

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
小川(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
小川(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	1,710,000 円	1㎡当たりの価格	7,260 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		上水内郡小川村大字高府字下市場 9 7 9 1 番 7 外				②地積 (㎡)	236 ()	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		都計外	
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が多い 県道沿いの住宅地 域		北東7.5m県道	水道、 下水	長野 22km	(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 20 m、北 30 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 16 m、規模				240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	④地域的特性	特記 事項	小川村の中心部に程近い既 成住宅地域		街 路	7. 5 m 県道	交通 施設	長野駅 西方22km	法令 規制	都計外	
	⑤地域要因の 将来予測		本地域は、小川村の中心部に程近い既成住宅地域であるが、人口及び世帯数は減少傾向にある。その地域要因に特段の変動は認められないことから、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		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					7,260 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、小川村を中心とする山間の住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、小川村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、山間への移住の誘因は乏しいことから、地価も低調に推移している。山間の住宅地は、田畑山林を伴って敷地規模が様々であることから、価格水準の中心を把握することは困難である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			本基準地は、小川村役場や商店等、村中心部へのアクセスに優れた県道沿い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 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 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象 基準 地の 前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,410 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。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。						
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -2.0 % 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
小川(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
小川(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	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	8,660 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		上水内郡小川村大字高府字町8 4 9 8 番2 外				②地積 (㎡)	555 ()	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	都計外							
	1:3.5	店舗兼倉庫 S2	小売店舗、旅館、一 般住宅等が建ち並ぶ 県道沿いの既成商業 地域	南6m県道、 背面道	水道、 下水	長野 23km	(その他)							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 270 m、西 70 m、南 40 m、北 45 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 12 m、奥行 約 45 m、規模		540 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	小川村中心部の商業地域		街 路	6 m 県道	交通 施設	長野駅 西方23km		法令 規制	都計外			
	⑤地域要因の 将来予測		本地域は、小川村中心部の商業地域であるが、地元商圏からの顧客流出が進み、その商況は厳しい。事業用地としての需要は限定的に留まり、今後、住宅地としての需要も想定せざるを得ない。											
(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	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		8,660 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、小川村を中心とする山間部集落の商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、小川村に地縁的選好性を有する事業者に限られ、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、地元商圏からの顧客流出によって商況も停滞していることから、地価も低調に推移している。山間における商業地の取引件数は極めて少なく、また、敷地規模も様々であることから、その価格水準の中心を把握することは困難である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本基準地は、小売店舗等が建ち並ぶ県道信濃信州新線沿いの既成商業地域にあって、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 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 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		[] 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	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		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象 基準 地の 前	①-1 対象基準地の検討			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。								
	■ 継続 ☐ 新規					[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、なお商業地としての利用が継続すると思料される。							
	前年標準価格 8,920 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													
	②変動率													
	年間 -2.9 %													
	半年間 %													