

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
小川(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	1,680,000 円		1㎡当たりの価格	7,120 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15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月1日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		上水内郡小川村大字高府字下市場9791番7外				②地積 (㎡)	236 ()	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		中規模一般住宅が多い県道沿いの住宅地域	北東7.5m県道	水道、下水	長野22km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 20 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 16 m、規模		240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	小川村の中心部に近接する既成住宅地域	街路	7.5m県道	交通施設	長野駅西方22km	法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	本地域は小川村中心部に近接する既成住宅地域であるが、人口及び世帯数は減少傾向にある。地域要因に特段の変動は認められず、地価は当面、低調に推移するものと予測される。											
(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		7,120 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、小川村を中心とする山間の住宅地域及びその周辺地域である。需要者は、小川村に地縁的選好性を有する者のほか、田舎暮らしを志向するマイホーム保有目的のエンドユーザーも一定程度認められる。その市場は、需要・供給ともに小規模で、市場参加者も少なく、山間部への移住の誘因に乏しいことから、地価は弱含みで推移している。山間の住宅地は、田畑・山林を伴うなど敷地規模が様々であるため、価格水準の中心を把握することは困難である。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本基準地は、村役場や商店等の村中心部へのアクセスに優れた県道沿いの住宅地域にあり、生活利便性を有することから、住まいとしての需要は高い。比準価格は、現実の取引事例に基づく実証的な価格である。一方、収益価格については、地域の実情及び投資採算性の観点から、その試算を断念した。以上より、適用した鑑定評価手法と本件各分析との適合性並びに資料の相対的信頼性等を考慮し、特に総額の観点を重視して、比準価格をもって鑑定評価額と決定した。										
(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			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 小川村の人口及び世帯数は減少傾向が継続している。								
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 特に大きな変動は見られない。								
	前年標準価格 7,260 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	-1.9 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
小川(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	4,670,000 円		1㎡当たりの価格	8,410 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15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年7月1日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		上水内郡小川村大字高府字町 8 4 9 8 番 2 外			②地積 (㎡)	555 ()	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		
	1:3.5	店舗兼倉庫 S2		小売店舗、旅館、一般住宅等が建ち並び、県道沿いの既成商業地域	南6m県道、背面道	水道、下水	長野 23km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 270 m、西 70 m、南 40 m、北 45 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 45 m、規模		540 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	小川村中心部の商業地域		街路	6m県道		交通施設	長野駅 西方23km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測		本地域は小川村中心部の商業地域であるが、地元商圏からの顧客流出が進行しており、商況は厳しい状況にある。事業用地としての需要は限定的であり、地価は下落傾向で推移するものと予測される。								
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	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		8,410 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、小川村を中心とする山間部集落の商業地域及びその周辺地域である。典型的需要者は、小川村に地縁的選好性を有する事業者に限られる。その市場は、需要・供給ともに小規模で、市場参加者も少なく、地元商圏からの顧客流出により商況も停滞していることから、地価は弱含みで推移している。山間部における商業地の取引件数は極めて少なく、また、敷地規模も様々であることから、価格水準の中心を把握することは困難である。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本基準地は、小売店舗等が建ち並び、県道沿いの既成商業地域にあり、商業の利便性及び視認性を有することから、事業用地としての需要はなお高い。比準価格は、現実の取引事例に基づく実証的な価格である。一方、収益価格については、地域の実情及び投資採算性の観点から、その試算を断念した。以上より、適用した鑑定評価手法と本件各分析との適合性並びに資料の相対的信頼性等を考慮し、特に総額の観点を重視して、比準価格をもって鑑定評価額と決定した。								
(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	地域要因	
									公示価格 円/㎡	[] 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	地域要因	
									前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 宿泊業を中心に観光関連は堅調、飲食業は物価高の影響、製造業は底入れの兆し、個人消費は持ち直し基調だが節約志向が残る。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,660 円/㎡				[地域要因] 特に大きな変動は見られない。						
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		②変動率	年間 -2.9 %	半年間 %							