

鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
富士見(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所	
富士見(県)-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	矢崎 敏臣
鑑定評価額		3,810,000 円		1㎡当たりの価格	
				8,150 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	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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		諏訪郡富士見町富士見字御射山神戸 5 9 8 番 1				地積 (㎡)	468 ()	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	国道沿いに一般住宅 、農家住宅が建ち並 ぶ住宅地域		南西10m国道	水道、 下水	すずらんの里 450m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 70 m、南 100 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 20 m、奥行 約 23 m、規模 460 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		基準方位 北 1 0 m国道 街 路	交通 施設	すずらんの里駅 西方450m		法令 規制 (都) (60, 200)				
	地域要因の 将来予測		当該地域は国道2 0 号線沿いに、一般住宅、農家住宅が混在して建ち並ぶ旧来からの住宅地域である。国道沿いの住宅 地域の人気は乏しく、騒音、振動等の環境阻害要因もあり、地価は下落傾向が続くものと予測する。										
(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	方位		+3.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			8,150 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		同一需給圏は富士見町郊外の住宅地域。需要者の中心は富士見町およびその周辺部に在住し、地縁的選好性を有する一 次取得者である。当該地域は国道2 0 号線沿いに位置し、以前は利便性を有していたが、近年は住環境に優れた新しい 住宅地に押され、人気は低下傾向で地価は下落基調にある。価格の中心は土地のみで4 0 0 万円前後、建売住宅はほと んど見られない。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は富士見町における農村部、又は農村部の周辺の住宅地の取引事例から求めたもので、概ね地域の代表的な価 格水準で取引されている事例が多く、その信頼性は高いものと判断する。対象地域は一般住宅と農家住宅が混在する地 域で、アパート等の共同住宅はほとんどなく、土地取引は自用目的の取引が大半であることから収益還元法の適用を断 念した。よって比準価格を標準にし、指定基準地の価格との均衡にも留意して、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	0.0	街路	-8.0
	富士見(県)-2									交通	0.0	交通	-1.0
	前年指定基準地の価格		[98.9] 100	100 [102.0]	100 [116.6]	[103.0] 100	8,140			環境	0.0	環境	+32.0
(10) 対象 基準 地の 検討	9,500 円/㎡								画地	+2.0	行政	-3.0	
									行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(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 8,240 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 富士見町の人口減少は県下でも少ない方であるが、高齢化率 については県平均よりかなり高い。							
	-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] 国道沿いの住宅地のため、騒音、振動等の環境阻害要因が存 し、需要は少ない。							
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
富士見(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	2,970,000 円		1 m ² 当たりの価格	9,400 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	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		諏訪郡富士見町落合字上ノ原 3 0 6 0 番 1 2					地積 (㎡)	316 ()	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 低専 (50, 80)			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ分譲住宅地域		西4.2m町道	水道、 下水	信濃境 700m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 120 m、南 50 m、北 130 m					標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模					320 ㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 4 . 2 m町道	交通 施設	信濃境駅 南西方700m		法令 規制	(都) 1 低専 (50, 80)	
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心とする分譲住宅地域で、町の中心から離れているため利便性が相対的に劣る。周辺には都会からの移住もみられるが、当該団地では空家も目立つことから、地価は緩やかな下落傾向が継続するものと判断。										
(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			9,400 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	同一需給圏は富士見町内の住宅地域であるが、特に信濃境駅周辺の住宅地域に牽連性が強い。需要者は町内在住者、または地縁的選好性を有する30代～40代の一次取得者が中心である。当該地域は、信濃境駅の南方に位置し、既存駅から徒歩10分程度の接近性を有することから田舎ぐらしの移住先となった時期もあったが、最近では空家も目立ちはじめている。価格の中心は、土地のみで300万円前後である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	本地域は分譲住宅地域であり、町の中心部から離れ、利便性が劣ることから賃貸住宅は少なく、周辺地域において勤労者向けの公営住宅が散見されるほかは、戸建住宅が事情により賃貸される程度で、賃貸借の成熟の程度は総じて低いため、収益還元法の適用は断念した。土地取引は自用目的での取引が中心であることから、比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規 格 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 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 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 9,500 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要 因] 町の人口減はわずかとであるが、高齢化率は県平均を上回り上昇中である。						
	-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] 地域としての環境条件等には大きな変化はみられないが空家は増えつつある。						
	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7年地価調査）

令和7年7月15日提出
富士見(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 都市不動産鑑定事務所
富士見(県)-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	8,640,000 円		1㎡当たりの価格	23,800 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10日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		諏訪郡富士見町落合字南原山 9 9 8 3 番 3 5				地積 (㎡)	363 ()	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 低専 (50, 80)	
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、共同住宅 が建ち並びつつある 区画整然とした住宅 地域		北東5.4m町道、 背面道	水道、 下水	富士見 1.3km		(その他) (60, 80)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 70 m、西 0 m、南 40 m、北 130 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 18 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 5 . 4 m町道	交通 施設	富士見駅 北方1.3km	法令 規制	(都) 1 低専 (50, 80)
	地域要因の 将来予測	幹線道路の背後に位置し、一般住宅及び共同住宅を中心とした住宅地域である。ショッピングセンターに近く利便性に恵まれた地域であることから、地価は横ばいで推移。								
(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 二方路	+1.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				23,800 円/㎡				
	収益還元法	収益価格				9,360 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	同一需給圏は富士見町及び周辺の茅野市、原村の住宅地域。需要者は町内在住者、または町内の企業に勤務する 3 0 代から 4 0 代の勤労者が中心である。当該地域は幹線道路の背後に位置し、ショッピングセンターにも近く、利便性と住環境に恵まれた地域である。区画整理事業の完成から相当期間を経過しているが、空地もまだ散見される。価格の中心は、土地のみで 7 0 0 万円～ 9 0 0 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	地域は分譲住宅地域で戸建住宅が多く、アパート等の賃貸住宅は既存地主の土地活用策として以前に建設されたものが大半で、近年は供給過剰から賃料の低下、空室率の上昇等を反映し、新規のアパート等の建設はほとんど見られない。従って収益価格の規範性は低く、土地取引は自用目的が大半を占めることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地、指定標準地の価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 長野富士見-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 の標準価格 (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 0.0 交通 0.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 19,900 円/㎡		[99.8] 100	100 [103.0]	100 [82.0]	[101.0] 100	23,700			
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	指定基準地番号 富士見(県)-2		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -1.0 環境 -60.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格 9,500 円/㎡		[98.9] 100	100 [102.0]	100 [38.8]	[101.0] 100	24,000			
(10) 対 象 基 準 地 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 23,800 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因]	富士見町の人口減はわずかであるが、高齢化率は県平均を上回り上昇中。				
	-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				[地 域 要 因]	地域として環境条件等に大きな変化はみられない。				
	公示価格 円/㎡				[個 別 的 要 因]	南側に側道があるが、かなりの高低差を有し出入りができないことから、二方路として増加要因とならない。				
	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	株式会社 都市不動産鑑定事務所
富士見(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 矢崎 敏臣
鑑定評価額	6,610,000 円		1 m ² 当たりの価格	28,500 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	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					諏訪郡富士見町落合字柵沢10127番53					地積 (㎡)	232 ()	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)準住居 (60, 200)									
	1.2:1		事務所 W1		低層の店舗、事業所、 一般住宅等が混在 する路線商業地域		北東10m町道		水道、 下水	富士見 1.4km			(その他)									
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 120 m、南 30 m、北 30 m					標準的使用		低層店舗兼住宅地												
	標準的画地の形状等			間口 約 17 m、奥行 約 14 m、規模					230 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		10m町道		交通 施設		富士見駅 北西方1.4km		法令 規制		(都)準住居 (60, 200)					
	地域要因の 将来予測		町役場北西方の幹線町道沿いの路線商業地域。周辺地域には複合型大型商業施設「あぐりモールふじみ」があり、集客力のある地域を形成している。当該地域も徐々に熟成が進んでおり、地価の下落も緩和傾向で推移。																			
(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		ない									
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			28,700 円/㎡																
	収益還元法		収益価格			11,700 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商業地域または幹線道路沿いの商住混在地域。需要者は、地縁の選好性を有する地元事業者が中心である。地域は幹線町道沿いの路線商業地域であり、商業の中心が駅前商店街から「あぐりモールふじみ」周辺の地域へ移動しつつあり、集客力のある地域を形成し、熟成度も向上しつつある。商業地は需要が限定的で、町内の商業地の取引が少ないうえに、あっても個別性が強く、市場での中心価格帯は見出し難い状況にある。																				
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、町内の商業地域、商住混在地域、住宅地域の事例のうち規範性の高い事例を採用し求めたもので、市場の実態を反映し妥当な価格であると判断する。収益面では景気の影響から店舗、事務所の空室率が高めに推移し、適正な賃料水準を見出すことが困難となりつつあることから、収益価格は相対的に信頼性が劣る。従って本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地の価格との均衡にも留意して、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 長野富士見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 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 -1.0 交通 +3.0 環境 -20.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格 24,300 円/㎡			[99.0] 100		100 [100.0]		100 [84.8]		[100.0] 100		28,400			街路 交通 環境 画地 行政 その他							
(9) 指定 基準 地 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					街路 交通 環境 画地 行政 その他							
(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 28,600 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因]		町の人口はやや減少傾向にあるが、観光客については回復傾向がみられる。												
	-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]		価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。												
								[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。												
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %																					