

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
信濃(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	3,720,000 円		1㎡当たりの価格	11,100 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25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		上水内郡信濃町大字柏原字小丸山2 4 7 0 番 6			②地積 (㎡)	335 ()	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)		
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	東4m町道	水道、下水	黒姫 600m		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 40 m、南 70 m、北 80 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 22 m、規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	国道 1 8 号背後の住宅地域	街路 4 m町道	交通施設	黒姫駅 北東方600m	法令規制	(都) 1 住居 (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	人口減少が続いているが、令和 7 年 9 月に旧柏原小学校跡地に町立信越病院が移転開院し、利便性が良好となった。野尻湖周辺では外資による不動産取得が増えつつあるが、今のところ柏原周辺に大きな動きはない。								
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,100 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	同一需給圏は、町内及び隣接市町村の住宅地域である。近年増えつつある移住者の移住先は町中心部ではなく、郊外の古民家が存する集落や別荘地域が中心である。別荘地が多い当町であるが、冬季は積雪が多く、野尻湖畔や黒姫高原などの一部を除き、需要は少ない。過疎化や高齢化が進んでおり、町中心部の住宅地需要は低迷している。宅地取引が少なく、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	周辺にアパート等は見られず、賃貸市場が未成熟のため、収益価格は試算しなかった。代替競争関係にある町内の取引事例を収集して試算した比準価格は、市場を反映した説得力ある価格である。取引においては、周辺の価格水準を指標に取引価格を決定することが一般的と認められることから、比準価格を採用し、代表標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 標準地番号 信濃-2	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 +4.0
	公示価格 9,690 円/㎡	[99.0 / 100]	100 [100.0]	100 [86.6]	[100.0 / 100]	11,100		交通 0.0		交通 -2.0
							環境 0.0	環境 -15.0		
							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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 前年標準価格 11,300 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口減少率、高齢化率ともに県平均を大きく上回っている。県外からの移住者も増えつつあるが、人口減少の歯止めにはならない。					
	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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 令和 7 年 9 月に旧柏原小学校跡地に町立信越病院が移転開院し、利便性が良好となった。					
	② 変動率 年間 -1.8 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
信濃(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	3,420,000 円		1㎡当たりの価格	7,300 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25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		上水内郡信濃町大字古間字柳原4 7 2 番 4				②地積 (㎡)	469 ()	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 中専 (60, 200)	
	台形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い集落型の住宅地域		西4m町道	水道、下水	黒姫 2km		(その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 100 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 23 m、規模		460 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	小中学校に近い住宅地域		街路	4 m町道		交通施設	黒姫駅 南東方2km	法令規制 (都) 1 中専 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	町立小中学校に近い利便性はあるが、周辺に広がる農地の開発等は見られない。今後もこの傾向が続くものと予測する。ただし、野尻、黒姫方面に進出している外資系ファンドの影響が広がる可能性もある。								
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				7,300 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、町内及び隣接市町村の住宅地域である。近年増えつつある移住者の移住先は町中心部ではなく、郊外の古民家が存する集落や別荘地域が中心である。別荘地が多い当町であるが、冬季は積雪が多く、野尻湖畔や黒姫高原などの一部を除き、需要は少ない。過疎化や高齢化が進んでおり、町中心部の住宅地需要は低迷している。宅地取引が少なく、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	周辺にアパート等は見られず、賃貸市場が未成熟のため、収益価格は試算しなかった。代替競争関係にある町内の取引事例を収集して試算した比準価格は、市場を反映した説得力ある価格である。取引においては、周辺の価格水準を指標に取引価格を決定することが一般的と認められることから、比準価格を採用し、代表標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	地域要因	街路 +4.0
	信濃-2							交通 0.0		交通 0.0
	公示価格							環境 0.0		環境 +27.0
	9,690 円/㎡	[99.0 / 100]	100 [100.0]	100 [132.1]	[100.0 / 100]	7,260		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							交通		交通
	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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			③ 価格変動要因	[一般的要因] 過疎化、高齢化が顕著で、若年層の流出が続いている。観光産業は回復傾向であるが、利用客の大幅な増加は見られない。					
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 野尻湖周辺や黒姫高原へ進出している外資系ファンドの影響は今のところ見られない。					
	前年標準価格 7,390 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	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									
	□ 代表標準地 □ 標準地									
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間	-1.2 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
信濃(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	9,100,000 円		1㎡当たりの価格	14,000 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25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		上水内郡信濃町大字柏原字中島2711番23				②地積 (㎡)	650 ()	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)商業 (80, 400) (その他)			
	1:2	店舗兼住宅 S3		旅館、食堂、小売店等が混在する駅前の商業地域		南6.8m県道	水道、下水	黒姫近接					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 40 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 20 m、奥行 約 32 m、規模 640 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	黒姫駅に近接する旧来からの商業地域		街路	6. 8m県道		交通施設	黒姫駅近接		法令規制	(都)商業 (80, 400)	
	⑤地域要因の将来予測		黒姫駅前の古くからの商業地域であるが、新規の開発や出店計画等は見られない。スーパー等は長野市の商業施設を利用する傾向は今後も継続すると思われ、地価も下落傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地						(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 14,300 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 7,980 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、当町のほか隣接市町村の商業地域、住商混在地域である。需要者は、地元企業に加え全国展開するドラッグストア等の企業のフランチャイズ店舗が考えられる。黒姫高原や野尻湖畔を中心とした観光関連産業は、回復傾向が見られるものの、物販等は長野市への顧客流出が続いており、商業地需要は総じて低調である。純粋な商業地取引が極めて少ないため、市場の中心となる土地の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	収益還元法の適用に際しては、賃料水準の把握や空室率の設定にやや難があるため、収益価格の精度が相対的に劣ることは否めない。比準価格は、純粋な商業地取引が極めて少ない中、町内より事例を収集、採用して試算しており、実証的で精度が高いと判断される。以上から、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標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		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 信濃5-1								交通 0.0	交通 -3.0			
	公示価格 13,700 円/㎡		$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.7]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	13,800		環境 0.0	環境 +2.0			
									画地 0.0	行政 -5.0			
									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/㎡								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] 野尻湖や黒姫高原への観光客は回復傾向であるが、旧来型商業地域は衰退しており、商業地需要は低調である。 [地域要因] 特別な地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格 14,300 円/㎡												
	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/㎡												
	②変動率		年間 -2.1 %	半年間 %									