

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
野沢温泉(県)-1 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
野沢温泉(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	5,820,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 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/㎡ 1.5 倍
(2)実地調査日	令和7年7月2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		下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9 6 6 9 番 1				地積 (㎡)	231 ()	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) (70, 300)		
	1:1	住宅 W2	一般住宅、民宿が混在する傾斜地の既成住宅地域		北3.5m村道	水道、ガス、下水	戸狩野沢温泉 7.5km			(その他) (土砂災害警戒区域) (70, 240)		
(2) 近隣地域	範囲	東 45 m、西 60 m、南 20 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 17.0 m、奥行 約 16.0 m、規模				231 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	地域的特性	特記事項	温泉街中心部周辺の住宅地域。秋葉地区にあり、近くに記念館、スパーリーナ等がある。		街路 3 . 5 m村道	交通施設	戸狩野沢温泉駅 東方7.5km		法令規制	(都) (土砂災害警戒区域) (70, 240)		
	地域要因の将来予測	温泉街やスキー場に近い住宅地域。インバウンド急増の影響から宿泊施設が不足しており、在住外国人を中心とした需要は非常に旺盛。周辺で外国人が買った土地取引単価は非常に高い。今後も地価は大幅上昇と予測。										
(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 25,200 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		同一需給圏は村豊郷地区の住宅地域のほか住商混在地域である。需要者の中心は村内の個人、法人及び観光施設等の取得を目的とする外国人である。令和4年秋から外国人観光客が多く訪れるようになり、スキー場、温泉街等にインバウンド需要が急増した。さらに村内宿泊施設が不足していることから在住外国人による取得が活発化しており、高値取引が散見されるなど需要は非常に旺盛である。取引規模がまちまちであり、土地中心価格帯の把握は難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸住宅や賃貸民宿・旅館施設などの賃貸市場の熟成度がまだ低いため収益還元法は非適用とした。把握できた取引事例は多くなかったが、十分市場価格を把握できており、実証的で説得力がある。市場では取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的である。したがって実際の取引事例より求めており、市場性を反映する比準価格に基づき、類似の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。なお、土砂災害リスクは標準価格に反映している。										
(8) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 野沢温泉-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 +5.0 交通 0.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 27,800 円/㎡		[110.5] 100	100 [97.0]	100 [126.0]	[100.0] 100	25,100					
(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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 21,400 円/㎡				価格変動要因の形成状況	一般的要因	訪日客が急増し外国人向けの宿泊施設等の需要が高まり不動産需要は旺盛である。インバウンド需要が地域経済を活性化しつつある。					
	-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/㎡					地域要因	当地域は共同浴場、記念館、スキー場、大規模温泉施設等の観光施設が近い立地条件にあり、地元住民、在住外国人の需要は旺盛である。					
	変動率 年間 +17.8 % 半年間 %					個別的要因	ほぼ整形な画地であり、特に個別的要因はない。土砂災害警戒区域内（土石流型）であるが地域全体の共通要因のため減価要因としない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
野沢温泉(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限公司
野沢温泉(県)5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	12,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,000 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11日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.5 倍
(2)実地調査日	令和7年7月2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		下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9 5 7 7 番 2 外				地積 (㎡)	314 ()	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) (70, 300)				
	台形 1.5:1	民宿 W2	中小規模の小売店舗、民宿等が多い温泉街に近い商業地域		北5.5m村道	水道、ガス、下水	戸狩野沢温泉 7.6km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗地						
	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										
	地域的特性	特記事項	横落交差点から大湯通りの間にある温泉街の一角。令和 6 年無電柱化工事が施行中。		街路 5 . 5 m 村道	交通施設	戸狩野沢温泉駅 東方 7.6km		法令規制 (都) (土砂災害警戒区域) (70, 300)				
	地域要因の将来予測	温泉街の一角に位置し、店舗、旅館、民宿等が建ち並び観光商業地域。新店舗が増え、空き家が活用されている。在日外国人を中心とした観光地、宿泊施設地などへの需給は逼迫し、地価は大幅に上昇と予測。											
(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	形状	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		40,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		28,700 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	同一需給圏は村の観光的色彩のある商業地域又は住商混在地域。需要者の中心は村内の個人、法人及び観光施設の取得を目的とする在住外国人である。長坂ゴンドラリフト、上ノ平ガーデン等の整備に伴いスキー場、温泉街等へ訪れる訪日外国人が急増している。また、宿泊施設が不足していることから在住外国人による不動産取得が活発化。温泉街近くで高値取引（外国人取得）が散見されるなど需要は旺盛。取引規模はまちまちで土地中心価格帯の把握は困難。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域に貸家（店舗や住宅）が散見されるようになったため、賃貸市場の成熟度を考慮して収益還元法を適用した。比準価格は把握できる取引事例が多くなかったものの、市場価値を十分把握できており、実証的で説得力がある。市場では取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的である。したがって、比準価格を基に鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、収益価格は収集した賃貸事例の個別性が強く、資料の相対的信頼性が劣るため参考にとどめた。												
(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	年標準価格等からの検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成	[一般的要因]	外国人向けの宿泊施設や飲食店の需要が高まり、在住外国人による不動産投資が活発化している。また周辺の取引価格水準も非常に高い。							
		■ 継続 □ 新規											[地域要因]
		前年標準価格 32,200 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				温泉街の一角にあり通行量の多い地域。国内外の宿泊者及びスキー場利用者の増加、空き店舗活用、朝市など温泉街が活性化している。							
		□ 代表標準地 □ 標準地											
		標準地番号											
		公示価格 円/㎡											
		変動率 年間 +24.2 % 半年間 %											
		</											