

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所	
山ノ内(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	3,550,000 円		1㎡当たりの価格	14,800 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	[ 年 1月 ] 路線価又は倍率	円/㎡ 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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	下高井郡山ノ内町大字夜間瀬字塚田3010番13				地積 (㎡)	240 ( )	法令上の規制等	(都) (60, 200)		
	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		(その他)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び、周辺に農地が広がる住宅地域	北東6m町道	水道、下水	夜間瀬 600m					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 10 m、南 60 m、北 25 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 14 m、奥行約 17 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	町中心部からやや離れた小規模な住宅団地	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	夜間瀬駅 東方600m	法令規制	(都) (土砂災害警戒区域) (60, 200)		
	地域要因の将来予測	町中心部からやや離れた小規模な住宅団地で、地域要因に格別の変動がないので、今後も現状を維持すると予測する。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 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、山ノ内町や隣接する中野市の郊外に開発された住宅地域と判定した。需要者は町内の居住者や地縁者が中心で、町外からの転入は少ない。山ノ内町の郊外の小規模な住宅団地で、町内の人口は減少傾向にあって住宅地需要は少ない状況が続いており、新たな宅地開発はほとんど見られない。取引の中心となる価格帯は、土地で400万円前後、新築戸建は2500万円以内と認められる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は山ノ内町の中心部からやや離れた小規模な住宅団地内の土地で、自己使用の不動産が多く、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しなかった。比準価格は、実際の市場で成立した取引価格に基づく実証的な価格で、本件の比準価格は山ノ内町の住宅地に係る取引事例から求めており、信頼性が高い価格である。したがって、市場の実態を反映している比準価格を採用し、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	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	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	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	15,100 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	-2.0 %	半年間	%						
	変動状況の要因	[ 要因 ]	一般的 [ 要因 ] 町内の生活利便性が劣ること等から人口減少や高齢化傾向に歯止めが掛からず、不動産市況は依然として弱含みである。 [ 地域 ] 人口減少等により住宅地需要は減少しており、周辺で新規の宅地開発はなく、地域要因に格別の変動はない。 [ 個別 ] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所
山ノ内(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎
鑑定評価額	4,450,000 円		1㎡当たりの価格	15,500 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	[ 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類別	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	下高井郡山ノ内町大字平穏字下川原5番92				地積(㎡)	287	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									
	1:1.5	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	南東4.8m町道	水道、ガス、下水	湯田中1.9km (都)1中専(60,200) (その他) (土砂災害警戒区域)									
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南80m、北60m			標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20.0m、規模300㎡程度、形状長方形													
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	湯田中駅南東方1.9km	法令(都)1中専(土砂災害警戒区域)(60,192) 規制									
	地域要因の将来予測	町中心部からやや離れた住宅団地で、選好性が劣り空地や空き家も介在する。人口減少や高齢化が進む中で地域は衰退傾向にあり、地価は下落が継続すると予測する。													
(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 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,500 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	同一需給圏は山ノ内町の住宅地域と判定した。需要者は町内の居住者や地縁者が中心で、町外からの転入は少ない。山ノ内町の郊外の古い住宅団地であり、町内の人口は減少傾向にあつて住宅地需要は少なく、新たな宅地開発はほとんど見られない状況の中で、選好性の劣る当地域内の土地の需要は非常に少ない。取引の中心となる価格帯は、土地で300~500万円前後と認められる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は山ノ内町の中心部からやや離れた古い住宅団地内の土地で、自己使用の不動産が多く、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しなかった。比準価格は、実際の市場で成立した取引価格に基づく実証的な価格で、山ノ内町の住宅地に係る取引事例から求めており、信頼性が高い価格である。したがって、市場の実態を反映している比準価格を採用し、代表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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	標準地番号	山ノ内-2								交通	0.0		交通	+2.0	
	公示価格	22,700 円/㎡	[ 98.7 ]	100	100	[ 103.0 ]	15,500			環境	0.0		環境	+40.0	
			100	[ 103.0 ]	[ 144.2 ]	100				画地	+3.0		行政	0.0	
										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	[ ]				交通			交通		
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100				環境			環境		
										画地			行政		
										その他			その他		
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 16,300 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 -4.9 % 半年間 %	
	変動率	年間	-4.9 %	半年間	%	[ 要因 ]		[ 要因 ]		[ 要因 ]		[ 要因 ]		[ 要因 ]	
						[ 一般的 ] 町内の生活利便性が劣ること等から人口減少や高齢化傾向に歯止めが掛からず、不動産市況は依然として弱含みである。		[ 地域 ] 人口減少等により住宅地需要は減少しており、周辺では空地も目立ってきており、地域に衰退傾向が認められる。		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。		[ 個別的 ]		[ 個別的 ]	

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所	
山ノ内(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額		3,090,000 円		1㎡当たりの価格	
				26,400 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	[ 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2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		下高井郡山ノ内町大字平穏字渋湯2177番				地積(㎡)	117 ( )		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)商業 (80,400)		(その他) (土砂災害警戒区域)						
(2)近隣地域	範囲	東70m、西170m、南30m、北20m			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8.0m、奥行約15.0m、規模120㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	湯田中駅 南東方1.8km	法令規制	(都)商業 (土砂災害警戒区域) (80,258)								
(4)対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測 団体客減少により国内観光客数は減少傾向にあるが、スノーモンキー等で著名なエリアの温泉街として一定のブランド力を持ち、今後も現状を維持すると予測する。														
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,400 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	17,400 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	同一需給圏は山ノ内町及び県内の温泉街を中心とする商業地全域と判定した。需要者の中心は地元の事業者であるが、町外から参画する事業者もみられる。スキー、温泉といった町内の観光業は、インバウンドや国内個人観光客数は回復傾向にあるものの、国内団体客数は依然として減少傾向にあることから、現状で需要は弱含みとなっている。取引の中心となる価格帯は、個別の取引事情により左右されるケースが多く、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	対象基準地は旧来からの温泉街の商業地で、自用目的での取引が多く賃貸市場が未成熟なため、収益価格は信頼性が低い。これに対し、比準価格は、実際の市場で成立した取引価格に基づく実証的な価格で、本件の比準価格は規範性の高い温泉街の商業地等に係る取引事例から求めており、信頼性が高い。したがって、市場の実態を反映している比準価格を採用し、収益価格を参考として、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	+4.0	
	公示価格	山ノ内5-1	[ 99.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	26,300		環境	交通	0.0	環境	+4.0		
(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	環境	環境	0.0	行政	-4.0		
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]			行政	行政	0.0	行政	+3.0		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討														
	継続	新規													
対年の検討	前年標準価格	26,800 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														
対年の検討	代表標準地	標準地													
	標準地番号														
対年の検討	公示価格	円/㎡													
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	%										
変動状況		[ 要因 ] 町内の人口は減少傾向にあるが、円安等によりインバウンドを含む観光客数は回復傾向にある。													
変動状況		[ 地域 ] 新型コロナウイルスによる行動制限の緩和以降現在まで、渋温泉等への入込客数は回復傾向にあるが、地価への影響は現在のところ限定的である。													
変動状況		[ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。													