

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日提出
東御(県)-1 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	
東御(県)-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額		6,500,000 円		1㎡当たりの価格	18,900 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 10日	(6)路線価	[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		路線価又は倍率	倍
					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		東御市滋野字乙女平 7 3 6 番 9 2				地積 (㎡)	344 ()	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)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北西6.1m市道	水道、ガス、下水	滋野 2.3km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 80 m、南 150 m、北 100 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	国道 1 8 号背後の熟成した住宅団地		街路	基準方位 北 6 . 1 m市道	交通施設	滋野駅 北西方2.3km		法令規制	(都) 1 低専 (土砂災害警戒区域) (50, 80)	
	地域要因の将来予測		熟成した住宅団地で、近年変化は見られない。需給関係は弱含みで、地価は下落傾向が続くものと予測する。									
(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 18,900 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		同一需給圏は当市（殊に旧東部町）の住宅地域で、需要者は当市又は周辺市部の居住者が中心であり、熟成した住宅団地であるものの、小・中学校及び商業施設からやや離れ、交通・生活利便性がやや劣る傾斜地の住宅地域であり、地価は下落傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地は 6 0 0 万円～ 8 0 0 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		比準価格は千曲市右岸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である。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅用地としての利用が合理的な住宅団地であり、収益還元法の適用に馴染まないため、非適用とした。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）を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東御-2		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 -1.0	
	公示価格 27,600 円/㎡		[100.2] 100	100 [103.0]	100 [143.6]	[101.0] 100	18,900		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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0		交通 0.0	
(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 19,200 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 当市の人口は減少・世帯数は微増。建築費高止まりから住宅販売にやや陰りが見られる。						
	-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] 熟成した住宅団地であり、目立った変化はない。						
						[個別的要因] 方位が北西であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。						
	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	昭和不動産鑑定 株式会社
東御(県)-2	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	7,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	28,000 円/m ²

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	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		東御市本海野字太平寺1496番92				地積 (㎡)	250 ()	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)				
	1:1.2	住宅 W1		中規模一般住宅の建 ち並ぶ分譲住宅地域		南東6.2m市道	水道、 ガス、 下水	田中 1.9km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 200 m、西 80 m、南 130 m、北 120 m				標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模				250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	国道18号北側背後の区画 整然とした住宅団地		街 路	基準方位 北6.2 m市道	交通 施設	田中駅 北西方1.9km		法令 規制	(都)1低専 (土砂災害警戒区域) (50,80)			
	地域要因の 将来予測		上田市寄りの熟成が進む住宅団地で、今後も現状を維持しながら推移するものと思料される。需給は弱含みで、地価は下落傾向が続くものと予測する。											
(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				28,000 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		同一需給圏は当市(殊に旧東部町)の住宅地域で、需要者は当市内または上田市への通勤者が中心である。当市の中心部に比較的近く、また、上田市寄りに位置することから、通勤・生活利便性に優れる住宅地域であるが、地価の下落は続いている。需要の中心となる価格帯は、土地は600万円～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である。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅用地としての利用が合理的な住宅団地であり、収益還元法の適用に馴染まないため、非適用とした。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額(格)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 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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指定 から の検 討 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 -30.0 0.0 0.0
	東御(県)-1													
	前年指定基準地の価格 19,200 円/㎡		[98.4] 100	100 [101.0]	100 [69.3]	[103.0] 100	27,800							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,100 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	当市の人口は減少・世帯数は微増。建築費高止まりから住宅販売にやや陰りが見られる。								
	-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]	熟成が進む住宅団地であり、目立った変化はない。							
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	方位が南東であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。						

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
東御(県)-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	5,960,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,500 円/m ²	

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	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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		東御市下之城字下宮前 2 3 9 番 3				地積 (㎡)	794 ()	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 1:1.5	住宅 L S2	農家住宅等が散在す る市道沿いの農家集 落地域		東7m市道	水道、 下水	滋野 5.7km	(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 30 m、南 200 m、北 250 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 32.0 m、規模			800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	県道東部・望月線東側背後 の農家集落		街 路	7 . 0 m市道	交通 施設	滋野駅 南西方5.7km	法令 規制	(都) (土砂災害警戒区域) (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		旧来からの集落地域で発展性がなく、今後も徐々に過疎化が進行するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定						農家住宅地		(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				7,500 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		同一需給圏は当市に存する農家集落と判定した。既存の農家集落で大きな変動は見当たらず需要が乏しい地域であるため取引が過少で価格帯と属性分析は困難である。需要者は地縁性が強く取引内容も縁故売買等の事情のあるものが多い。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は拡大した需給圏より収集した農家集落の取引事例より算定されたもので、比準過程も適切に行われ不動産市場を反映した規範性の高い価格と思考する。一方、収益価格は理論的な価格であるが、当該地域は農家集落で、賃貸市場が極めて未成熟であるため試算は行えなかった。よって実証的な比準価格を重視し、市場の推移、動向等を斟酌のうえ、鑑定評価額(格)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 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	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 基準 地 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 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,650 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 当市の人口は減少・世帯数は微増しているが、農家集落は過疎化が進行。						
	-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。						
	変動率 年間 -2.0 % 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	共信不動産鑑定（株）
東御(県)5-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 宮本 吉豊
鑑定評価額	16,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	33,800 円/m ²	

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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(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
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		東御市田中五里田 5 2 番 1					地積 (㎡)	499 ()	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)		
	1.5:1	店舗 W2		飲食店、小売店等の 低層店舗が建ち並ぶ 商業地域		西6.5m県道、 南側道	水道、 ガス、 下水	田中 260m	(その他) (90, 390)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 25 m、西 30 m、南 120 m、北 110 m					標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 27.0 m、奥行 約 18.0 m、規模					500 ㎡程度、形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記 事項	田中駅を核とした中心市街 の一角。飲食店を主とした 商業地域。		街 路	6 . 5 m県道		交通 施設	しなの鉄道田中駅 北東方260m		法令 規制	(都)商業 (80, 390)
	地域要因の 将来予測	市の中心的商業地域であるが、郊外店舗や上田市の大型商業施設等へ顧客が流れ、地域的に停滞感がある。商業地としての需要は細いものの地価は周辺住宅地との関係で緩やかな調整が続くと思われる。										
(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	角地		+3.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格		33,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		19,200 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	同一需給圏は東御市一円に及び、田中、県、常田、本海野の商業地域により強い代替競争関係が働く。需要者は飲食業を中心に小売販売業、理容美容等個人向けサービス業等を行う地元の法人ないしは個人を主とする。顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は細く、地価は長期間に渡って下落基調にあったが、周辺住宅地価との関連で底堅くなっている。商業地取引事例の価格は様々であり、需要の中心となる価格帯は把握できない。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は自用の店舗が中心をなしており、賃貸市場の成熟程度は低い。収益価格は想定される標準的な総収益、総費用を計上して試算したものであるが、地縁の選好性が色濃く、賃料からの収益性では地価を計り切れない面もある。よって、より実証的な基準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、商業地として発展的要因を欠き、停滞感を伴って推移する近隣の商況を踏まえて前年価格との均衡を充分検討し、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。											
(8) 規 公 示 準 価 格 と した 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 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 基 準 地 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 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 33,900 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	市の人口は微減、世帯数は微増傾向。生産年齢人口は微減を続ける一方、老年人口は増加傾向。土地取引件数、面積とも増加傾向。						
	-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]	特に地域要因の変動はない。商業地域として長期的衰退傾向にあり、商業施設用地の有効需要は細い。						
	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	有限会社 大建
東御(県)9-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 大井 邦弘
鑑定評価額	354,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	12,800 円/m ²

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	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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		東御市加沢字原畑 1 3 3 3 番 3 外				地積 (㎡)	27,675 ()	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)工専 (60, 200)			
	不整形 1:4	工場	大規模工場、倉庫等が建ち並ぶ街区整然とした工業団地		南東8m市道、背面道	水道、下水	滋野 1.3km		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 100 m、南 400 m、北 100 m				標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 70 m、奥行 約 280 m、規模 28,000 ㎡程度、形状 不整形									
	地域的特性	特記事項	東御市工業地の中核をなす羽毛田工業団地。南西向緩傾斜地勢。	街路	8m市道	交通施設	滋野駅 西方1.3km	法令規制	(都)工専 (土砂災害警戒区域) (60, 200)			
	地域要因の将来予測	幹線道路とのアクセスは良好であり、今後も概ね堅調な展開が見込まれる。関税の先行きに不透明感が増すものの、工場向けの土地需要は旺盛であり、地価は強含み。										
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 高圧線下地	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 12,800 円/㎡				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	同一需給圏は当市を中心に東信一円の市町を含む。需要者は製造業を営む東信地区の法人を中心としながらも北信あるいは県外の法人も見られる。県内鉱工業生産指数は電気機械、情報通信機械、輸送機械などが上昇し、生産活動は持ち直しつつある。関税交渉の先行きに不透明感が増すものの、設備投資意欲も増加しつつあり、工場用地の需要は旺盛である。なお工業地の取引は件数が少なく、中心価格帯は見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算の過程において採用した事例の信頼性は高く、各事例の特徴を把握の上適正に補修正が行われたため、市場の実態及び対象地の個性を適切に反映し規範性は高い。一方工場の取引は自己使用目的が支配的で、賃貸工場はほとんどなく賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。したがって、本件においては比準価格を中心とし、他の工業地との検討を踏まえ、市場の推移・動向にも留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	規格とした価格	□ 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	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 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の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 12,600 円/㎡			価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	東信地域の工場用地需要は旺盛である一方、共給は少なく、近隣市町の工場団地の造成が活発化。						
	-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]	特別な地域要因の変動はない。						
	変動率	年間 +1.6 % 半年間 %	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							