

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
信濃（県）-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
信濃（県）-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	3,790,000 円	1㎡当たりの価格	11,300 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12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				上水内郡信濃町大字柏原字小丸山2470番6				②地積 (㎡)	335 ()	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		(都)1住居 (60,200)					
	台形 1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ既成住宅地域		東4m町道		水道、 下水	黒姫 600m		(その他) (60,160)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 40 m、南 70 m、北 80 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 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記 事項		国道及び県道背後の戸建住 宅が建ち並ぶ住宅地域		街 路	4 m 町道	交通 施設		黒姫駅 北東方600m		法令 規制	(都)1住居 (60,160)		
	⑤地域要因の 将来予測		町立信越病院の旧柏原小学校跡地への移転は、本年9月からの開院に向け、準備が進められている。今後、人の流れや地域の果たす機能について変化が予想され、その周囲に及ぼす影響について注目が集まっている。													
(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		ない					
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 11,300 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、信濃町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、信濃町に地縁的選好性を有する者の他、田舎暮らしを志向するマイホーム保有目的のエンドユーザーも見逃すことはできない。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、既成住宅地に対する需要の誘因は乏しいことから、地価も低調に推移している。その価格水準につき、新築戸建の流通は認められず、主に中古戸建について1,000万円前半までが主流となる。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本基準地は、信濃町役場や黒姫駅にも程近い、古くからの住宅地域にあって、生活の利便性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。														
(8) 公示規 準とし た価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 信濃-2		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 0.0	地域 要因	街路 +2.0
	公示価格 9,880 円/㎡		[98.9] 100		100 [100.0]		100 [86.8]		[100.0] 100		交通 0.0	交通 -1.0				
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 -14.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100		画地 0.0	行政 0.0				
(10) 対象基 準地の 前年標準 価格等 の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,500 円/㎡				③ 価格 変動 要因 の 形成 状況		[一般的 要因]		景気は緩やかに回復しているが、物価上昇の継続が消費マインドの下振れ等個人消費に及ぼす影響を看過し得ず、不透明感が認められる。							
	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 円/㎡						[地 域 要因]		特段の変動は認められない。当面、老朽化した建物の建替・解体等の可能性はあるものの、住宅地としての利用が継続すると思料される。							
	公示価格						[個 別 的要 因]		個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -1.7 % 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
信濃（県）-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
信濃（県）-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	3,470,000 円		1㎡当たりの価格	7,390 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12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		上水内郡信濃町大字古間字柳原4 7 2 番 4				②地積 (㎡)	469 ()	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		(都) 1 中専 (60, 200)				
近隣地域	台形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い集落型の住宅地域		西4m町道	水道、下水	黒姫 2km		(その他) (60, 160)				
	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地					
近隣地域	③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								
	④地域的特性	特記事項	町立信濃小中学校に程近く、田畑に囲まれた住宅地域		街路 4 m 町道	交通施設	黒姫駅 南東方2km		法令規制 (都) 1 中専 (60, 160)				
	⑤地域要因の将来予測	本地域は、信濃町で唯一の小中学校や国道 1 8 号沿いの商業施設にも程近いことから、生活の利便性は相対的に高い。その地域要因に特段の変動は認められず、当面、現状のまま推移するものと予測される。											
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			7,390 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、信濃町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、信濃町に地縁的選好性を有する者の他、田舎暮らしを志向するマイホーム保有目的のエンドユーザーも見逃すことはできない。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、既成住宅地への需要の誘因はなお乏しいことから、地価も低調に推移している。その価格水準につき、新築戸建の流通は認められず、主に中古戸建について 1, 0 0 0 万円前半までが主流となる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、信濃小中学校や国道 1 8 号の路線商業施設に程近い住宅地域に所在しており、生活の利便性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。												
(8) 公示標準価格とした	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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 +2.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		9,880 円/㎡	[98.9] 100	100 [100.0]	100 [132.6]	[100.0] 100	7,370					
(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	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しているが、物価上昇の継続が消費マインドの下振れ等個人消費に及ぼす影響を看過し得ず、不透明感が認められる。							
	■ 継続 □ 新規					[地域要因]	特段の変動は認められない。当面、老朽化した建物の建替・解体等の可能性はあるものの、住宅地としての利用が継続すると思料される。						
	前年標準価格 7,490 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 %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
信濃（県）5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
信濃（県）5-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	9,300,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 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12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		上水内郡信濃町大字柏原字中島2711番23				②地積 (㎡)	650 ()	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		(都)商業 (80, 400)		
	1:2	店舗兼住宅 S3	旅館、食堂、小売店等が混在する駅前の商業地域		南6.8m県道	水道、下水	黒姫近接		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m		②標準的使用		低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 32 m、規模		640 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	黒姫駅に近接する県道沿いの商業地域		街路 6.8 m 県道	交通施設	黒姫駅近接		法令規制	(都)商業 (80, 400)	
	⑤地域要因の将来予測		黒姫駅の乗降客数は近時限定的に留まり、また国道18号沿い・古間エリアの商業施設が顧客ニーズを満たしていることから、駅前の商業地域は停滞傾向にあり、地価もまた低調に推移すると予測せざるを得ない。								
(3) 最も有効使用の判定	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				14,300 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、黒姫駅を中心とする北しなの線沿線の商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、信濃町に地縁的選好性を有する事業者に限られる。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、徐々に住宅地も増え、駅前商店街の商況は厳しいことから、地価も低調に推移している。商業地の取引件数は極めて少なく、敷地規模も様々であることから、需要の中心となる価格水準を把握することは困難といわざるを得ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、黒姫駅に近接する県道黒姫停車場線沿いの商業地域にあって、商業の利便性や視認性を有することから、事業用地としての需要が、なお高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示標準価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 信濃5-1		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 0.0	地域要因	街路 +3.0
	公示価格 13,900 円/㎡		[98.9] 100	100 [100.0]	100 [96.4]	[100.0] 100	14,300		交通 0.0		交通 -1.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 -2.5
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 -3.0
(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 14,700 円/㎡			③ 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が、物価上昇の継続が消費マインドの下振れ等個人消費に及ぼす影響を看過し得ず、不透明感が認められる。						
	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] 特段の変動は認められない。老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、商業地としての利用が継続すると思料される。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -2.7 % 半年間 %										