

# 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	林不動産鑑定事務所
千曲(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	5,190,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	千曲市大字屋代字返町487番9				地積 (㎡)	176	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低専 (50,80)				
	1:1	住宅 L S 2	中小規模の一般住宅が建ち並び郊外の既成住宅地域	北6m道路	水道、下水	屋代 1.8km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 120 m、南 90 m、北 110 m		標準の使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 13.0 m、奥行約 14.0 m、規模		180㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6m道路	交通施設	屋代駅 北東方1.8km	法令規制 (都)1低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	郊外の住宅地域で熟成しており今後も現状維持と予測する。屋代駅勢圏にあるが駅裏方面で交通利便性は劣る。半面総額値の感は十分出ており、旺盛ではないが一定の需要が期待され、地価は安定と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	29,500 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	同一需給圏は旧更埴市内の市街地及び近郊の住宅地域。需要者は当該圏内の居住者が中心であるが、他市域等からの転入も見られる。屋代駅や屋代高校前駅まで徒歩ではやや遠く、国道等へのアクセスも悪く、交通利便性に難があり住宅地需要は伸び悩んできたが、近年の金融環境改善の影響から一定の需要が戻りつつある。需給圏内の土地価額は500~600万円程度、新築の戸建物件は2,400万円程度が需要の中心と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の住宅地域では大規模地に限りアパートも散見される。しかし、後記の理由から収益還元法は採用しない。近隣地域内では戸建住宅が一般的で収益性よりも居住の快適性が重視され自目的での取引が中心と考えられる。よって、屋代地区の住宅地取引に基づき比較検討した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、地積と単価、総額との関連にも留意して本件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	対象基準地の標準価格 (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	[ ]	100	100	[ ]	100					
(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	対象基準地の標準価格 (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
	千曲(県)-2	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	29,300					
	前年指定基準地の価格	100	[ 103.0 ]	[ 111.0 ]	100						
	33,500 円/㎡										
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	[ 一般的要因 ] 景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による下振れリスクもある。住宅地取引は金融緩和継続から好調を維持。									
	-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	[ 地域要因 ] 市中心部への時間的距離は短い、南の幹線道路への量販店出店数や種類数が世帯数の割にまだ少なく利便性は発展途上にある。									
	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	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和7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 千曲(県)-4, 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7年7月1日 and 令和7年7月2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, (2) 近隣地域, (3) 有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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	林不動産鑑定事務所
千曲(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	9,150,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	千曲市大字杭瀬下字見崎1107番1外				地積 (㎡)	273 ( )	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低専 (50, 80) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 100 m、北 30 m		標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 18 m、奥行約 15.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	屋代駅 南西方1.7km	法令規制 (都)1低専 (50, 80)			
	地域要因の将来予測	熟成した住宅地域で千曲市役所移転に伴い利便性が僅かに向上した。2019年の洪水被害により一旦は需要が減速したが、比較的旺盛な住宅地需要にも支えられ地価は当面安定と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	33,500 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	同一需給圏は旧更埴市内の市街地及び近郊の住宅地域。需要者は当該圏域内の居住者が中心であるが、他市域等からの転入もみられる。屋代駅まで徒歩ではやや遠く、周辺の郊外路線商業施設も十分とはいえないが、市内平均的水準は確保していると思われる。近年の金融環境改善・維持や水害からの時間的経過により一定の需要が戻りつつある。需要圏内の土地価額は900万円程度、新築の戸建物件は2,500万円程度が需要の中心と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	千曲市役所に近く中心部寄りのため近隣地域及び周辺にはアパートも散見され賃貸借需要は普通程度にある。しかし、当該近隣地域内では主に戸建住宅が建ち並ぶ状況で、そもそも収益性より居住の快適性が重視され、自用目的での取引が中心と考えるのが妥当である。よって、旧更埴市内等の住宅地取引に基づき比較検討した比準価格を重視し、収益価格は参考止め、地積と単価、総額との関連にも留意して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	対象基準地の標準価格 (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	[ ]	100	100	[ ]	100					
(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	対象基準地の標準価格 (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	[ ]	100	100	[ ]	100					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格	33,500 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	0.0 %	半年間	%						
	変動状況	[ 一般的要因 ] 景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による下振れリスクもある。住宅地取引は金融緩和継続から好調を維持。 [ 地域要因 ] 市中心部への時間的距離は短く、市役所新庁舎完成以降生活利便性はやや向上。水害による一時的な需要減少も落ち着いた感がある。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和7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, 林不動産鑑定事務所. Includes values for 千曲(県)-3, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 林 克彦.

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 values for 令和7年7月1日, 令和7年7月10日, 正常価格, 1.1倍.

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: 千曲市大字上山田字東組376番1. (2) 範囲: 東80m, 西20m, 南20m, 北80m. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ. (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 18,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、千曲市南部の戸倉・上山田地区の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内や周辺では大規模画地に限りアパートも散見される. (8) 公示価格: 標準地 100, 公示価格 100. (9) 指定基準地: 標準地 100, 前年指定基準地の価格 100. (10) 対年標準価格の検討: 前年標準価格 18,500 円/㎡, 変動率 年間 -2.2%, 半年間 %.

# 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	内藤事務所有限会社	
千曲(県)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	内藤 武美
鑑定評価額	7,360,000 円		1㎡当たりの価格	32,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月11日	(6)路線価	[令和7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	1.4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	千曲市大字内川字堀田久保871番6				地積 (㎡)	228 ( )	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)				
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南東4m市道	水道、下水	千曲 1.3km	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 100 m、北 150 m		標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後の戸建住宅地域。	街路	標準方位北 4 m	交通施設	千曲駅 西方1.3km	法令 規制 (都)1中専 (60, 160)			
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに多くの生活利便施設が立地しており、周辺では小規模な住宅地開発が盛んである。それに伴い地域の熟成度が向上している。今後も宅地の需給は堅調に推移し、地価動向は上昇が続くものと予測する。									
(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	32,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	16,000 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	同一需給圏の範囲は千曲市郊外の住宅地域である。需要者は当市内の居住者、千曲市内外への通勤者が中心であり、周辺市町村からの転入者もみられる。周辺の幹線道路沿いで生活利便施設や商業施設が数多く立地していることから近隣地域の利便性は良好であり、不動産需要は強い。さらに、内川地区及び周辺では宅地開発が盛んにおこなわれていて、その取引価格水準は高い。需要の中心となる価格帯は土地で600～800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格はアパートを想定して求めた理論的な価格であるが想定要素も含むため精度は劣る。比準価格は類似地域における信頼性の高い事例を採用しており、実証的で市場の実態を反映した価格である。近隣地域は戸建住宅の自己使用目的の取引が中心であり、市場では取引価格の水準を指標に価格決定されることが多い。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ指定基準地との均衡にも留意の上、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	対象基準地の標準価格 (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	[ ]	100	100	[ ]	100					
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	千曲(県)-2								交通 0.0		交通 -1.0
	前年指定基準地の価格	[ 100.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	32,200		環境 0.0	環境 +4.0		行政 -3.0
	33,500 円/㎡	100	[ 103.0 ]	[ 103.9 ]	100			画地 +3.0	行政 -3.0		その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討										
	継続 新規										
	前年標準価格	31,800 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										
	代表標準地 標準地										
	標準地番号										
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %	[ 一般的要因 ] 内川地区人口はやや減少、周辺地区はやや増加で推移。当地区にドラッグストア、スーパー等商業施設が集積し、公園も近くにみられる。							
				[ 地域要因 ] 大きな変動要因はない。洪水浸水想定区域(浸水深5m～10m未満)に指定されているが水害リスクは標準価格に反映している。							
				[ 個別的要因 ] 個別的要因による変動要因はない。							

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	
千曲(県)-6	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	神頭 和志
鑑定評価額	6,870,000 円		1㎡当たりの価格	29,000 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) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	円/㎡
(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	千曲市大字稲荷山字釜蓋1834番33				②地積 (㎡)	237	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低専 (50,80) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東70m、西75m、南45m、北50m		②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約13.5m、奥行約17.5m、規模240㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	幹線道路背後の住宅団地	街路	基準方位北6.2m市道	交通施設	稲荷山駅南西方2.4km	法令規制	(都)1低専 (50,80)	
	⑤地域要因の将来予測	本地域は、千曲川左岸に所在するが、国道沿いの商業施設は充実している。また建築資材等の高値止まりは、相対的に地価が低位に留まる地域の住宅需要に繋がっていることから、今後、安定的な地価の推移が予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	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		29,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		11,300 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	同一需給圏は千曲市の中心市街地近郊の住宅地域及びその周辺地域である。典型的需要者は千曲川左岸に地縁的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。長期化する建築コストの高騰・高値止まりによって、建物の仕様やハウスメーカーの変更ないし土地購入エリアの見直し等も定着しつつあり、引き続き市場参加者の動向に注視が必要である。その価格水準について土地が600万円後半、新築戸建は2,000万円後半が主流となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本標準地は、千曲川左岸の住宅街にあって、幅員約6mの道路に面し、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は、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、指定基準地との検討も踏まえて、比準価格を重視、収益価格を参考にして、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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	街路交通環境画地行政その他		
(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	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
	千曲(県)-2 前年指定基準地の価格 33,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [113.3]	[101.0] 100	29,000	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 +3.0 +10.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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、老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、住宅地利用が継続すると思料される。						
	②変動率 年間 0.0% 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	アルプス不動産鑑定事務所
千曲(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	8,130,000 円		1㎡当たりの価格	31,500 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14日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	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		倍率種別	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	千曲市上山田温泉1丁目70番2				地積 (㎡)	258 ( )	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)				
	1:2	店舗兼住宅 W2	旅館、小売店舗等が建ち並ぶ温泉商業地域	南西11m市道	水道、ガス、下水	戸倉 2.1km					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 21 m、規模 258 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	戸倉駅 南西方2.1km 法令 (都)商業 (80,400) 規制				
地域要因の将来予測	古くからの温泉街で大型旅館を中心に形成された商業地域。コロナ禍で宿泊客は減少したが、日帰り客誘致等により商況は回復傾向にあり、地価の下落も緩和が見込まれる。										
(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	31,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	16,600 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	同一需給圏は戸倉・上山田に加え、北信・東信の温泉商業地全域に及ぶ。需要者は地元の個人事業者や中小企業を中心に、稀に県内外から観光業者の参入も見られる。上山田温泉の旅館業は長期不況により経営環境が悪化し、廃業・閉鎖・倒産が相次いだ。令和元年の台風19号による千曲川決壊や令和2年以降のコロナ禍の影響は徐々に薄れているが、構造的な不況の解消は容易でない。商業地の取引件数が少なく、需給の中心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	取引事例比較法には、本市商業地の取引事例を採用しており、実証性は高い。収益還元法は一棟貸しの飲食店舗を想定したが、温泉旅館街特有の旅館や土産物店は自用が一般的で賃貸にはなじまず、賃貸市場も成熟していないため、収益価格は低位にとどまった。以上により、比準価格の実証性を重視し、収益価格は参酌の域にとどめ、本件鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 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	[ ] 100					
(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	[ ] 100					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	[ 一般的 ] 景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。千曲市の人口は微減、世帯数は微増で推移。							
	継続 新規			[ 地域 ] 特に大きな変動は見られない。							
	前年標準価格 31,900 円/㎡			[ 個別的 ] 個別的な要因による変動はない。							
	-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	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
千曲(県)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	45,500 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	[令和7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	倍率種別	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	千曲市大字粟佐字獅子1537番3				地積 (㎡)	371	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)準住居 (60, 200)													
	1.5:1	店舗 S2	各種店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	西12m国道、背面道	水道、ガス、下水	屋代 800m		(その他)													
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 0 m、南 40 m、北 60 m			標準の使用	低層店舗事務所併用地															
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 15 m、規模			375 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m国道	交通施設	屋代駅 北西方800m	法令規制 (都)準住居 (60, 200)													
	地域要因の将来予測	国道沿いではあるが新規出店や開発計画はなく繁華性に乏しい商業地域である。価格水準が底値に近づきつつあるが、交通渋滞、商況の衰退などの影響があり、当面現状維持で地価はわずかに下落するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地					(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	46,400 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	29,000 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、千曲市の商業系地域が圏域。需要者は沿道型サービス店のほかフランチャイズ制の店舗を営む県内外の法人が中心と考えられる。代替競争関係にある長野市篠ノ井地区の商業施設に顧客の流出、国道の渋滞が多いなど需要はまだ弱い。しかし、価格水準が底値圏に近いこと、当該地域及び周辺に商業施設の集積度が高まっていることなど需給関係は改善しつつある。取引の画地規模はまちまちのため中心となる土地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	比準価格は類似地域の自己目的の取引事例に基づいており、市場の実態を反映する実証的、かつ、説得力の高い価格である。低層利用が多い地域の特性を反映した想定建物であることから収益価格は低位に試算された。当該地域の交通量は多いものの、収益性が十分確保できるだけの賃料水準は形成されていないため収益価格の信頼性は低い。そこで実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して類似の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	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 +3.0	交通 +2.0	環境 -4.0	行政 +3.0	その他 0.0
	標準地番号	千曲5-1	[ 99.8 ]	100	100	[ 100.0 ]	45,300														
	公示価格	47,200 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 103.9 ]	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	[ ]	100	100	[ ]																
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100																
(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		45,700 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	-0.4 %	半年間	%	価格変動要因の	
	[ 一般的要因 ]		旧更填市の商圏人口は拡大している。屋代スマートICの工事及び屋代地区開発事業が進展するが当地域への影響はまだみられない。		[ 地域要因 ]		大きな変動要因はない。洪水浸水想定区域（浸水深5m～10m未満）に指定されているが水害リスクは地域要因に反映している。	[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動はない。二方路であるが背面道（市道・非道路）の状況から増価要因はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社	
千曲(県)5-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	内藤 武美
鑑定評価額	16,700,000 円		1㎡当たりの価格	29,900 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7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		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	千曲市大字鑄物師屋字側淵180番5				地積 (㎡)	560 ( )	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)準工 (60, 200) (その他)										
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 100 m、北 250 m		標準の使用	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 ほぼ長方形													
	地域的特性	特記事項	交通量の多い基幹国道沿いに位置する路線商業地域	街路	9.5 m 国道	交通施設	屋代駅 南方1.2km	法令規制 (都)準工 (60, 200)									
	地域要因の将来予測	郊外に位置する国道沿いの商業地域にあり、地域要因の変動要因は特段把握できず、当面は現状維持と予測。商況は回復途中にあることや価格水準が底値圏にあることから地価動向は横ばいと予測する。															
(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	30,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	17,900 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	同一需給圏の範囲は千曲市の商業地域で長野市犀南地区も含まれる。需要者は沿道サービス業や事業所経営を行う市内の法人又は事業経営者が中心であるが全国展開する法人も含む。近隣地域は国道18号沿いの路線商業地域であり、通行量は多く、新規進出の店舗がみられるなど一定の競争力は保持している。さらに、価格水準が底値に近づいたこともあって需給関係はほぼ安定している。取引規模がばらばらで需給の中心となる土地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	比準価格は類似地域の自己目的の取引事例に基づいており、市場の実態を反映する実証的で説得力の高い価格である。低層利用が多い地域の特性を反映して建物を想定したことから収益価格は低位に試算された。収益性が十分確保できるだけの賃料水準は形成されていないと考えられるため収益価格の信頼性は低い。そこで、実証的な比準価格を重視し、商業地域であるため収益価格を比較考量して類似の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 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 +5.0 交通 +2.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0					
	標準地番号	千曲5-3	[ 99.9 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 141.4 ]	[ 100.0 ] 100	29,600										
(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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]											
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規	前年標準価格	29,900 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 0.0 %	半年間 %	価格変動要因	[ 一般的要因 ]	旧更填市の商圏人口は拡大している。屋代スマートICの工事及び屋代地区開発事業が進展するが当地域への影響はまだみられない。
	[ 地域要因 ]	大きな変動要因はない。洪水浸水想定区域(浸水深5m~10m未満)に指定されているが水害リスクは地域要因に反映している。															
																[ 個別的要因 ]	個別的要因に変動はない。都市計画道路(都市計画決定段階・国道線)にかかるが個別的要因に影響はみられない。

鑑定評価書 (令和7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, 合同会社齋藤不動産鑑定. Values include 千曲(県)9-1, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 隆.

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. Values include 令和7年7月1日, 令和7年7月10日, 正常価格, 円/m², 倍.

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: 千曲市大字屋代字松ケ崎1221番1外. (2) 範囲: 東0m, 西40m, 南120m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 工場地. (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 19,500 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は千曲市を中心とする北信地方の工業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は中小規模工場を中心とする工業地域. (8) 公示価格: 15,100 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 18,900 円/m², 変動率 +3.2%.