

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
中野(県)-1 宅地-1

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
中野(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	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中野市大字小田中字屋敷添2 7 6 番 2				地積 (㎡)	330 ()	法令上の規制等										
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60, 200)									
	1:1	住宅 R C 1		中規模一般住宅、農家、アパート等の混在する住宅地域		西3.5m市道	水道、ガス、下水	信州中野 1.2km		(その他) (特別用途地区) (60, 160)									
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用		低層住宅地										
	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 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	中心市街地に比較的近い既存住宅地域		街路	基準方位 北 3 . 5 m市道	交通施設	信州中野駅 南東方1.2km		法令規制	(都) 1 中専 (60, 160)								
	地域要因の将来予測		戸建住宅の中に官舎や事業所等もみられる住宅地域で、周辺では農地を転用した小規模な宅地開発も行なわれている。地域要因に格別の変動がなく、今後も現状を維持すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(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 31,000 円/㎡																
	収益還元法		収益価格 15,200 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、中野市の中心市街地に近い既存の住宅地域で、需要者の中心は市内に居住または通勤する一次取得者であるが、周辺市町村からの流入も見られる。圏内では小規模な宅地開発が行われ、供給は概ね安定している。また、中心市街地に比較的近い利便性等を反映し、需要も概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで8百万円～11百万円程度、新築戸建住宅で32百万円～38百万円程度が標準である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		中心市街地に比較的近い古くからの住宅地域で、周辺にはアパート等もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。よって、信頼性の高い取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、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	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+10.0					
	中野(県)-2														0.0	+2.0	+16.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格 40,300 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [130.2]	[102.0] 100	31,000												
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 31,000 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	市内人口は減少傾向が続き、県全体の減少率より大きい。一方、県北部豪雪地帯からの移住受け皿都市として、一定の土地需要はある。												
	-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/㎡																		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社斎藤不動産鑑定
中野(県)-2	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	10,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	32,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		中野市中央 2 丁目 4 4 2 番 8 「中央 2 - 1 0 - 6」				地積 (㎡)	264 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 住居 (60, 200)			
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並び、既存市街地内 住宅地域		西10.6m市道	水道、 ガス、 下水	信州中野 800m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 70 m、北 200 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	市街地内の既存住宅地域		街 路	基準方位北 1 0 . 6 m市道		交通 施設	信州中野駅 東方800m		法令 規制	(都) 1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		中心商業地域背後の市街地内住宅地域であり、今後も現状維持と予測する。近郊の新規分譲地では高価格取引も見られるが、市街地内既存住宅地の地価は横ばい乃至緩やかな上昇傾向となっている。										
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地					(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			40,600 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			25,500 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	同一需給圏は中野市の市街地及び近郊の住宅地域である。需要者は市内居住者が中心で、北信地域からの転入も見られる。近郊の中野松川駅周辺の中野・吉田地区、西方の江部地区等では未利用地や農地を転用した小規模な宅地開発が行われ高価格分譲も見られる。一方、市街地内の既存住宅地域では取引が少なく地価は横ばい乃至緩やかな上昇傾向で推移している。土地は 8 0 0 万円～ 1 , 1 0 0 万円、新築戸建住宅で 3 , 5 0 0 万円程度が取引の中心となっている。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は居住の快適性を重視する市街地内の住宅地域である。比準価格は中野市の市街地及び近郊住宅地の取引事例に基づき査定しており市場性を反映した価格が求められた。一方、収益価格はアパートの賃貸を想定したが賃料水準の低さ等から比準価格に比し相当低位になった。よって、需要者の属性を勘案して、実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、類似の公示標準地との検討も踏まえて、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 信州中野-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 -4.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 35,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [86.6]	[102.0] 100	40,500						
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 40,300 円/㎡				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の動きが続いている。中野市の新設住宅着工戸数は令和 2 年度の落込みから概ね回復傾向にある。							
	-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] 市街地内の利便性が高い住宅地域。近郊の中野松川駅周辺等での宅地開発では高価格取引も見られる。地域要因に特段の変動はない。							
	変動率 年間 +0.7 % 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	ツカダ不動産鑑定事務所
中野(県)-3	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治 印
鑑定評価額	6,710,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格			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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		中野市大字草間字林畔 1 8 1 4 番 5 9				地積 (㎡)	258 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 200)		
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ丘陵地の既成 住宅地域	南5.6m市道	水道、 ガス、 下水	信州中野 4.8km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 60 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模		260 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 事項	昭和 5 0 年頃に開発された 丘陵地の住宅団地	街 路	基準方位 北 5 . 6 m市道	交通 施設	信州中野駅 南西方4.8km		法令 規制	(都) (60, 200)
	地域要因の 将来予測	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅団地で、分譲されて相当の期間を経過することから熟成した住宅地域を形成している。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		+4.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 26,000 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、中野市郊外及び隣接する長野市豊野地区等の住宅地域で、需要者の中心は市内及び隣接市町居住のサラリーマンや自営業者等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な宅地開発も行われており、供給は概ね安定している。生活上の便はやや劣るが、総額面での値頃感があることから、一定の需要がある。土地は5 0 0 ~ 8 0 0 万円、新築戸建は3 , 5 0 0 万円以内が需要の中心であるが、最近は総額を抑えた小規模な分譲が増えている。									
(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、同一団地内や周辺の既成の小規模な分譲地等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。当該地域は古い開発に係る住宅団地で、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、上記のとおり適切な取引事例より求めており、規範性は高い。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 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 基準地 検討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 +5.0 +20.0 +26.0 0.0 0.0
	中野(県)-2									
	前年指定基準地の価格 40,300 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [158.8]	[104.0] 100	26,100				
(10) 対象 基準地 の前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,000 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[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、個人消費は緩やかに増加している。				
	-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。郊外の古い開発に係る住宅団地で、利便性が劣ることから、郊外の住宅地としての競争力はやや劣る。				
					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 0.0 % 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
中野(県)-4	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治 印
鑑定評価額	6,310,000 円		1 m ² 当たりの価格	32,700 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格			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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		中野市大字江部字田中1242番10				地積 (㎡)	193	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 200)						
	1:1	住宅 W2	小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	北西4.7m市道	水道、 下水	信州中野 1.8km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 70 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模		190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	市街地近郊の古い開発に係る既成住宅地域	街路	基準方位 北 4.7 m市道	交通施設	信州中野駅 西方1.8km		法令 (都) (60, 200)	規制				
	地域要因の将来予測		比較的小規模な戸建住宅が建ち並ぶ古い開発に係る市街地近郊の住宅地域で、周辺では農地等を転用した小規模な宅地開発も行われている。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		+1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		32,700 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、中野市内の中心市街地に近い既成の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマンや自営業者等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な宅地開発が行われ、供給は概ね安定している。需要は中心市街地に比較的近い利便性等を反映し、概ね安定している。土地は600～900万円、新築戸建は3,500万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。													
(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、周辺の既成住宅地域や小規模な分譲地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。当該地域は古い開発に係る既成住宅地域で、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、上記のとおり適切な取引事例より求めており、規範性は高い。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	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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)指定基準地の検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	+5.0 +11.0 +5.0 0.0 0.0
	中野(県)-2													
	前年指定基準地の価格 40,300 円/㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [122.4]	[101.0] 100	32,800							
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,500 円/㎡			価格 変動 要因 の 状況	[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、個人消費は緩やかに増加している。								
	-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。利便性が良好なことから、郊外の住宅地として相応の競争力を有しており、需要は上向いている。								
					[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	+0.6 %		半年間	%								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
中野(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
中野(県)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	5,890,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月11日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中野市大字上今井字山根 2 6 3 8 番イ				地積 (㎡)	499 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			都計外	
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域		北6.5m市道		水道、下水	上今井 80m			(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	J R 駅至近であるが利用客は少なく店舗立地等の商業移行性の可能性は極めて低い。		街路	6 . 5 m市道	交通施設	上今井駅西方80m		法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測	無人化の上今井駅至近の既成住宅地域。人口減少や高い高齢化率が続く。今後も現状維持で推移し、需要は市街地や利便施設への接近性に難があることから低迷している。今後も地価は下落傾向が続くものと予測。										
(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				11,800 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	同一需給圏は中野市及び周辺市町村の郊外にある既成住宅地域。需要者は中野市内のうち千曲川西岸の旧豊田村住民が中心で、同一需給圏外からの転入は少ない。商業施設や利便施設へ距離があることから需要は低迷している。元々住宅地需要は限定的で、地縁的選好性に基づく取引、地元住民間での取引が中心である。土地取引の中心価格帯は、土地 6 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 7 0 0 万円程度と推測する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から収益価格は求めることができなかった。比準価格は中野市ほか郊外の集落的性格をもつ地域内の事例を採用し比較検討した。旧豊田村の事例は 1 つのみであったが、おおむね市内集落地域の取引実勢を把握できており、1 手法のみであるが、一定の精度は確保できたと思われる。よって、比準価格を標準とし、規準価格との均衡、単価と総額との関連にも留意して本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 飯山-3		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 10,900 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [89.3]	[100.0] 100	11,700					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,900 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	中野市の人口は減少、旧豊田村の人口も減少。経済は物価高騰の影響により足踏み状態。また米国の通商政策による不透明感がみられる。						
	-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]	市中心部より遠方の集落で元来取引は少ない。鉄道駅至近ながら無人駅で利用客も少ない。人口減少傾向、高齢化、建物老朽化が顕著。						
	変動率 年間 -0.8 % 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	内藤事務所 有限会社
中野(県)-6	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	3,530,000 円		1 m ² あたりの価格	7,220 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中野市大字永江字竈原 1 5 番 1				地積 (㎡)	489 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		都計外			
	1:1.2	住宅 W1		一般住宅、農家住宅 等が混在する住宅地 域		北西4.2m市道	水道、 下水	替佐 4km	(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用		農家住宅地						
	標準的画地の形状等			間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模			500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 . 2 m市道	交通 施設	替佐駅 北西方4km		法令 規制	都計外		
	地域要因の 将来予測		山間部の農家集落地域にあり、人口減少及び高い高齢化率が続く。市街地から遠い山間部の傾斜地にあることから需給関係は低迷している。今後も現状維持で地価は下落が続くものと予測する。										
(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				7,220 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		同一需給圏は中野市及び周辺市町村の郊外にある農家住宅地域。需要者は中野市内のうち旧豊田村住民が中心で、同一需給圏外からの転入は移住者以外少ない。山間部の傾斜地にあることから住宅地需要は限定的で、地縁の選好性に基づく地元住民間での取引が中心である。地価が安い分、面積も大きく、取引ごとに総額がまちまちと予測され、需要の中心となる価格帯の把握が困難な状況にある。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		後記の理由から収益価格は求めることができなかった。比準価格は中野市・飯山市の郊外集落的な地域内における事例を採用し比較検討した。採用事例は旧豊田村の事例も含み、農家住宅地の取引実勢を把握できたものと思われる。個々の取引分析自体は妥当と考えられ、1手法のみであるが、一定の精度は確保できている。よって、比準価格を標準とし、規準価格との均衡、単価と総額との関連にも留意して本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 飯綱-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 +2.0 交通 +4.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 10,800 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{146.4}$	$\frac{100.0}{100}$	7,160						
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,360 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 成 果	一般的 要 因	中野市の人口は減少、旧豊田村の人口も減少。経済は物価高騰の影響により足踏み状態。また米国の通商政策による不透明感がみられる。							
	-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	地域要因に大きな変動はない。近隣地域は市中心部からは遠く、近くにあった小学校が統合されている。							
	変動率 年間 -1.9 % 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
中野(県)-7	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	5,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		中野市大字若宮字宮浦232番18				地積 (㎡)	331 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、農家住宅 が混在する住宅地域	北3.2m市道	水道、 下水	信州中野 2.9km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 90 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模		320 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	3 . 2 m市道	交通 施設	信州中野駅 北方2.9km		法令 規制	(都) (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	周辺に農地も残る郊外の住宅地域で、今後も大きな変化はなく推移するものと予測する。中心部から離れており、利便性が劣ることから、今後も地価は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					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			15,800 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、市内郊外から辺境部を中心とした住宅地域が圏域。需要者は市内の居住者が中心であるが、近隣に分譲住宅も見られることから、周辺市町村からの転入者も見られる。近年大型店舗の出店が郊外に見られ、周辺の住宅地需要は根強いが、農家住宅が混在する地域などは、相対的な需要は劣る。取引の中心となる土地の価格帯は500万円程度、新築戸建住宅は2500万円～3000万円程度と見られる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	農家住宅が混在する住宅地域で、周辺にアパート等は見られず賃貸市場が未成熟なことから、収益還元法は適用しなかった。代替競争等の関係にある地域の取引が少ないことから、広範な地域より収集した事例を基に試算した比準価格は、現実の取引価格を反映したもので、実証的で信頼性が高い。そこで、比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 15,900 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	人口減少率及び高齢化率は県平均より高い。土地取引件数は令和5年以降大きく増加したが、千曲川治水工事等の公共事業によるもの。					
	-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]	農家集落が多い地域の人口減少率及び高齢化率は、市内平均より高い。					
	変動率 年間 -0.6 % 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	林不動産鑑定事務所
中野(県)5-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	7,710,000 円		1 m ² 当たりの価格	41,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中野市西1丁目559番5「西1-4-31」				地積 (㎡)	188 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都)商業 (80, 400)				
	1:2	店舗兼住宅 W2F1B		主に低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域		南西10.2m市道	水道、 ガス、 下水	信州中野 180m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 70 m、西 80 m、南 60 m、北 40 m				標準的使用		低層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等			間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	駅に近い既存商業地		街 路	10.2m市道	交通 施設	信州中野駅 東方180m		法令 規制	(都)商業 (80, 400)			
	地域要因の 将来予測		駅に近い、店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域。郊外型店舗、スーパー等への顧客移転により商況は低迷している。付近にはホテルが開業したものの、周辺地域への影響は限定的。											
(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			42,500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			23,200 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		同一需給圏は中野市内の商業地域、住商混在地域である。需要者は市内外の小売、サービス業等の事業者が想定される。信州中野駅前の商店街は、郊外型大型店舗への顧客流出により商況は低迷しており、中小店舗地の需要は弱い。一方、経営者の高齢化や経営環境の悪化で潜在的な供給圧力は強い。取引価格は、当事者の個別事情に左右される場合が多く、価格水準のバラツキも大きく、需要の中心となる価格帯は見出し難い。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は中野市内の類似する商業地域、住商混在地域の事例を採用しており、市場性を反映し、説得力のある価格である。近隣地域は低層利用が中心の中小店舗地で、効率的賃貸想定が困難なため、収益価格は低位にならざるを得ない。したがって複数の取引事例より求められた市場性を反映する比準価格を標準として、収益価格を関連付け、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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 信州中野5-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -3.0 +12.0 -3.0 0.0
	公示価格 44,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{107.5}$	$\frac{100.0}{100}$	40,900							
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 41,100 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による下振れリスクもある。中野市の人口は減少傾向が続いている。									
	-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] 周辺にホテルが開業したことにより、観光客の入込みが期待されるが、近隣商店街の商況の改善には時間を要する見込み。									
	変動率 年間 -0.2 % 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 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 15日提出
中野(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社斎藤不動産鑑定
中野(県)5-2	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	52,600,000 円		1㎡当たりの価格	31,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中野市大字一本木字大田 3 1 5 番 1 外				地積 (㎡)	1,687 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)					
	1:1.5	店舗 S1	店舗、営業所等の多い郊外の国道沿いの路線商業地域		南25m国道、背面道	水道、下水	信州中野 2.4km		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 60 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模		1,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	国道沿いにスーパーやホームセンター等の大型店が並び、ちぶ路線商業地域	街路	2 5 m国道	交通施設	信州中野駅 北東方2.4km		法令 (都) (70, 200)	規制				
	地域要因の将来予測		周辺市町村も商圏にする市内最大のロードサイド型商業集積地であり、地域要因に特段の変動がないので今後も現状を維持すると予測する。但し、今秋開業予定のイオンモール須坂の影響を受ける可能性がある。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(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	32,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	22,900 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	同一需給圏は中野市を始めとする北信地域の幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は沿道サービス施設運営の事業者又は物販や飲食店事業者に賃貸する地元事業者等が中心となる。昨年 1 1 月、ディスカウントストアの大型店が同一街路沿いに出店する等、中野市の路線商業地域にあっては郊外型店舗の需要が堅調で地価は下げ止まっている。路線商業地の取引は事業により画地規模が大きく異なるため中心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	比準価格は中野市内の商業地又は商住混在地の取引事例のうち地域特性の類似性が高い事例を重視して求めたもので市場性を反映した価格である。一方、収益価格は周辺地域で標準的な客用駐車場を備えた平家建店舗を想定したが、路線商業施設の賃料は個別性が強く想定賃料の不確実性は否めない。以上より、両試算価格の説得力を勘案して、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	規準とした価格	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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	指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象基準地の検討	年標準価格等の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	一般的要因	長野県経済は持ち直しており、郊外路線商業地域では自動車関連店舗等の需要が堅調で北信地方では地価の上昇地点も出ている。						
		■ 継続 □ 新規												
		前年標準価格 31,200 円/㎡												
		-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					地域要因	本年秋、須坂長野東 I C 近くに「イオンモール須坂」が開業予定であり、1 5 k m 前後の距離にある中野市への影響が懸念されている。						
		標準地番号												
		公示価格 円/㎡												
		変動率	年間	0.0 %	半年間	%		個別的要因	個別的要因に変動はない。					