

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
小布施(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
小布施(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	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 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/㎡ 1.2 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		上高井郡小布施町大字中松字西畑3 0 番 1 0				②地積 (㎡) (321)		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		1 低専 (50, 80)			
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		西7m町道	水道、ガス、下水	小布施 1.3km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 150 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 15 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	市街化区域の東端近くに位置し戸建住宅を中心にアパートも見られる住宅地域		街路	基準方位北 6. 7 m町道	交通施設	小布施駅 南東方1.3km	法令規制	1 低専 (50, 80)		
	⑤地域要因の将来予測		住宅地域としてほぼ熟成しており、当面現状のまま推移するものと予測する。付近に大型スーパーもあり、生活利便性は良好。住宅地としての当町の人気もあって、地価は上昇傾向にある。									
(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		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			44,000 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	同一需給圏は町内の市街化区域内住宅地域である。需要者は町内居住者の外、周辺市町村からの転入者も多い。当町は長野市以北の市町村の中で住宅地としての人気が高く、市街化区域内の開発余地が少ないことも相まって地価は上昇傾向にある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地のみで1 0 百万円～1 2 百万円程度、新築戸建住宅で3 5 百万円前後が標準的である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性の高い町内住宅地の取引事例に基づき試算しており、市場性を反映した説得力の高い価格である。一方、収益価格は近隣地域が第1種低層住居専用地域であり、基準地の画地規模では事業収支の観点からアパートを想定することが困難なため試算しなかった。因って、実証的な比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意し、指定基準地との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示標準価格	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) 指定からの検討基準地	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
	須坂(県)-3 前年指定基準地の価格 40,600 円/㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [93.7]	[102.0] 100	43,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の	[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。住宅地取引は金融緩和継続から好調を維持。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 43,500 円/㎡					[地域要因] 果樹栽培を中心とする農業と観光の町。住宅地として人気が高く、転入者が多いため宅地需要は引き続き堅調である。						
	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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 +1.1 % 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
小布施(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	47,300 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	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		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		上高井郡小布施町大字福原字宮裏 1 7 1 番 2				②地積 (㎡)		259 ()	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		1 低専 (50, 80)				
	1:1.5	住宅 L S2		中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域		東8.5m町道	水道、ガス、下水	小布施 1km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 150 m、北 40 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 13 m、奥行 約 20 m、規模		260 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道 4 0 3 号西側の環境良好な住宅地域		街路	基準方位北 8. 5 m町道		交通施設	小布施駅 南方1km		法令規制	1 低専 (50, 80)		
		⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、周辺部の市街化区域内では農地等の宅地化が進んでいる。住宅地として人気の高い当町への転入も多く、地価は上昇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	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		47,300 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		同一需給圏は町内の市街化区域内住宅地域である。当町は住宅地として人気が高く需要者は町内居住者の外、北信地方を中心に周辺市町村からの転入も多い。近隣地域は区画整理済みの環境良好な住宅地域である。市街化区域内の開発余地が少ないこともあって新規分譲の小規模画地では高価格取引も見られ地価は上昇している。市場の中心価格帯は土地で1, 0 0 0 万円～1, 3 0 0 万円程度、新築戸建住宅で3, 5 0 0 万円～3, 8 0 0 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		比準価格は価格牽連性の強い町内市街化区域内住宅地の取引事例に基づき試算しており、市場性を反映した説得力の高い価格である。一方、周辺の大規模画地にはアパートも見られるが、近隣地域が第1種低層住居専用地域であり基準地の画地規模では事業収支の観点からアパートを想定することが困難なため収益価格は試算しなかった。因って、実証的な比準価格を採用し、指定基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		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	
	須坂(県)-3													
	前年指定基準地の価格 40,600 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [87.8]	[102.0] 100	46,700							
(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 46,400 円/㎡				③ 価格変動要因の 価格形成要因の	[一般的要因] 北信地方の市町村の中で住宅地として人気が高く、人口は社会動態の増加基調を反映して近年はほぼ横ばいで推移している。								
	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] 住宅地域として熟成が進んでいる。平成24年に市街地東方の県道沿いに大型スーパー等が出店し生活利便性は大幅に向上している。								
	②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。								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
小布施(県)-3 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
小布施(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	4,380,000 円	1㎡当たりの価格	13,700 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		上高井郡小布施町大字中松字大道上709番2外				②地積 (㎡)		320	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		「調区」(60, 100)			
	2:1	住宅W2		農家住宅等の中に畑地が多く見られる県道に近い住宅地域		北東2.7m町道	水道、ガス、下水	小布施1.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 10 m、南 15 m、北 15 m				②標準的使用		農家住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 13 m、規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	市街化区域に近い市街化調整区域内の住宅地域		街路	2.7m町道	交通施設	小布施駅 東方1.4km		法令規制	「調区」(60, 100)		
		⑤地域要因の将来予測											
		調整区域内の既存集落であるが、西側至近を南北に通る県道沿いには徒歩圏内に大型商業施設、コンビニが立地し生活利便性が高い。周辺では一般住宅も増えつつあり、地価は緩やかに上昇している。											
(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		13,700 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	同一需給圏は町内及び隣接市の市街化調整区域等の住宅地域である。一般に調整区域内住宅地の需要者は地縁・血縁を有する者に限定される傾向にあるが、近隣地域は相応の利便性を有する市街地周辺の住宅地域であり、一般の需要者も想定される。町内の市街化区域内の開発余地が少ないこともあって調整区域内住宅地の地価も上昇に転じている。但し、調整区域内住宅地の取引は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	比準価格は町内調整区域内住宅地の取引事例の中の規範性の高い事例を中心に求めたもので、市場性を反映した説得力のある価格である。一方、市街化調整区域は公法上の規制から賃貸用建物の建築が困難であり、賃貸需要も見込めないため収益価格は試算しなかった。因って、実証的な比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意し、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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 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	+7.0 -5.0 -10.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 小布施-3												
	公示価格 12,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.5]	[100.0] 100	13,400							
(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 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	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の	[一般的要因] 北信地方の市町村の中で住宅地として人気が高く、人口は社会動態の増加基調を反映して近年はほぼ横ばいで推移している。								
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 町内調整区域では8地区が都市計画法第34条第11号に基づく区域に指定され開発要件等が緩和されている（対象基準地は非該当）。								
	前年標準価格 13,600 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	+0.7 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
小布施(県)5-1 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
小布施(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 斎藤 隆
鑑定評価額	27,800,000 円		1㎡当たりの価格	45,300 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		上高井郡小布施町大字小布施字伊勢裏 1 4 4 4 番 1				②地積 (㎡)		614 ()	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		近商 (80, 200)					
	1:2	店舗兼共同住宅 S4	主に店舗又は店舗併用住宅が建ち並ぶ駅前商業地域		南9.5m県道、背面道	水道、ガス、下水	小布施 100m		(その他) (90, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用		中低層店舗事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 35 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	小布施駅から東に延びる県道沿いの商業地域		街路	9.5m県道		交通施設	小布施駅 東方100m		法令規制	近商 (80, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		駅前商業地域ではあるが繁華性は乏しい。地域要因に特段の変動はないので今後も現状のまま推移すると予測する。住宅地価格の上昇が続いており、商業地の地価も上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中低層店舗事務所地					(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			46,700 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			24,100 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する須坂市、中野市等の商業地域及び商住混在地域である。需要者は店舗やマンション経営を目論む県内外の事業者又は個人が想定される。当町の商業地域は観光客向けの店舗等が集積する国道403号沿いが中心であり、近隣地域は駅前商業地域ではあるが商業集積及び人流は見劣りする。観光客は新型コロナの影響から回復しつつあり地価も上昇傾向にある。商業地の取引が少ないため需要の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	比準価格については町内商業地の取引事例が収集できなかったため同一需給圏内の須坂市及び中野市の取引事例を採用して広域的に査定した。収益価格については3階建店舗兼事務所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り、また想定条件を多く含むことから説得力がやや劣る。以上より、当地域の状況を勘案して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、類似の公示標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	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	0.0 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	0.0 0.0 +17.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 小布施5-1													
	公示価格 52,200 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [117.0]	[100.0] 100	45,200							
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 果樹栽培中心の農業と観光の町。観光客は街歩き日帰り客が主であり、新型コロナで減少したが足許はほぼ回復している。									
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 駅前商業地域であるが店舗・観光施設は少なく、国道403号沿い中心商業地域に比較すると繁華性は劣る。地域要因に変動はない。									
	前年標準価格 44,700 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	+1.3 %	半年間	%									