

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
白馬(県)-1	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	4,590,000 円		1㎡当たりの価格		6,130 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 16 日	(6)路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		北安曇郡白馬村大字神城字天神 2 5 2 5 6 番 1			地積 (㎡)	748	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, 200)	(その他) 白馬村条例				
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地							
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 24 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形			(4)対象基準地の個別的要因	ない	地域的要因の比較						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路			4.1 m 村道	交通施設	飯森駅 南西方 460m	法令規制	(都) 白馬村条例 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	農家住宅と民宿等が混在する既存住宅地域。直近 1 年で人口、世帯数の増加、外国人割合の増加が見られる。周辺地域を含め、観光地域の活発な需要の波及が見られ、地価上昇傾向と予測する。											
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,130 円/㎡			(6)市場の特性	同一需給圏は白馬村、大町市北部郊外の住宅地域一帯であるが、旅館等が混在する別荘地域も含まれる。需要者は、居住又は宿泊施設等の営業を目的とする個人又は事業者が中心と考えられ、外国人需要者も想定される。農家住宅地域であり取引は多くないが、村内不動産への旺盛な投資の波及効果から、地価上昇が認められる。需要の中心となる価格帯は、画地規模、当事者の事情等を反映し個別性が強い一定の水準は見出し難い。						
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/㎡											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は民宿等も混在する農家住宅地域であり、取引は自用目的が中心である。賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟で、規範性のある賃貸事例の収集が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映している。以上より、比準価格を標準とし、類似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。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.4
	標準地番号	白馬-2							交通	0.0		交通	-1.1
(9)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	環境	0.0	地域要因	環境	+22.0
	前年指定基準地の価格								画地	0.0		行政	0.0
(10)対象標準地等の前	-1 対象基準地の検討							標準化補正	行政	0.0	地域要因	その他	0.0
	継続	新規							その他	0.0			
標準価格等	前年標準価格	6,040 円/㎡		変動状況	[一般的要因]	白馬村の人口は微減傾向だが、直近 1 年は増加しており、外国人割合が上昇している。村内不動産への国内外の投資が活発な状況にある。							
	-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			[地域要因]	近接する白馬五竜スキー場の集客は回復傾向。当該地域は農家集落地域であるが、観光地域等の堅調な需要の波及効果が見られる。						
標準地番号	標準地			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
公示価格			円/㎡		変動率	年間	+1.5 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
白馬(県)-2	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行
鑑定評価額	5,550,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		1.1 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	北安曇郡白馬村大字北城字大道上5921番				地積 (㎡)	474	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, 200)					
	不整形 1:1.5	住宅 W2	村役場、小学校等が近い住宅地域	南東7.8m村道	水道、下水	白馬 550m		(その他) 白馬村条例					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	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											
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 7.8 m村道	交通施設	白馬駅 北西方550m	法令 (都) 白馬村条例 (60, 200) 規制					
	地域要因の将来予測	駅、村役場、商業店舗等の施設にほど近く、比較的利便性の高い既存住宅地域。地域要因に格別の変動は認められないものの、昨今周辺では不動産需要が高まっており、今後、不動産需給は引き締まっていくものと予測。											
(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	方位	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,700 円/㎡					不整形	0.0					
	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	同一需給圏は村内住宅地域。特にオリンピック道路以東に存する既存集落に強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人であるが、他地域からの転入需要も見込まれる。需給動向において当該地域での人口の減少は比較的緩やかで世帯数は横這いであるほか、昨今は外国人移住者の比率も上昇傾向にあり、潜在的な不動産需要が認められる。需給の中心となる価格帯は、300㎡規模で土地350万円～400万円程度が標準的である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用の戸建住宅が取引の中心となる既成住宅地域に存し、民間の賃貸住宅市場の成熟度が低く、規範性のある賃貸事例の収集が困難であるため収益還元法は適用しなかった。一方で比準価格は類似性を有する同一需給圏内の住宅地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって本件では比準価格を標準として、類似標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	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	0.0	地域要因	街路	-7.7
	標準地番号 白馬-2							環境	0.0	交通	-0.9	環境	-30.0
	公示価格	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [64.0]	[103.0] 100	11,800	画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
	7,250 円/㎡						行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			環境		交通		環境	
	円/㎡						画地		行政		行政		
							その他		その他		その他		
(10) 対年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 形成要因	[ 一般的要因 ]	コロナ禍収束に伴い、村内人口・世帯数は増加し、取引件数も堅調。継続的な投資行動も見受けられ、村内市況は活況である。							
	前年標準価格	11,400 円/㎡				[ 地域要因 ]	特段の変動要因はない。						
	-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		[ 個別的要因 ]	個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	円/㎡											
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
白馬(県)-3	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	2,940,000 円		1㎡当たりの価格		5,220 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月16日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1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		北安曇郡白馬村大字北城12319番1			地積(㎡)	564	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, 200)	(その他) 白馬村条例					
(2)近隣地域	範囲	東30m、西60m、南100m、北100m			標準的使用	戸建住宅地								
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4.5m村道	交通施設	信濃森上駅 北西方2.2km	法令規制	(都) 白馬村条例 (60, 200)				
(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	5,220 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	同一需給圏は白馬村、小谷村の住宅地域一帯であるが、旅館等が混在する別荘地域も含まれる。需要者は、居住又は宿泊施設等の営業を目的とする個人又は事業者が中心と考えられ、外国人需要者も想定される。当該地域における取引は多くないが、観光客が増加傾向にあるスキー場に近接し、村内不動産への旺盛な投資の波及効果から、地価上昇が認められる。需要の中心となる価格帯は、画地規模、当事者の事情等を反映し個別性が強いので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、農家住宅と旅館等が混在する住宅地域であり、取引は自用目的が中心である。賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟で、規範性のある賃貸事例の収集が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は、実際の取引事例に基づき実証的で、市場の実態を反映している。以上より、比準価格を標準とし、類似標準地及び指定基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。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	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	0.0	地域要因	街路	-2.4
	標準地番号	白馬-2							交通	0.0	交通		0.0	環境
	公示価格	7,250 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [138.6]	[100.0] 100	5,270	画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9)指定基準地の検討	指定基準地番号	白馬(県)-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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.1
	前年指定基準地の価格	6,040 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	[100.0] 100	5,110		交通	0.0	交通		+1.1	環境
								画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格形成要因の	[一般的要因] 白馬村の人口は微減傾向だが、直近1年は増加しており、外国人割合が上昇している。村内不動産への国内外の投資が活発な状況にある。								
	前年標準価格		5,020 円/㎡			[地域要因] 当該地域に近接する岩岳マウンテンリゾートは、グリーンシーズンの集客増に力を入れており、通年観光客数が増加傾向にある。								
	-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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+4.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定	
白馬(県)5-1	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士	広部 紘行
鑑定評価額	2,900,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		20,600 円/m <sup>2</sup>

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1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	北安曇郡白馬村大字北城字平河6366番2外				地積 (m <sup>2</sup> )	141	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, 200)			
	台形 1:3	店舗兼住宅 SRC4F1B	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域	東16m国道	水道、ガス、下水	白馬 80m	(その他) 白馬村条例			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 50 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 7 m、奥行約 20 m、規模 140 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 16m国道	交通施設 白馬駅 西方80m	法令 規制	(都) 白馬村条例 (70, 200)			
	地域要因の将来予測	低層店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域。周辺では駅前・国道沿いでホテル等開発計画の動きが見られるなど不動産への投資活動が活発化し始めており、今後、不動産需給は引き締まっていくものと予測。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	台形	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,600 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は村内及び隣接市村の商業地域。特に駅前又は幹線道路沿いに強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は飲食・小売店舗営業目的の事業者。需給動向は駅前での商業活性度は低下していたが、昨今、周辺の国道・県道沿いで登山用品店・ホテル計画など目立ち始めており、需給は引き締まっている。需給の中心となる価格帯は国道沿いの取引件数は少なく、成約に至った場合でも価格にばらつきがあり、取引の中心となる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	近隣地域は自己利用の店舗が建ち並ぶ商業地域に所在しており、賃貸を想定した市場参加者は認められないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は同一需給圏内の商住混在地を含む商業地域の取引事例に基づき試算されており、市場の取引実態を反映した説得力の高い価格である。よって本件では比準価格を標準として、類似標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	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/m <sup>2</sup> )	内訳	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 -7.1 交通 -1.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[115.1] 100	100 [100.0]	100 [124.2]	[100.0] 100	20,800	標準化補正			
(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/m <sup>2</sup> )	内訳	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		標準化補正			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	[ 要因 ]		[ 要因 ]		[ 要因 ]		
	継続	新規		[ 要因 ]		[ 要因 ]		[ 要因 ]		
	前年標準価格	19,600 円/m <sup>2</sup>		[ 要因 ]		[ 要因 ]		[ 要因 ]		
-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	[ 要因 ]		[ 要因 ]		[ 要因 ]		
標準地番号		公示価格		[ 要因 ]		[ 要因 ]		[ 要因 ]		
変動率		年間	+5.1 %	半年間	%	[ 要因 ]		[ 要因 ]		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社信濃不動産鑑定事務所	
白馬(県)5-2	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 宮坂 祐里	
鑑定評価額	38,500,000 円		1㎡当たりの価格	52,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月16日	(6)路線価	[令和6年1月]	36,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外				地積(㎡)	738	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, 200) (その他) 白馬村条例 (70, 200)						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西10m、南120m、北10m			標準的使用	低層店舗地								
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5m村道	交通施設	白馬駅南西方2.2km	法令規制	(都) 白馬村条例 (60, 200)	
	地域要因の将来予測	飲食店舗、宿泊施設等が多い、エコーランド地区に存する商業地域。付近で店舗の開業、ホテルの建設等が進み、今後も開発が進む可能性がある。国内外の投資は活発で、地価は当面上昇傾向と予測する。												
(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0 不整形 -2.0 高圧電線直下 0.0													
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,200 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	同一需給圏は白馬村内の商業地域一帯であるが、スキー場に近接する商業地域により強い代替競争関係が認められる。需要者の中心は、宿泊施設、飲食店舗等を目的とする国内外の事業者である。村内の立地条件に優る商業地は、供給が限定的で稀少性が高まっているのに対し、国内外の投資は活発であり、需要は旺盛で高値の取引も見られ、需給は強含み傾向。需給の中心となる価格水準は、立地、規模、用途等個性性が強く、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	近隣地域及びその周辺は、自用の商業施設が中心であり、賃貸市場は未成熟で、規範性ある賃貸事例の収集は困難であるため、収益価格の試算は行わなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域において実際に取引された取引事例に基づき実証的である。また、比準の過程は適切で、比準価格の規範性は高い。以上より、市場の実態を反映し規範性が高い比準価格を標準とし、類似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。													
(8)公示価格とした	代表標準地	標準地	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	0.0	地域要因	街路	-0.5
	標準地番号	白馬5-1	[115.1]	100	100	[100.0]	51,800	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	交通	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	0.0	地域要因	街路	-0.5	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	交通	0.0	
(10)対年の標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	40,100 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	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡								
変動率	年間	+30.2 %	半年間	%										