

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	
上田(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	54,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16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	上田市材木町1丁目132番2「材木町1-12-18」				地積(㎡)	216	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)2中専(60,200)準防 (その他)(70,200)						
(2)近隣地域	範囲	東80m、西120m、南60m、北60m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約11.0m、奥行約19.0m、規模216㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	街路	標準方位北、8m市道	交通施設	上田駅北東方1.4km	法令規制 (都)2中専(70,200)準防						
	地域要因の将来予測	市中心部に近く利便性の高い既成の住宅地域で、今後も現状を維持すると予測される。											
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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	54,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	31,400 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	同一需給圏は千曲川右岸の比較的中心部に近い住宅地と判定した。需要者は旧上田市のファミリー層が中心である。千曲川右岸の市中心部に近く利便性が高い住宅地は需要が多く、一方で供給が限定されるため、地価は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1000万円～1500万円程度、新築建売で2500万円～3500万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	対象基準地は既成の住宅地域に所在し、自己使用を前提とする取引がほとんどを占める。比準価格の適用に当たっては、千曲川右岸の住宅地域に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。周辺では自用の戸建住宅が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、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	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	-5.0
	標準地番号	上田-2						標準化補正	交通	0.0		交通	+3.0
	公示価格	63,100 円/㎡	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [120.4]	[103.0] 100	53,900		環境	0.0		環境	+23.0
									画地	+1.0		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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通			交通	
									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		価格変動要因の形成要因	[ 要因 ]	市の人口は微減傾向。利便性が高い地域と劣る地域の需要格差は広がっており、二極化傾向がある。							
	前年標準価格	53,700 円/㎡				市中心部に近い住宅地域で、利便性が高く相応の競争力を有しており、地域要因に格別の変動はない。							
	-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	標準地											
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+0.7 %	半年間	%								

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	
上田(県)-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額		8,620,000 円		1㎡当たりの価格	
				38,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2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		上田市諏訪形字南中田964番11			地積(㎡)	224	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)1住居(60,200)			
	1:1	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	城下200m		(その他)(60,160)			
(2)近隣地域	範囲	東80m、西50m、南15m、北15m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口約15m、奥行約15m、規模		230㎡程度、形状		ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	駅に近く利便性の比較的高い住宅地域。	街路	基準方位北、4m市道	交通	城下駅南方200m	法令	(都)1住居(60,160)		
	地域要因の将来予測	昭和30年代に開発された小規模の分譲地で、浸水リスクがあるため、需要はやや弱含みで推移すると予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(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	38,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,100 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	同一需給圏は上田市内の千曲川左岸の比較利便性の高い住宅地域と判定した。需要者の中心は上田市在住のファミリー一層であるが、圏域外からの転入者もみられる。千曲川左岸であるものの市中心部への接近性に優るため、一定の需要は認められるが、近年は浸水リスクの影響が顕在化しており、需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1000万円、新築建売で2500~3000万円程度と認められる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成の小規模住宅団地に所在し、自己使用を前提とする取引がほとんどを占める。比準価格の適用に当たっては、千曲川左岸の住宅地域に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。周辺では自用の戸建住宅が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基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	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				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	上田(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	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	53,700 円/㎡	[100.7]	100	100	[103.0]	38,500				
			100	[103.0]	[140.3]	100					
(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	38,600 円/㎡	[要 因]	市の人口は微減傾向。利便性が高い地域と劣る地域の需要格差は広がっており、二極化傾向がある。				
	-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]	千曲川左岸の比較利便性の高い住宅地域で、地域要因に特段の変動はないが、近年は浸水リスクの需要へ与える影響が顕在化している。		
	変動率	年間	-0.3 %	半年間	%	[個 別 的 要 因]	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	
上田(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	14,500,000 円		1㎡当たりの価格	48,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	39,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16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	上田市中央西1丁目6389番1外「中央西1-4-23」				地積(㎡)	297	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)1中専(60,200)準防 (その他)(70,200)																
(2)近隣地域	範囲	東60m、西120m、南20m、北20m				標準的使用	低層住宅地																
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状台形				地域的特性	特記事項	上田城趾公園に近い既存住宅地域。	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	上田駅北西方1.4km	法令規制	(都)1中専(70,200)準防									
	地域要因の将来予測	街区整然とした既成の住宅地域で、利便性が良好で需給は安定しており、熟成した住宅地域として今後も同様に推移すると予測する。																					
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位				0.0												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,700 円/㎡																				
	収益還元法	収益価格	21,400 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	同一需給圏は千曲川右岸の中心部に近い住宅地を中心として、千曲川左岸の比較的中心部に近い地域を含む。需要者の中心は上田市在住のファミリー層であるが、地元居住者が大半を占める。利便性が良好で需要は底堅く、供給が少ないため、地価は緩やかな上昇傾向となっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1000~1500万円程度、新築建売で2500万円~3500万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	対象基準地は既成の住宅地域に所在し、自己使用を前提とする取引がほとんどを占める。比準価格の適用に当たっては、千曲川右岸の住宅地域に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。周辺では自用の戸建住宅が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基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	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	+2.0									
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	100		標準化補正	交通	0.0	環境	交通	0.0									
(9)指定からの検討	指定基準地番号	上田(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	+2.0									
	前年指定基準地の価格	53,700 円/㎡	[100.7]	100	[108.1]	[100.0]	48,600		標準化補正	交通	0.0	環境	交通	0.0									
			[ ]	[ ]	[ ]	[ ]			標準化補正	環境	0.0	画地	環境	+6.0									
(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	48,400 円/㎡	価格変動要因の	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]								
	-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	+0.6 %	半年間	%																		



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定株式会社
上田(県)-5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	4,930,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 上田市中野字池下507番1	②地積(㎡)	207	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)				
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 農家住宅、一般住宅が散在し、周辺に農地が多い住宅地域	⑥接面道路の状況 北6.3m市道	⑦供給処理施設状況 水道、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 中野190m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東100m、西100m、南30m、北50m	②標準の使用 戸建住宅地	③標準的画地の形状等 間口約12.5m、奥行約16m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形						
	④地域的特性 特記事項 特にない	街路 標準方位北6.3m市道	交通施設 中野駅西方190m	法令規制 (都) (60, 200)	⑤地域要因の将来予測 郊外の住宅地域であるが、小・中学校、最寄り駅等に比較的近く利便性が優れる。近年変化は見られず、当分の間現状を維持すると予測する。				
(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	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,800 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、千曲川左岸の住宅地域で、需要者は当市又は周辺市町村部の居住者や当市内への通勤者が中心である。当市中心部への接近性が劣るものの、小・中学校、最寄り駅等に比較的近く、交通・生活利便性に優れる住宅地域であり、地価は横ばい傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地が500万円～700万円程度、新築戸建住宅が2000万円～2500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は当市郊外に位置する住宅地における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格である。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅中心の住宅地域であるため賃貸需要は少なく、事業収支の観点から、アパート等を想定することが困難なため、試算は行えなかった。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額(格)を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 上田-8	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +4.0 環境 +50.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 36,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [148.3]	[100.0] 100	23,800			
(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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,800 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[ 一般的 ] 当市の人口は減少・世帯数は増加。地価は利便性や居住環境が良好な市街地では上昇傾向だが、郊外では横ばいないし下落傾向。					
	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 ] 地域自体に目立った変化はない。					
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %	[ 個別的 ] 方位が北であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アルプス不動産鑑定事務所. Includes details for 上田(県)-6, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 大典.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 上田市古里字天竺1950番12. (2) 近隣地域: 東20m, 西100m, 南20m, 北90m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 38,500 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は上田市街地東方の染屋台地上段一帯の近郊住宅地域で、需要者は上田市の居住者及び市内への通勤者が中心である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は戸建住宅が主体で自用目的での需要が中心の地域であり、収益価格は共同住宅を想定して求めたが、地価に見合う賃料が得られないため低位に求められた。 (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/m²), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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/m²), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 38,400 円/m², -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/m², 変動率 年間 +0.3% 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
上田(県)-7	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	8,970,000 円		1㎡当たりの価格	29,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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		上田市蒼久保字村東1476番29			地積(㎡)	301	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)		
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	信濃国分寺 1.8km					
(2)近隣地域	範囲	東70m、西70m、南160m、北110m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約17.0m、奥行約18.0m、規模300㎡程度、形状ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	国道18号北側背後の段丘上の熟成した住宅団地	街路	標準方位北6m市道	交通施設	信濃国分寺駅 東方1.8km	法令	(都)(60,200)		
	地域要因の将来予測	地域北方に国道18号上田バイパスの延伸が予定され工事が進行中であるが、現状では特に影響は見られない。近郊の住宅地であるが国分、古里等と比較し、接近性・利便性等がやや劣り、需要は弱含み。									
(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	29,800 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	同一需給圏は上田市街地近郊の住宅地域である。需要者は市内の居住者が中心であり周辺市町村からの転入者も含む。近年、上田市街地に近い古里・住吉地区の選好度が高く、蒼久保地区は接近性、利便性等がやや劣るため需給は弱含みである。また、蒼久保地区は国道18号上田バイパスの延伸が予定され工事が進行中であり、将来的に利便性の向上が期待されるが、現状ではその影響はみられない。需要の中心となる価格帯は土地で700万～800万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は上田市街地近郊の類似地域から信頼性の高い事例を採用でき、要因比較を適切に行って求めた価格である。また、当該地域は戸建住宅が一般的な分譲住宅団地で自用目的の取引が中心であり、取引においては収益性よりも快適性、利便性が重視される地域であることから収益還元法は適用しなかった。よって本件は、市場性を反映した比準価格を標準とし、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	街路	地域要因	街路
	標準地番号								交通		交通
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		環境	環境	行政	その他
(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	地域要因	街路
	上田(県)-1								交通		交通
	前年指定基準地の価格	53,700 円/㎡	[100.2]	100	100	[103.0]	100		環境		環境
			100	[103.0]	[176.7]	100	30,500	画地	画地	行政	その他
								その他	その他		
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的 ] 景気は持ち直しの動きが続いている。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。					
	前年標準価格		30,000 円/㎡			[ 地域 ] 地域北方に国道18号上田バイパスの工事が進められているが、現状では影響は見られず地域要因に大きな変化は認められない。					
	-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 ] 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	-0.7%	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定株式会社	
上田(県)-8	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額	8,550,000 円		1㎡当たりの価格	30,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	上田市築地字堀之内102番34				②地積(㎡)	283	⑨法令上の規制等	(都)(60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用状況	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状況	上田原1.5km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東120m、西90m、南90m、北120m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道143号築地バイパス東側背後の区画整然とした分譲住宅地域	街路	標準方位北4.3m市道	交通施設	上田原駅西方1.5km	法令規制	(都)(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地化が進む分譲住宅地で、近年変化は見られない。小学校、商業施設等に比較的近く、交通・生活利便性に優れ、需給は安定的に推移するものと思われ、地価は横ばい傾向と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(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		30,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		14,900 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	同一需給圏は千曲川左岸の当市郊外の住宅地域で、需要者は当市の居住者や周辺市町村部から市内への通勤者が中心である。小学校、商業施設等に比較的近く、交通・生活利便性に優れる住宅地域であり、地価は横ばい傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地は700万円～1000万円程度、新築戸建住宅は2500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺近傍の住宅地域における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格と見做す。収益価格は収益性の観点からアパートを想定し試算したが、当地域の居住環境が収益性に完全換価できず低位に求められた。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額(格)を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 ■標準地	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +19.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 上田-8	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [117.7]	[101.0] 100	30,300					
(9) 指定基準地	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 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 +3.0 環境 +62.0 行政 0.0 その他 0.0
	上田(県)-1	[100.7] 100	100 [103.0]	100 [175.2]	[101.0] 100	30,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 当市の人口は減少・世帯数は増加。地価は利便性や居住環境が良好な市街地では上昇傾向だが、郊外では横ばいないし下落傾向。						
	前年標準価格	30,200 円/㎡			[地域要因] 郊外の既成住宅地化が進む分譲住宅地であり、目立った変化はない。						
	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		[個別的要因] 方位が北東であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	円/㎡									
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%						



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定株式会社
上田（県）-9	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	4,540,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	上田市下之郷字上迎乙269番4				②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)		
	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		(その他)			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域	南4.7m私道	水道、ガス、下水	大学前 380m					
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西10m、南50m、北30m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約14.0m、規模180㎡程度、形状ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北4.7m市道	交通施設	大学前駅 北方380m	法令規制 (都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	郊外の住宅地域で、近隣地域を含め周辺地域の変動要因は特段把握できず、現状のまま推移すると予測する。地価は当面横ばい傾向と予想する。									
(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	方位	+4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 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	同一需給圏は千曲川左岸の当市郊外の住宅地域で、需要者は当市又は周辺市町村部の居住者や当市内への通勤者が中心である。最寄り駅、商業施設等に比較的近く交通・生活利便性に比較的優れた住宅地域であり、地価は横ばい傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地は500万円～700万円程度、新築戸建住宅は2000万円～2500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市郊外に位置する戸建住宅地における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格である。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅中心の住宅地域であるため賃貸需要は少なく、収益物件の想定は困難であり、試算は行えなかった。よって、実証的かつ精度に優れた比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額（格）を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +42.0 行政 -3.0 その他 0.0
	上田-8	[ 100.0 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 143.3 ]	[ 104.0 ] / 100	25,600					
	公示価格										
	36,000 円/㎡										
(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						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 25,500 円/㎡		③ 価格変動要因	[ 一般的 ] 当市の人口は減少・世帯数は増加。地価は利便性や居住環境が良好な市街地では上昇傾向だが、郊外では横ばいないし下落傾向。 [ 地域 ] 地域自体に目立った変化はない。 [ 個別的 ] 方位が南であるほかは、標準的画地である。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 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
上田(県)-10	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	8,200,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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	上田市長瀬字水押2805番20				地積 (㎡)	355 ( )	法令上の規制等	(都)1低専 (60, 100)					
	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	大屋 1.4km	(その他) (土砂災害警戒区域)						
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西80m、南50m、北150m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約19m、奥行約17m、規模320㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	標準方位北4.6m市道	交通	大屋駅南方1.4km	法令	(都)1低専 (60, 100)
	地域的要因の将来予測	既成住宅地化が進む中規模の住宅団地で、近年変化は見られない。上田市のベッドタウンであるものの、生活利便性がやや劣るため、住宅需要は低調で、地価は今後も下落傾向が続くものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(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	23,100 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	+1.0							
	収益還元法	収益価格	11,700 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	同一需給圏は当市郊外で、依田川右岸の住宅地のうち中央部から北部にかけての、長瀬、塩川、下丸子、中丸子地区等の住宅地と把握される。丸子地区では人口減少が続く中で、宅地供給は過剰であり、フレスポ周辺及び丸子北小中学校周辺以外は需要も弱く、地価は下落が続いている。需要の中心となる価格帯は、土地は500~800万円程度、新築戸建てで2,000~2,500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺近隣の住宅地域における取引事例により算定され、比準過程も適切で現下の不動産市場を反映した規範性の高い価格と見做す。一方、収益価格は収益性の観点から共同住宅を想定し試算したが、当地域の居住環境が収益性に完全換価できず低位に求められた。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連性にも留意の上、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	+1.5	
	標準地番号	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通	0.0	環境	交通	0.0	
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.5		
	東御(県)-1	[ 97.1 ]	100	100	[ 101.0 ]	22,800	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	前年標準価格	23,300 円/㎡		価格変動要因の	[ 一般的 ]	[ 要因 ]	[ 景気は持ち直しの動きが続いている。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。 ]						
	-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 ]	[ 特に大きな変動は見られない。 ]	
変動率		年間	-0.9 %	半年間	%	[ 個別的 ]	[ 要因 ]	[ 個別的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	神頭不動産鑑定事務所
上田(県)-11	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	7,030,000 円	1㎡当たりの価格	21,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月1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	上田市中丸子字中沢1054番1				地積 (㎡)	333 ( )	法令上の規制等	(都)1低専 (50, 80)			
	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	大屋 5.1km	(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 60 m、南 30 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 18 m、奥行約 18.5 m、規模 333 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				地域的特性	特記事項	旧丸子町の中心市街地である上丸子に比較的近い住宅地域	基準方位 北4m 街路			
	地域要因の将来予測	近時、中丸子エリアの人口は概ね横ばい、世帯数は増加の傾向が認められつつあり、住宅地の需要を喚起し得る地価水準に達していることが想定される。今後の需要と供給についても堅調に推移することが期待されている。				交通施設	大屋駅 南西方5.1km	法令規制	(都)1低専 (土砂災害警戒区域) (50, 80)			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	10,200 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、旧丸子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、旧丸子町に地縁の選好性を有するマイホーム保有目的のエンドユーザーが中心となる。中丸子エリアの人口は概ね横ばい、世帯数は増加傾向に転じつつある。その地価は、好調な上田市中心部周辺の住宅地に対して、相対的には低位に留まっているため、好意的な需要が一部に認められる。その価格水準は、土地が700万円程度、新築戸建は2,000万円中盤程度が主流となる。											
(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、旧丸子町の中心市街地に程近い、のどかな住宅地域にあって、居住の快適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、収益価格は、地域の実情と投資採算性の観点から、相当低位に留まらざるを得ない。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、指定基準地との均衡が保たれている比準価格を重視、収益価格を参考に、鑑定評価額を決定した。											
(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	+1.0
	標準地番号 上田-9	[ 98.4 ]	100	100	[ 102.0 ]	21,100		交通	0.0		交通	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	環境	0.0	地域要因	環境	+8.0
	東御(県)-1	[ 98.5 ]	100	100	[ 102.0 ]	21,100		画地	+2.0		行政	+3.0
(10) 対象基準地の前	前年指定基準地の価格	[ 98.5 ]	100	100	[ 102.0 ]	21,100	標準化補正	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	19,800 円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 93.2 ]	100			その他	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 要 因 ]	一般的	物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、個人消費の持ち直しや雇用情勢の改善等に伴って、景気は緩やかに回復している。					
	前年標準価格	21,200 円/㎡					[ 地 域 ]	[ 要 因 ]	相対的に住宅地の地価が低位に留まっている地域への好意的な需要も一部に認められており、その継続が期待されている。			
(10) 対象基準地の前	-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			個別的要因について、特段、変動は認められない。			
	標準地番号	標準地										
変動率		年間	-0.5 %	半年間	%							

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	
上田(県)-12	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	6,270,000 円		1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2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		上田市真田町長字重附7257番4			地積(㎡)	339	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		都計外 (その他)				
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な分譲住宅地域	北7.8m市道	水道、下水	上田 9.3km						
(2)近隣地域	範囲	東110m、西30m、南75m、北30m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約17.0m、規模340㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	真田地区の住宅団地	街路	基準方位北、7.8m市道	交通施設	上田駅北東方9.3km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	真田地域の住宅地域で、地域要因に特段の変動は把握されず、当面は現状を維持すると予測する。上田市中心市街地への接近性が劣る地域の需要は弱く、地価水準は下落傾向が続くと予測する。										
(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 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,500 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	同一需給圏は真田地区を中心とした上田市北東部の住宅地域と判定した。需要者の中心は真田地区内の個人が中心であり、地区外からの転入は少ない。新型コロナウイルスの住宅地への影響は限定的であるが、真田地区は上田市中心市街地への接近性が劣るため、全般的に需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円～800万円、新築建売で2000万円～3000万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	対象基準地は中心市街地への接近性に劣る住宅地域で、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、本件の比準価格は真田地区内の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	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)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[ 一般的 ] 市の人口は微減傾向。利便性が高い地域と劣る地域の需要格差は広がっており、二極化傾向がある。								
	継続 新規			[ 地域 ] 中心市街地への接近性に劣る住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。								
	前年標準価格 18,800 円/㎡			[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。								
	-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										
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.6 %	半年間	%							

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
上田(県)-13	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	5,810,000 円	1㎡当たりの価格	8,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月1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	上田市下武石字稲荷1479番5				地積(㎡)	660	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	都計外				
	1:2.5	住宅W2	農家住宅、一般住宅が散在する農家住宅地域	西4m市道	水道、下水	大屋11km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東30m、西50m、南100m、北100m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約40.0m、規模640㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	大屋駅南西方11km	法令規制	都計外				
	地域要因の将来予測	近年、武石エリアの人口は減少傾向、世帯数もなだらかに減少している他、地域要因に特段の変動は認められず、当面、現状のまま推移し、地価もなお低調に推移するものと予測せざるを得ない。									
(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	8,800 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	同一需給圏は旧武石村を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は旧武石村に地縁の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。武石エリアの人口は減少、世帯数もなだらかに減少し、既成住宅地への需要の誘因はなお乏しいことから、地価も下落傾向にて推移している。その価格水準について、新築戸建の流通はなく、主に中古戸建について500万から600万円程度が主流となる。										
(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、田畑に囲まれた小規模な集落地域に所在し、土地建物の規模にゆとりもあって、居住の快適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	代表標準地標準地番号	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		標準化補正			
(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	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		標準化補正				
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,860 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/㎡		一般的要因	物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、個人消費の持ち直しや雇用情勢の改善等に伴って、景気は緩やかに回復している。	地域要因	旧武石村の住宅地は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。既成の住宅地に対する需要を誘引する要因は、なお乏しい。	個別的要因	個別的要因について、特段、変動は認められない。	
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes details for 上田(県)5-1, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 塚田 栄二郎.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月12日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 上田市御所字下満丁196番10外. (2) 近隣地域: 東170m, 西150m, 南45m, 北30m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 41,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は上田市内の路線商業地域と判定した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺では賃貸経営を目的とする取引は少なく... (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地, 公示価格 42,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格の検討, 変動率 年間 0.0%.

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
上田(県)5-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	8,400,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月1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	上田市上丸子字沢田351番1				地積 (㎡)	336	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)近商 (80, 200)	
	1:2	店舗 S3	低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	東11m市道	水道、ガス、下水	大屋 5.6km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 25 m、北 200 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地	
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 25 m、規模 300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	小売店舗等が建ち並ぶ旧丸子町の中心商店街	街路	11m市道	交通施設	大屋駅 南西方5.6km	法令 (都)近商 (80, 200) 規制
	地域要因の将来予測	カネボウ跡地のショッピングセンターや上田市中心部へのアクセスに優れた国道18号線沿いの商業施設が、顧客のニーズを満たしており、旧丸子町の中心商業地域はなお停滞、地価も下落傾向と予測せざるを得ない。						
(3) 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	25,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	13,400 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、旧丸子町を中心とする商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、旧丸子町に地縁の選好性を有する事業者に限られる。カネボウ跡地のショッピングセンターや上田市中心部へのアクセスに優れた路線商業施設に顧客は流出しており、上丸子エリア等かつての中心的商業地域ほど停滞傾向にある。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、小売店舗等が建ち並ぶ旧丸子町の中心商店街にあって、商業の利便性及び視認性を有する事業用地である。比準価格は、現実の取引事例に基づく実証性を有し、各取引事例を土地の事業性の観点から考察している。収益価格は、標準的な事業用ビルによって賃貸事業に係る収支を検証している。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、比準価格を重視、収益価格を関連付けて、鑑定評価額を決定した。							
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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
	標準地番号 上田5-6	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 99.0 ]	[ 100.0 ] / 100	25,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 -1.0 画地 0.0 行政 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 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						
	標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 %	半年間 %					
				変動状況の要因	[ 一般的 ] 物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、設備投資の増加や企業収益の増益等に伴って、景気は緩やかに回復している。			
				[ 地域 ] 旧丸子町の商業地は需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。かつての中心部ほど停滞傾向にあって、その需要はなお乏しい。				
				[ 個別的 ] 個別的要因について、特段、変動は認められない。				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月14日提出  
上田(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定 株式会社	
上田(県)5-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額	75,000,000 円		1㎡当たりの価格		32,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月4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		上田市築地字上川原25番1外			地積(㎡)	2,323	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)					
	台形 1:1	店舗 S1	大規模な小売店舗等が増えつつある郊外幹線沿いの路線商業地域	西25m国道	水道、ガス、下水	上田原 1.8km		(その他)	(70, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 230 m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約 50 m、奥行約 40 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	国道143号築地バイパス沿いの商業地域	街路 2.5m国道	交通施設	上田原駅 北西方1.8km	法令規制	(都)	(70, 200)					
	地域要因の将来予測	郊外に位置する基幹国道沿いの商業地域で、将来は徐々に熟成を高めていくものと予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地				(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	33,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	20,600 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	同一需給圏は当市の商業地域で、需要者は沿道サービス業を行う長野県内外の法人が中心である。当該地域は車両交通量が比較的多い基幹国道沿いの郊外路線商業地であるものの、大型商業施設への顧客の流出が続いている。また、南方で大型店舗の新規出店が見られるほか、北方の上田古戦場公園の拡張工事が進められている。なお、地価は横ばいで推移している。取引価格は当事者の業種、個別事情に左右され、需給の中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、直接法にて純収益を資本還元したもので比準価格に内包する投資的要素相当分を排除する等の使用収益を前提とするもので、商業地の立地採算性が重視される観点において説得力を有するものの、想定要素の介入、賃料市場の特異性等から低く試算された。従って、市場性を十分考慮し実証的な比準価格を標準として捉え、収益価格を関連づけ、更に、標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連性をも考慮し、上記の通り鑑定評価額(格)を決定した。													
(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	-3.0
	標準地番号	上田5-4							環境	0.0	交通	0.0	環境	+31.0
	公示価格	42,000 円/㎡	[100.1 / 100]	[100 / 100.0]	[100 / 129.6]	[100.0 / 100]	32,400		画地	0.0	行政	0.0	行政	+2.0
									行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(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	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		環境		交通	
		円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			画地		行政		行政	
									その他		その他		その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況要因の	[ 一般的要因 ]		郊外路線商業地は希少性に乏しいため、地域間競争が激しい。						
	前年標準価格		32,300 円/㎡			[ 地域要因 ]		地域自体に目立った変化はない。						
	-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 ]		標準的画地であり、個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	標準地	公示価格		円/㎡									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定株式会社
上田（県）5-4	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	65,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	52,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月4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	上田市天神1丁目1822番8「天神1-3-22」			②地積 (㎡)	353	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400) 準防					
	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	(その他) (90,400)						
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南30m、北50m			②標準的使用	中低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約30m、規模360㎡程度、形状ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	当市中心部の駅前通りに続く県道沿いの商業地域	街路	18m県道	交通施設	上田駅北西方360m	法令規制	(都)商業 (90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	大型商業施設への顧客の集中が進む中でも、当市中心部の駅前通りに続く商業地域で商況は底堅く地価は横ばいと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定	中低層店舗地				(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		66,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		44,000 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	同一需給圏は当市の商業地域で、需要者は不動産賃貸業、飲食業等を営もうとする長野県内の法人が中心である。中心商店街が、アリオ上田及び郊外大型小売店舗との競争関係において繁華性が減退している中でも、駅前地区はその希少性から需要は根強く、また、マンション需要の期待性もあり地価は横ばい傾向である。取引価格は当事者の業種、個別事情に左右され、需給の中心となる価格帯は見出し難い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は直接法にて試算したもので、理論的価格であるが、多くの想定要素の介入に加え、賃貸借慣行未成熟による的確な賃料水準把握の困難性等から精度は劣る。従って、当市に位置する商業地域の事例を採用し、市場性を十分考慮し実証的な比準価格を重視して捉え、収益価格を関連づけて正常価格に接近するものとし、標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連性をも考慮し、上記の通り鑑定評価額（格）を決定した。												
(8) 公示価格	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 0.0 交通 +5.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [165.9]	[100.0] 100	65,100							
(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) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 65,200 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[ 一般的要因 ] 大型商業施設への顧客の流出も見られるが、地価は横ばい傾向である。								
	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 ] 地域自体に目立った変化はない。								
②変動率 年間 0.0% 半年間 %			[ 個別的要因 ] 標準的画地であり、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	アルプス不動産鑑定事務所
上田(県)5-5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	44,600,000 円	1㎡当たりの価格	46,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	39,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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	上田市常田3丁目455番27外 「常田3-15-56」				地積 (㎡)	952 ( )	法令上の規制等	(都)準工 (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	上田 1.9km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 120 m、北 120 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 台形			地域的特性	特記事項	自動車関連の営業所が多い商業地域	街路	13m国道		
	地域要因の将来予測	繁華性が高い幹線道路沿線の商業地域で、今後も現状を維持して推移していくものと予測される。堅調な需要が認められる一方で、供給は限定的であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,200 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、上田市中心部からその外縁の商業地域と把握される。需要者は県内外の企業で、周辺に多い自動車関連業種のほか飲食店、コンビニエンスストア等の店舗が考えられる。ウイズコロナの生活様式が定着しつつあるなか、商業地の需要は回復の兆しが見られ、新規投資も増加傾向にある。商業地の取引自体が少なく、画地規模も様々のため、中心となる土地の取引価格帯の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、低層利用が多い地域の特性を反映した建物を想定し、さらに路線商業型施設の標準的な形態を反映させ、相当数の駐車スペースを確保した結果、低位に試算された。当該地域は、商業地域ながら土地価格に見合う賃料水準が形成されていないと考えられるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意の上、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 +0.2
	標準地番号 上田5-4	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	46,600		環境 0.0	交通 0.0	環境 -10.0	行政 0.0
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			環境 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10)対前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	景気は持ち直しの動きが続いている。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。					
	前年標準価格 46,700 円/㎡					[地域要因]	特に大きな変動は見られない。				
	-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 公示価格 円/㎡										
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %										