

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社仙丈カンテイ
高森(県)-1	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩
鑑定評価額	9,640,000 円		1㎡当たりの価格	21,100 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/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	所在及び地番並びに「住居表示」等		下伊那郡高森町下市田 2 0 8 4 番 6 外				地積 (㎡)	457 ()	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)			
	台形 1.2:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅 が混在する住宅地域	南東4.5m町道	水道、 下水	市田 420m	(その他) (60, 180)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 25 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 24.5 m、奥行 約 21 m、規模		460 ㎡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、4 . 5 m町道	交通 施設	市田駅 南西方420m	法令 規制	(都) 1 住居 (60, 180)	
	地域要因の 将来予測	当該地域は町中心部等にも近い生活利便性の良好な住宅地域であり、地域内の宅地需要は比較的堅調なものがある。地域の地価はやや下落傾向で推移している。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的要 因	方位 台形	+3.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			21,100 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	同一需給圏は高森町の中心部に近い立地性に優る住宅地域を中心として、町中心部の外延にある新興住宅地域等に及ぶ。需要者は対象近隣地域に地縁の選好性を有する個人が主となるが、周辺市町村からの転入者も見られる。駅、幹線道路、商店街等にも比較的近く、生活の利便性は概ね良好である。需要の中心は土地のみの場合で 8 0 0 万円～ 1 0 0 0 万円前後を中心としている。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象近隣地域内は高森町の中心部に近く、生活の利便性は概ね良好である。周辺にはアパート等も混在するが、総じて賃貸市場は未熟成であり、収益還元法は適用できなかった。取引の中心は、自用の居住目的でのものを中心である。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を中心にして、更には前年基準地価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(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 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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 21,300 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	高森町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等、先行き不透明なことも多く、不動産需要は総じて弱含みである。				
	-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	価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。				
	変動率 年間 -0.9 % 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	合同会社仙丈カンテイ
高森(県)-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 真子 浩
鑑定評価額	3,240,000 円		1㎡当たりの価格	8,260 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/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	所在及び地番並びに「住居表示」等		下伊那郡高森町山吹 1 0 6 0 番 2				地積 (㎡)	392 ()	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, 100)			
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅と一般住宅 が散在する住宅地域	南4m町道	水道	下平 1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 24 m、規模		392 ㎡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、4 m 町道	交通 施設	下平駅 北西方1km		法令 規制	(都) (60, 100)	
	地域要因の 将来予測		農家住宅地で比較的安定した住宅地ではあるが、価格は先行き不透明な地方の経済情勢を反映し、弱含みの傾向が続くと予測される。								
(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	方位 台形	+4.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			8,260 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	同一需給圏は高森町及び下伊那郡北部の農家住宅地域であり、特に山吹地区に強い代替性を認めることができる。需要者の中心は、高森町及び周辺市町村に居住する個人が中心である。人口減少や高齢化の影響もあり、地価は下落傾向を続けている。市場における中心価格帯は土地のみで300万から400万円程度である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	山吹地域の農家住宅を中心とする地域であり、一部にアパート等も散在しているも賃貸物件は僅少であり、賃貸市場は成熟しておらず自用目的での取引が大部分であることから収益還元法は適用できなかった。以上より、現実の市場の取引実態を反映する比準価格を標準とし、対象基準地の前年価格からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 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 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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,340 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	高森町の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。インフレ懸念等、先行き不透明なことも多く、不動産需要は総じて弱含みである。					
	-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	価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。					
	変動率 年間 -1.0 % 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	株式会社 信州不動産鑑定
高森(県)5-1	長野県	長野第 2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	5,910,000 円		1 m ² 当たりの価格	19,300 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		下伊那郡高森町下市田 2 9 6 4 番 6 2 外				地積 (㎡)	306 ()	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)					
	1:1.2	店舗兼住宅 W2	小規模小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域		南6.5m町道	水道、 下水	市田 200m		(その他) (80, 390)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 18.5 m、規模				306 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	6 . 5 m町道	交通 施設	市田駅 北東方200m		法令 規制	(都)商業 (80, 390)			
	地域要因の 将来予測		幹線道路沿いへの郊外型店舗の出店、顧客流出等により、当近隣地域は店舗等も減少、商況衰退傾向にあること等から地域地価は弱含みの傾向が当面は続くものと予測される。											
(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	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				19,300 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		同一需給圏は高森町及びその周辺市町村における近隣商業地域であり、需要者は高森町に地縁の選好性を有する法人または個人事業者が中心である。店舗の大型化・郊外化による顧客の流出、及び地方圏の景気動向が不透明であることから同地区内の地価は下落傾向を続けている。特に同町山吹地区内の国道153号沿い路線商業地への顧客流出が続き影響が大きい。需要の中心となる価格帯は個別的要因による差が大きく、市場における一定の水準は見出し難い。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は自用の店舗が主で賃貸物件は少ない。稀にある賃貸借等は後継者難による空き店舗の賃貸が中心で、商業事業者向けの賃貸借市場の熟成の程度は極めて低い。そのため自用目的での取引が一般的であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。よって現実の市場の取引実態を反映する比準価格を採用することとし、公示価格を規準とした価格との検討並びに前年基準地価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。												
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高森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	+1.5 0.0 +7.0 0.0 0.0
	公示価格 21,100 円/㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [108.6]	[100.0] 100	19,200		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	+1.5 0.0 +7.0 0.0 0.0
(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			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	
(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 19,700 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 高森町の人口減少程度は少なく、飯田市のベッドタウン等として宅地需要は堅調。また同町山吹地区に新たな商業地が形成されつつある。								
	-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] 価格形成に影響を及ぼす特別な地域要因の変化はない。								
	変動率 年間 -2.0 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。								