地域は市街化区域や市街地に比較的近く、また近くの県道沿いには店舗や事業所等も見られる農家住宅地域で、原価法及び収益還元法は適用できず、比準価格のみ試算したが、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。よって、比準価格を妥当と認め、類似の標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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 0.0	地域要因	街路 +5.0	
	標準地番号 小布施-3							交通 0.0		交通 -3.0	
	公示価格 12,300 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.6]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	13,700	環境 0.0	環境 -12.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	交通		交通		
							環境	環境			
							画地	行政			
							行政	その他			
							その他				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格変動要因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は底堅く推移している。					
	前年標準価格 13,700 円/㎡					[地域要因] 農家住宅等が多い地域であるが、小布施町の住宅地は移住者に人気があり、最近では中古住宅を求める需要も増加傾向にある。					
	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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +0.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
小布施(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	28,200,000 円		1㎡当たりの価格	46,000 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		上高井郡小布施町大字小布施字伊勢裏1 4 4 4 番 1				②地積 (㎡)	614 ()	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		近商 (80, 200)			
	1:2	店舗兼共同住宅 S4		主に店舗又は店舗併 用住宅が建ち並ぶ駅 前商業地域	南9.5m県道、 背面道	水道、 ガス、 下水	小布施 100m		(その他) (90, 200)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用		3階建程度の店舗付共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 35 m、規模 600 ㎡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	9. 5m県道		交通 施設	小布施駅 東方100m	法令 規制	近商 (90, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	小布施駅前の県道沿いに近隣型の店舗や一般住宅、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ地域で、観光客等の人通りはあるが、店舗の集積度は低い。地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗付共同住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路		0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				46,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				35,200 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、小布施町及び隣接する須坂市、中野市等の商業地域で、需要者は、自用の店舗や賃貸用の店舗付共同住宅等として利用する地場の法人や投資家等が考えられる。当該地域は小布施駅前通り沿いで、観光客等の人通りはあるが、店舗の集積度は低く、繁華性は劣る。コロナ後の社会経済活動が活発化する中で、個人消費が持ち直し、観光需要も回復傾向で、新たな投資もみられるようになってきたことから、今後も安定的な需要が見込めるものと考えられる。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、隣接市の類似性を有する事例より試算しており、市場性を反映した価格である。収益価格は、標準地に3階建の店舗付共同住宅を建築して賃貸する場合を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、想定建物のボリューム等により収益性に差違が生じるので、やや流動的な側面も有する。以上の各価格の性格及び当該地域の状況等を勘案し、本件においては比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 と し た 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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	0.0
	標準地番号 小布施5-1							交通	0.0		交通	-3.0
	公示価格							環境	0.0		環境	+22.0
	53,900 円/㎡	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[118.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	46,200		画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(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		地域 要因	街路	
	前年指定基準地の価格							交通			交通	
	円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
								その他				
(10) 対 象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 かの 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 45,300 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 景気の回復にともない社会経済活動が活発化する中で、個人消費が持ち直し、観光やビジネス需要も回復傾向で、投資も増えつつある。							
	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] コロナ後は観光客も増加傾向で、新たな出店需要もあることから、北信地区の商業地域のなかでは相応の競争力を有している。							
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。							