

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	17,400,000 円		1㎡当たりの価格	63,300 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12日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月7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	長野市稲田2丁目654番5 「稲田2-26-16」				地積 (㎡)	275 ()	法令上の規制等	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	(その他)					
	1:2	住宅 L S 1	一般住宅が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域	北4.2m市道	水道、ガス、下水	信濃吉田 1.3km						
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 90 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 20 m、規模 260 ㎡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、4.2m市道	交通施設	信濃吉田駅 北方1.3km	法令規制	1低専 (50,80)			
	地域要因の将来予測	周辺地域は区画整理事業が行われた地域で住環境は概ね良好である。付近の幹線道路沿いには商業施設が建ち並んでおり、生活利便性は良好であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	28,800 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	同一需給圏は長野市街地の北東部に位置する北長野駅の北部地域の住宅地域。需要者は長野市内の居住者のほか周辺市町村からの転入者も見られる。長野市街地内では新規分譲住宅の供給が安定的に行われてきており、近隣地域は市街地のやや周辺部にあるが利便性、居住環境が良好な区画整理区域周辺の地域であることから需給は安定している。中心価格帯は土地で1300~1800万円程度、新築戸建住宅で3000~3800万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は戸建住宅を中心としてアパートも見られる地域であるが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方比準価格は類似する取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を採用し収益価格は参考に留め、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	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					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-16	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	69,800 円/㎡	[101.7]	100	[104.0]	[108.2]	100	63,100				
(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	62,800 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 +0.8 %	半年間	%								
	変動状況	<p>[要因] 稲田地区の人口は概ね横ばい傾向、世帯数は増加傾向である。長野市街地の利便性の優位な住宅地域の不動産需要は概ね安定的である。</p> <p>[地域] 2021年2月北方の北部幹線が東方の古里地区まで延伸となった。浸水想定区域内に位置している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。</p>										

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
長野(県)-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	49,700 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] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 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
(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	長野市大字富竹字山道西752番4外				地積 (㎡)	235 ()	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	2中専 (60, 200)				
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	朝陽 850m	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m 標準の使用 低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 13 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	周辺の街路条件にやや難がある。	街路	標準方位北 市道 4 m	交通施設	朝陽駅 北東方850m	法令規制	2中専 (60, 160)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は既成住宅地域で近くに商店街、金融機関がみられる。令和3年北部幹線道路が開通し若槻地区と古里地区との往来が容易になった。当面現状維持で地価はやや上昇するものと予測する。									
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		49,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		16,200 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、長野市の北東方面に位置する住宅地域が圏域。需要者は市内の居住者が中心であるが、長野市以北の市町村からの転入者も多く見られる。近隣地域は商店街、金融機関、病院に比較的近く利便性が良好であるが街路条件にやや難点が認められる。類似地域での取引価格水準は高く、当該地域は熟成が進んでいる住宅地であることから選好性の面から需要はやや強い。取引の中心価格帯は、土地が1200万円～1400万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域の不動産市場は自己使用目的の取引が主体である。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説得力の高い価格である。一方、近隣地域は戸建住宅が多い既成住宅地域であり、画地規模等から採算性が見込めないアパートを想定した収益価格は著しく低く求められた。よって実証的な比準価格を基に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。なお、収益価格は参考にとどめた。										
(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	[] 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0	
	長野(県)-16 前年指定基準地の価格 69,800 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	49,400	標準化補正				
(10) 対象標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 49,300 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 +0.8 % 半年間 %	
				一般的要因	富竹地区の人口は減少傾向。経済は物価高騰等の影響により足踏み状態。また、米国の通商政策等による不透明感がみられる。						
				地域要因	特に変動要因はない。洪水浸水想定区域(浸水深3m～5m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
長野(県)-4	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	1,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,750 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14日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/m ²	
(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						倍率種別

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		長野市鬼無里字東平12618番1			地積(m ²)	519	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	住宅W2	農地の中に農家住宅が散在する住宅地域	東5.3m市道	水道、下水	長野22km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東20m、西200m、南150m、北80m			標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500m ² 程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.3m市道	交通施設	長野駅西方22.5km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	過疎化が進む山間農村集落で外部からの一般的住宅需要はほとんど無いため、今後も現状維持で地価動向は下落傾向と予測する。										
(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	3,750 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6)市場の特性	同一需給圏は長野市北西部の鬼無里・戸隠地区を中心とした農家住宅地域であり、市内の他の農家集落地域も含まれる。需要者は当該地域に地縁関係を有する者にほぼ限定され、同一需給圏外からの転入需要はほとんど見られない。農家集落という地域特性から不動産取引は極めて稀であり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。当地区は他地区と比較して人口減少率が高く、加えて積雪量も多いことから、不動産需要は総じて低調である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から原価法及び収益価格は求めることができなかった。比準価格は市場性の希薄な地域であることを念頭に、市街地から離れた類似の農家集落地域の取引事例を採用し比較したもので、精度の高さにはやや欠けるものの、少なくとも実証的ではある。自用目的での取引が中心であり、比準価格を標準とし、単価と総額との関連にも留意の上、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	対象基準地の規準価格(円/m ²)	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/m ²	[] 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/m ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格形成要因の	[要 因]	一般的					
	前年標準価格	3,840 円/m ²		人口、世帯数ともに減少傾向が続いており、特に人口減少率が大い。過疎化・高齢化に歯止めがかからず、不動産取引は停滞している。								
	-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] 特に大きな変動は見られない。					
	標準地番号	標準地		[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格	円/m ²										
	変動率	年間	-2.3 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)-5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	70,500 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	56,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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	長野市中越2丁目9番6 「中越2-15-3」				地積 (㎡)	239	法令上の規制等	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	(その他)					
	1:1.5	住宅 W2F1B	中規模一般住宅、アパート等が建ち並び区画整理済の新興住宅地域	西6m市道	水道、ガス、下水	北長野 400m						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 120 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 13.5 m、奥行約 17.5 m、規模 239 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	市街地近郊の住環境良好な区画整然とした住宅地域	街路	標準方位北、6m 市道	交通施設	北長野駅 南方400m	法令	1低専 (50, 80)			
	地域要因の将来予測	北しなの線北長野駅より近距離にある区画整然とした住宅地域で、利便施設等の接近性及び住環境に優れるため、周辺地域の取引地価も堅調な動きを示し、需要は顕在化しやすく、地価は上昇傾向にて推移している。										
(3) 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	70,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	32,500 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、北しなの線北長野駅あるいは同駅と類似立地条件下にある長野電鉄の各駅を最寄駅とする住宅地域において形成される。需要者層の中心は、総額水準からも本市居住の二次取得者層となり、市外よりの需要も認められる。一部商業施設の撤退はあるが接近性等利便性は良好で、区画整然とした住宅団地で住環境も優れ、需給動向は堅調である。需要水準の総額は、土地1600万円~2000万円、土地・建物で3500万円~4000万円と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の画地規模も勘案の上、収益価格の試算を行ったが、用途地域(形態規制)により効率的な賃貸想定が困難で、試算水準は低位となった。住環境が良好な住宅団地内にあるため、居住快適性を重視した自己利用目的取引が多く、類似地域に信頼性ある取引事例が求められた。よって、基準地の鑑定評価額の決定にあたっては、本地域の要因を反映する比準価格を採用し、指定基準地及び単価と総額の関連を踏まえ、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	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					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-16	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	69,800 円/㎡	[101.7]	100	100	[102.0]	69,700					
(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	69,300 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 +1.7 %	半年間 %									
	変動状況	<p>[要因] 一般的 当市人口減少は継続、土地取引件数は対前年(1月~4月)より若干減少、建築費高騰の懸念があるが、当地価は、総体的に安定的。</p> <p>[地域] 住環境・居住利便性ともに優れ、需要の顕在化が期待できる地域であるため、地域動向は今後も安定的に推移するものと予測。</p> <p>[個別] 個別的要因に変動はない。</p>										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)-6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	69,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15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	長野市大字高田字幅下河原2200番31				地積(㎡)	241	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住居(60,200)			
	1:1	住宅W1	中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	南6.5m市道	水道、ガス、下水	長野2.9km		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東60m、西60m、南40m、北40m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約15.2m、奥行約15.4m、規模			241㎡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、6.5m市道	交通施設	長野駅2.9km	法令規制	1住居(60,200)		
	地域要因の将来予測	長野市中心市街地東方に位置する郊外住宅地域。最寄駅への接近性は劣るが、商業施設等の利便施設の接近性は良好である。需要顕在化可能性が認められ総額水準地域で、建築費高騰の影響はあるが取引価格は上昇傾向。									
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	33,200 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、国道18号線より東方の稲葉地区～桜新町に至る間の地域及びその周辺地域の類似立地条件下にある地域において形成される。需要者層の中心は、本市居住者層を中心に市外よりの需要も認められる。商業施設の配置状況及び区画状況等住環境は良好で、周辺取引価格も高水準で、需給動向は堅調である。需要水準の総額は、土地1600万円～1900万円、土地・建物で3500万円前後と考えられる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本地域は、新旧戸建住宅が建ち並び、アパート利用も周辺地域で行われているため、収益価格の試算を行ったが、効率的な賃貸想定が困難で、試算水準は低位となった。住環境が良好な住宅団地内にあり、居住快適性を重視した自己利用目的取引が多く、比準価格には当該要因の反映が認められる。よって、基準地の評価額の決定にあたっては、本地域の要因を反映する比準価格を採用し、指定基準地及び単価と総額の関連を踏まえ、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
	標準地番号		[]	100	100	[]		標準化補正			
	公示価格	円/㎡	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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	長野(県)-16								0.0		-2.0
	前年指定基準地の価格	[101.7]	100	100	[100.0]	69,000			0.0		-2.0
	69,800 円/㎡	100	[104.0]	[98.9]	100				0.0		+3.0
									0.0		0.0
									0.0		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					
	前年標準価格	68,000 円/㎡				本市人口減少は継続、土地取引件数は対前年(1月～4月)より若干減少、建築費高騰の懸念があるが、本市地価は、総体的に安定的。					
	-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] 商業施設の配置状況等、居住利便性に優れ、住環境も一定水準で維持される地域であり、地価は上昇傾向にて推移。					
	標準地番号	標準地				[個別的] 個別的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	合同会社齋藤不動産鑑定
長野(県)-7	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	57,300 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 45,000 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
(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	長野市大字川合新田字北岡707番2				地積 (㎡)	197	法令上の規制等	1住居 (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) (60, 176)			
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅、農家住宅等が建ち並び、工業地域に隣接する住宅地域	南西4.4m市道	水道、下水	長野 3.2km					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 30 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 11 m、奥行約 18 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	近隣地域の東隣に工場が立地し、街路の系統・連続性にやや難がある。	街路	基準方位北 4.4 m市道	交通施設	長野駅 南東方3.2km	法令 1住居 (60, 176)			
	地域要因の将来予測	主に一般住宅が建ち並びほぼ熟成した住宅地域であり、地域要因に特段の変動が無いので、今後も現状のまま推移すると予測する。									
(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	57,300 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	同一需給圏は長野市犀北の市街地近郊の住宅地域で、需要者は市内居住者を中心に市外からの転入も見られる。近隣地域は住宅地域として人気のある稲葉地区の南隣に位置し、住環境及び街路の系統・連続性にやや難があるものの、利便性の高さから周辺部では工場跡地や農地等を開発した小規模な宅地供給が行われており、需要は堅調に推移している。土地は1,000万円～1,500万円、新築戸建は3,500万円～4,000万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住の快適性を重視する戸建住宅中心の住宅地域である。比準価格は川合新田地区及び隣接の稲葉地区等の住宅地の取引事例に基づき試算しており市場性を反映した価格が求められた。一方、収益価格は対象基準地の画地規模では事業収支の観点からアパートの想定が困難なため試算しなかった。以上より、自己利用の住宅を求める需要者の属性を勘案して、実証的な比準価格を採用し、指定基準地等との検討も踏まえて、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	標準地番号 長野-11							交通 0.0	環境 +6.0	行政 0.0	交通 0.0
	公示価格 61,500 円/㎡	[100.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [110.2]	[103.0] / 100	56,900	画地 +2.0	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 0.0	地域要因	街路 +3.0
	長野(県)-16							交通 0.0	環境 +16.0	行政 0.0	交通 +3.0
	前年指定基準地の価格 69,800 円/㎡	[101.7] / 100	100 / [104.0]	100 / [123.1]	[103.0] / 100	57,100	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象標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		[要因]		長野県経済は企業の先行き判断 D I は低下しているが足許は持ち直しの動きが続いており、長野市内住宅地価格は緩やかに上昇している。					
	前年標準価格	56,100 円/㎡		[地域]		犀北南端に近い国道18号南東側の住宅地域。中心市街地に比較的近い利便性から、周辺部も含め住宅地化が進んでいる。					
	-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	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +2.1 %	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
長野(県)-8	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	96,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	76,000 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
(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	長野市大字栗田字東番場443番5				地積 (㎡)	209	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住居 (60,200)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、マンション、アパート等が混在する住宅地域	南西4.3m市道	水道、ガス、下水	長野 1km	(その他) (60,172)				
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m		標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 11.7 m、奥行約 18.2 m		規模	209 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	周辺街路は狭小で屈折する箇所が多いことから近隣地域へのアクセスにやや難がある。	街路	標準方位北 市道 4.3 m	交通施設	長野駅 南東方1km	法令 1住居 (60,172) 規制			
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業実施区域や公園に近い既存住宅地域であり長野駅徒歩圏内に位置している。市街地にあるため住環境に優れているが周辺の街路条件にやや難がある。今後も熟成が進み、地価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		96,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		60,800 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長野駅東口の栗田・若里・中御所地区等の住宅地域である。需要者は市内の居住者のほか他市町村からの転入者もみられる。近年、平たんので利便性に優れた栗田地区や土地区画整理事業が完了した長野駅周辺の市街地住宅地の需要は旺盛である。特に栗田・若里地区の住宅地は供給不足気味で高値取引が多くみられ、売り物件の価格水準も高い。需給圏内の土地価格は2000万円前後、新築の戸建物件は4000万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	長野市中心部に近いため近隣地域周辺にはアパートも見られ賃貸需要は旺盛な地域である。当該地域内では戸建住宅が標準で、そもそも収益性より生活利便性や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られる。よって、長野駅を中心とした住宅地の取引に基づき比較検討した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、単価と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	[]	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.0
	長野(県)-17								交通 0.0		交通 +3.0
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[103.0]	96,200		画地 +4.0	行政 0.0		行政 0.0
137,000 円/㎡	100	[104.0]	[145.2]	100				その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対年標準価格の前の	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	栗田地区人口はほぼ安定。周辺分譲地価格や取引価格の水準は非常に高い。長野駅徒歩圏、地勢が平たん、利便施設が近い等需要は強い。					
	前年標準価格	94,300 円/㎡				[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0.5~3m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。				
-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	+2.3 %	半年間	%							

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
長野(県)-9	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	15,600,000 円		1㎡当たりの価格	54,200 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] 43,000 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
(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	長野市川中島町上水鉋字瀬ノ窪956番10				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住居(60,200)			
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ駅に近い住宅地域	南西5.8m市道	水道、下水	川中島340m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西40m、南50m、北80m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約16.5m、奥行約17.5m、規模290㎡程度、形状ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	川中島駅から南東方に延びる県道背後の既成住宅地域	街路	基準方位北5.8m市道	交通施設	川中島南東方340m	法令規制	1住居(60,200)		
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ駅徒歩圏内の既成住宅地域。周辺では小規模な宅地開発が行われており、住宅地域として一層熟成が進むと予測する。利便性の高い住宅地域であり地価は緩やかな上昇が続いている。									
(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	54,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	27,700 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	同一需給圏は長野市の犀川以南の市街化区域内住宅地域で、中でも川中島地区、更北地区等が価格牽連性の強い地域である。需要者は市内居住者のほか周辺市町村からの転入も見られる。圏内では農地や未利用地の開発、又は大規模画地のミニ開発による宅地供給が行われており、小規模宅地では高価格分譲も見られる。市場の中心価格帯は、土地は1,200万円~1,500万円、新築戸建は3,500万円~4,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住の快適性を重視する戸建住宅中心の住宅地域である。比準価格は川中島地区住宅地の取引事例に基づき試算しており市場性を反映した価格が求められた。近隣地域周辺にはアパートも見られるが賃料水準の低さ等から収益価格は比準価格に比し低位になった。以上より、自己利用の住宅を求める需要者の属性を勘案して、実証的な比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえて、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他		
	標準地番号	公示価格	[]	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	0.0	街路	-4.0
	長野(県)-18							交通	0.0	交通	-3.0
	前年指定基準地の価格	[102.0]	100	100	[103.0]	54,000		環境	0.0	環境	-2.0
	48,800 円/㎡	100	[104.0]	[91.3]	100		画地	+4.0	行政	0.0	
							行政	0.0	その他	0.0	
							その他	0.0			
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	長野県経済は企業の先行き判断D Iは低下しているが足許は持ち直しの動きが続いており、長野市内住宅地価格は緩やかに上昇している。					
	前年標準価格	53,200 円/㎡				川中島駅に近い利便性が高い住宅地域。周辺地域の宅地需要は堅調で小規模画地の高価格取引も見られる。地域要因に特段の変動はない。					
	-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	[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	+1.9%	半年間	%						

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
長野(県)-10	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	41,300 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 33,000 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	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	長野市安茂里小市2丁目5388番7外 「安茂里小市2-13-29」				地積 (㎡)	380	法令上の規制等	1住居 (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)							
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	西5m市道	水道、下水	安茂里 1.5km								
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 200 m、南 40 m、北 110 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	北方の山際を通る国道19号と南を流れる犀川に挟まれた緩やかな南方下りの住宅地域	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	安茂里駅 南西方1.5km	法令	1住居 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	市街地西方の概ね熟成した住宅地域であり、当面現状維持と予測する。安茂里小市地区は市街化区域の西端に位置し、中心市街地への接近性及び利便性にやや劣り、不動産需要は弱含みで、地価は下落が続いている。												
(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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	20,900 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	同一需給圏は長野市市街地周辺の住宅地域で、需要者は市内居住者のほか周辺市町村からの転入も見られる。近隣地域は国道19号南側の緩やかな南方下りの住宅地域であるが市街化区域の西端にあたり、コンビニを除き周辺に利便施設が少ないこともあって需要者の選好度は低い。取引の中心価格帯は土地は1,000万円~1,300万円、新築戸建て3,500万円~3,800万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は安茂里小市地区住宅地の取引事例を中心に求めており市場の実態を反映する説得力の高い価格である。一方、収益価格は2階建アパートの建築・賃貸を想定したが、賃料水準の低さと建築費の高騰から低位に試算された。近隣地域及びその周辺の不動産市場は自己使用目的の取引がほとんどであり収益性は然程重視されない。以上より、実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえて、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	100	標準化補正	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/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	長野(県)-16	[101.7]	100	100	[102.0]	41,300	標準化補正	交通	環境	画地	行政	その他		
	前年指定基準地の価格	[101.7]	100	100	[102.0]	41,300	標準化補正	交通	環境	画地	行政	その他		
	69,800 円/㎡	100	[104.0]	[168.5]	100	41,300	標準化補正	交通	環境	画地	行政	その他		
(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	41,500 円/㎡	[要因] 長野県経済は企業の先行き判断DIは低下しているが足許は持ち直しており、利便性の高い市内住宅地価格は緩やかに上昇している。								
	-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] 安茂里小市地区の人口は最近5年間に10.6%と長野市平均3.0%を大きく上回って減少している。							
	変動率	年間	-0.5%	半年間	%	[個別的] 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	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)-11	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	7,840,000 円		1㎡当たりの価格	28,700 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年7月7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	長野市篠ノ井塩崎字明戸1786番5				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	1低専(50,80) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西170m、南30m、北70m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約15m、規模270㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	郊外の既成戸建住宅団地	街路	基準方位北、6.4m市道	交通	稲荷山駅 南西方550m	法令 1低専(50,80) 規制				
	地域要因の将来予測	熟成した住宅団地だが、長野市篠ノ井地区の外縁部に位置し、稲荷山駅に近いが、付近には生活利便施設が乏しく、利便性が劣る。不動産需要は弱い状況にあり、当面やや停滞傾向で推移するものと予測される。										
(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 形状	+3.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	10,300 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	同一需給圏は長野市篠ノ井地区南部及び千曲市稲荷山地区の住宅地域。需要者は長野市南部及び千曲市北部の居住者が中心だが、他地域からの転入も見られる。不動産需給の中心は市街地及びその周辺の利便性の優れた住宅地域であるが、近隣地域周辺は利便性が劣ることから、不動産需要は弱い状況にある。中心価格帯は土地で800~1000万円程度、新築戸建住宅で2500万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は市街地郊外の戸建住宅を中心としてアパートもみられる地域だが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方比準価格は類似する取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を採用し収益価格は参考に留め、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 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-18	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	48,800 円/㎡	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [172.6]	[103.0] 100	28,600					
(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	29,400 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	-2.4 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[要因] 篠ノ井塩崎地区の人口は減少傾向、世帯数は概ね横ばい傾向である。郊外の利便性の劣る地域の不動産需要は弱い状況にある。</p> <p>[地域] 住環境は良好であるが、利便性に劣り、不動産需要は弱い状況にある。浸水想定区域内に位置している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。</p>										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所	
長野(県)-12	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	塚田 賢治 印
鑑定評価額	11,600,000 円		1㎡当たりの価格		39,300 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10日	(6)路線価	[令和7年1月]	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13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		長野市みこと川14番			地積(㎡)	296	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中専(60,200)				
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	篠ノ井1.6km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東110m、西30m、南30m、北20m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口約18.0m、奥行約16.5m、規模300㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	篠ノ井駅南方1.6km	法令規制	1中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅の中にアパートや月極駐車場等もみられる県営みこと川団地に隣接する住宅地域で、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	低層住宅地					(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	39,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	21,200 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、JR信越本線及びしなの鉄道「篠ノ井」駅を最寄り駅とする住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、令和元年10月の台風19号による水害の影響も薄れ、回復している。土地は1,000~1,300万円、新築戸建は4,000万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ古い開発に係る住宅団地で、アパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。よって、信頼性の高い取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、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					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-18	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	48,800 円/㎡	[102.0]	100	[104.0]	[126.0]	100		39,500			0.0
(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	[要因] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は緩やかに増加している。						
	前年標準価格		39,000 円/㎡			[地域] 地域要因に格別の変動はない。中心部からやや離れ、画地規模も大きいことから、郊外の住宅地域としての競争力はやや劣る。						
	-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] 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	+0.8 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)-13	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
鑑定評価額	8,930,000 円		1㎡当たりの価格	35,700 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	29,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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	長野市西三才192番45				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	1低専(50,80)				
	1:1	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の既成住宅地域	北6m市道	水道、下水	三才700m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西60m、南50m、北40m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約16.3m、奥行約15.4m、規模250㎡程度、形状正方形									
	地域的特性	特記事項	傾斜地に開発が行われた住宅団地	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	三才駅南西方700m	法令規制	1低専(50,80)		
	地域要因の将来予測	傾斜地勢をなす中の高台にある住宅団地。隣接地域は土砂災害警戒区域等指定を受け防災に関する意識が高まる中、災害懸念のある地域の需要は顕在化しにくく、地価は引き続き下落を継続。									
(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	35,700 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、北しなの線三才駅を最寄駅とする圏域を中心にその周辺地域を含む市北部住宅地域において広域的に形成される。需要者は、当市居住の個人取得者層で、市外よりの需要も認められる。本地域は、高台の傾斜地勢をなす地域に開発がなされた住宅団地で、防災指定を受ける部分も含まれ、災害懸念ある地域として需要動向は停滞している。需要水準総額は、土地のみで1000万円～1200万円、土地・建物で3000万円台と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本地域は、戸建住宅を中心とした地域で、用途地域に基づく形態規制からも、採算合理性ある賃貸想定が困難で、収益価格の試算は行なわなかった。高台にある住宅団地として居住快適性を重視した自己利用目的取引が多く、類似地域に信頼性ある取引事例が求められた。よって、基準地の鑑定評価額の決定にあたっては、本地域の要因を反映する比準価格を採用し、指定基準地及び単価と総額の関連を踏まえ、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	長野(県)-16	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	69,800 円/㎡	[101.7]	100	100	[100.0]	35,600				
(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	36,000 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 -0.8 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[一般的] 当市人口減少は継続、土地取引件数は対前年(1月～4月)より若干減少、建築費高騰の懸念があるが、当地地価は、総体的に安定的。</p> <p>[地域] 郊外にある傾斜地勢をなす地域に開発が行われた住宅団地で、土砂災害警戒区域に近接する状況にあり、需要動向は停滞。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p>									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)-14	長野県	第1	氏名	不動態鑑定士 塚田 賢治 印
鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月13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	長野市浅川4丁目113番86				地積(㎡)	264	法令上の規制等	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		(その他)				
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした既成住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	桐原 2.3km						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 18.0 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	基準方位 北 4 m市道	交通施設	桐原駅 北西方2.3km	法令	1 低専 (50, 80)			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び昭和40年頃に開発された大規模な住宅団地で、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	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	50,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	25,200 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、長野電鉄線「本郷」～「信濃吉田」駅を最寄り駅とする郊外の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、区画の整った良好な居住環境等を反映して堅調に推移している。土地は1,200～1,500万円、新築戸建は4,000万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並び古い開発に係る大規模な住宅団地で、アパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。よって、信頼性の高い取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、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	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					
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号	長野(県)-16	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	69,800 円/㎡	[101.7]	100	100	[100.0]	50,200					
			100	[104.0]	[136.0]	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	49,500 円/㎡		価格変動要因の	[要因]	景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は緩やかに増加している。				
	-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]	地域要因に格別の変動はない。区画の整った郊外の大規模な住宅団地で、住環境も概ね良好なことから、相応の競争力を有している。				
	変動率	年間 +1.0 %	半年間	%			[個別的]	個別的な要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)-15	長野県	第1	氏名	不動態鑑定士 塚田 賢治 印
鑑定評価額	9,990,000 円		1㎡当たりの価格	67,500 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	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月13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	長野市稲里町中央3丁目3番14 「稲里町中央3-33-7」				地積 (㎡)	148	法令上の規制等	2中専 (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)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	川中島 2.5km						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	川中島駅 南東方2.5km	法令	2中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	平成12年頃に土地区画整理事業が行われた稲里中央地区の長野南バイパス南側の住宅地域で、比較的規模の小さい画地が多い。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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,500 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、JR信越本線及びしなの鉄道「川中島」～「今井」駅を最寄り駅とする住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、良好な住環境や商業施設等に近い利便性等を反映して堅調である。土地は1,000～1,500万円、新築戸建は4,000万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比較的規模の小さい戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。したがって、原価法及び収益還元法は適用せず、比準価格のみ試算したが、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。よって、比準価格を妥当と認め、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	長野(県)-18	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	48,800 円/㎡	[102.0]	100	100	[104.0]	67,400					
(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	66,000 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 +2.3 %	半年間									
	変動状況の要因	<p>[一般的] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は緩やかに増加している。</p> <p>[地域] 地域要因に格別の変動はない。商業施設等にも近くて便利であることから、郊外の住宅地域としては相応の競争力を有している。</p> <p>[個別的] 個別的な要因に変動はない。</p>										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ツカダ不動産鑑定事務所	
長野(県)-16	長野県	第1	氏名	塚田 賢治	印
鑑定評価額	13,600,000 円		1㎡当たりの価格	71,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月]	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13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	長野市吉田2丁目392番6 「吉田2-12-30」				地積 (㎡)	192	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住居 (60, 200)	
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	南4.7m市道	水道、ガス、下水	桐原 900m	(その他) (60, 188)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 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 12.5 m、奥行約 15.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.7 m市道	交通施設	桐原駅 北方900m	法令 1住居 (60, 188) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ比較的古い開発に係る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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,000 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、長野電鉄線「本郷」～「信濃吉田」駅を最寄り駅とする郊外の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では未利用地や農地を転用した小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、各種便益施設に近い利便性や良好な居住環境等を反映して堅調に推移している。土地は1,300～1,800万円、新築戸建は4,000万円以内の需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並ぶ比較的古い開発に係る住宅団地で、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。したがって、原価法及び収益還元法は適用せず、比準価格のみ試算したが、信頼性の高い取引事例より求めており、市場性を反映した価格が求められた。よって、比準価格を妥当と認め、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	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
	公示価格	[100.6] 100	100 [102.0]	100 [105.0]	[104.0] 100	71,200	標準化補正	地域要因
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	地域要因
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況の要因	[要因]	景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は緩やかに増加している。		
	前年標準価格	69,800 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	長野-1						
	公示価格	70,200 円/㎡						
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 +1.1 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
長野(県)-17	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	30,600,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	110,000 円/㎡ 倍
(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	長野市大字栗田字西番場1611番				地積(㎡)	217	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						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅と駐車場が多い長野駅に近い住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	長野450m	1住居(60,200)準防 (その他) 駐車場整備地区(70,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西60m、南30m、北20m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約16m、規模220㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業区域内の住宅地域	街路	標準方位北4m市道	交通施設	長野駅南方450m 法令規制					
	地域要因の将来予測	住環境が良好な住宅地域として今後も熟成していくものと予測する。区画整理が完了し、利便性に優れることから宅地需要は強いものの供給が極めて少ないこともあり、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測する。										
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	141,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	72,300 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	同一需給圏は長野駅東口周辺の住宅地域。需要者は市内の居住者が中心であるが、総額が高むことから富裕層が多い。土地区画整理事業の完了により利便性、居住の快適性が高まり、人気エリアで需要は強いものの供給は極めて少ない。中心となる土地の価格帯は3000万円～3500万円、新築戸建住宅は建築費高騰の影響もあり、5500万円～6000万円程度と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性が良好な地域のためアパート等収益物件も見られるものの、周辺の賃料水準は土地価格に見合う水準にないため、収益価格は低位に試算された。主として利便性や居住の快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性ある取引事例より求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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	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 137,000 円/㎡		価格変動状況 要因		[一般的] 市全体の人口は減少傾向。令和6年の土地取引件数は増加、新設住宅着工戸数も増加。マンションは需要供給とも堅調。							
	-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 長野-48 公示価格 139,000 円/㎡				[地域] 東口土地区画整理事業の完了により周辺地区の利便性が向上した。宅地需要は堅調で、地価も上昇基調で推移している。							
	変動率 年間 +2.9 % 半年間 +1.4 %				[個別的] 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	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)-18	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	14,000,000 円		1㎡当たりの価格	49,800 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12日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年7月7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	長野市篠ノ井布施高田字上居返645番1				地積(㎡)	282	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南3.9m市道	水道、下水	篠ノ井1km	1住居(60,200) (その他) (60,160)					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西70m、南10m、北20m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約19m、規模270㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	高等学校に近接する住宅地域	街路	基準方位北、3.9m市道	交通施設	篠ノ井駅北東方1km	法令 1住居(60,160) 規制				
	地域要因の将来予測	篠ノ井駅への接近性は概ね良好であり、既成住宅地域として熟成している。不動産需給は安定的であり、今後も現状のまま推移するものと予測される。										
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	19,600 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	同一需給圏は篠ノ井地区を中心とした住宅地域。需要者は長野市内の居住者のほか周辺市町村からの転入者も見られる。長野市街地内では新規分譲住宅の供給が安定的に行われてきており、近隣地域は篠ノ井駅への接近性は良好であり、沿道型のスーパー、量販店への接近性も良好であることから不動産需要は安定している。中心価格帯は土地で1100~1500万円程度、新築戸建住宅で2700~3300万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は戸建住宅を中心としてアパートがみられる地域であるが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方比準価格は類似する取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、比準価格を採用し収益価格は参考に留め、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							
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的] 篠ノ井地区の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向である。篠ノ井地区の利便性の優位な住宅地域の不動産需要は概ね安定的である。						
	前年標準価格		48,800 円/㎡			[地域] 特段の変動要因はない。浸水想定区域内に位置している。						
	-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] 個別的要因に特に変動はない。						
	標準地番号		長野-32									
	公示価格	49,100 円/㎡										
	変動率	年間	+2.0 %	半年間	+1.4 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)-19	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
鑑定評価額	8,680,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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	長野市大字大豆島字本郷前6183番5				地積(㎡)	167	法令上の規制等	2中専(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) (60,188)				
	1:1	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	東4.7m市道	水道、ガス、下水	長野5km						
(2) 近隣地域	範囲	東 m、西 m、南 m、北 m 標準的使用 戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約13.0m、規模167㎡程度、形状正方形										
	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	長野駅5km	法令規制	2中専(60,188)			
	地域要因の将来予測	土地利用度の高い郊外住宅地域で、建築費高騰の中、総額水準で取得容易な地域として需要が顕在化しやすく、地価も上昇傾向にて推移するものと予測。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,000 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、バイパス東方の郊外住宅地域一円にて形成される。需要層は、当市居住の個人需要者層を中心に市外よりの転入も期待出来る地域である。住宅地需要には、建築費高騰の影響が懸念される状況にあるが、市内では需要が顕在化しやすい総額水準を維持する地域として、地域動向は堅調である。需要水準の総額に関しては、土地総額で850万円~1000万円、土地建物総額で3000万円前後が中心となる価格帯と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本地域は、戸建住宅を中心とした地域で、詳細後記のとおり理由により、採算合理性ある賃貸想定が困難で、収益価格の試算は行なわなかった。郊外住宅地として居住快適性を重視した自己利用目的取引が多く、類似地域に信頼性ある取引事例が求められた。よって、基準地の鑑定評価額の決定にあたっては、本地域の要因を反映する比準価格を採用し、指定基準地及び単価と総額の関連を踏まえ、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					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-16	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	69,800 円/㎡	[101.7]	100	100	[100.0]	52,000					
(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	51,000 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	<p>[要因] 一般的 当市人口減少は継続、土地取引件数は対前年(1月~4月)より若干減少、建築費高騰の懸念があるが、当市地価は、総体的に安定的。</p> <p>[地域] 地域近隣の商業施設の撤退があったが、その他施設があり問題は少なく、総額水準の取得容易さからも、地価は上昇傾向。</p> <p>[個別] 個別的要因に変動はない。</p>										

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 長野(県)-20, 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 like 令和7年7月1日, 令和7年7月10日, 正常価格, 19,000 円/m².

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: 長野市松代町東条字東荒町3102番4. (2) 範囲: 東20m, 西50m, 南100m, 北170m. (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 24,200 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は松代地域を中心とした長野市南部の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、代替・競争関係にある松代地域及び周辺地域の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格であり. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準地番号 長野-46, 公示価格 30,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 24,200 円/m², 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	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)-21	長野県	第1	氏名	不動態鑑定士 塚田 賢治 印
鑑定評価額	17,200,000 円	1㎡当たりの価格	54,700 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	44,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月13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	長野市大字安茂里字本上河原8033番				地積(㎡)	314	法令上の規制等	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		(その他)						
	1:1.2	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした既成住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	安茂里500m								
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西105m、南35m、北20m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約19.0m、規模300㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4m市道	交通施設	安茂里駅南東方500m	法令規制	1低専(50,80)					
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び昭和45年頃に開発された中規模住宅団地で、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	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	54,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	28,300 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、犀川と裾花川及びJR信越本線に挟まれた安茂里地区の郊外の住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等である。圏内では工場の跡地や未利用地等で比較的小規模な開発が行われ、一定の供給は確保されている。需要は、市街地や便益施設に近い利便性及び良好な居住環境等を反映して安定している。土地は1,300~1,800万円、新築戸建は4,000万円以内が需要の中心であるが、最近では総額を抑えた小規模な分譲が増えている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並び古い開発に係る住宅団地で、アパート等の収益物件もみられるが、自己の居住目的での取引が中心である。よって、信頼性の高い取引事例より求めた比準価格を標準とし、収益価格を斟酌し、指定基準地及び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	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	長野-9					54,700		交通	0.0	交通		0.0	環境
	公示価格	63,600 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [114.3]	100		環境	0.0	画地	+2.0	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	長野(県)-16	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	69,800 円/㎡	[101.7] 100	100 [104.0]	100 [124.4]	100	54,900		交通	0.0	交通		+7.0	環境
								画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0					
(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	54,500 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	+0.4%	半年間	%									
	変動状況	<p>[要因] 景気は緩やかに回復している。設備投資は堅調、住宅投資は横ばい圏内の動き、雇用・所得は改善し、個人消費は緩やかに増加している。</p> <p>[地域] 地域要因に格別の変動はない。住環境や生活の便も概ね良好なことから、郊外の住宅地域としては相応の競争力を有している。</p> <p>[個別] 個別的要因に変動はない。</p>												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)-22	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	737,000 円	1㎡当たりの価格	1,810 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	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月7日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	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	長野市大岡甲6060番1外				地積(㎡)	407	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)		
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西0m、南50m、北50m			標準的使用	農家住宅地			
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状長方形			(4) 対象基準地の個別的要因	ない	都計外		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設				聖高原駅北西方21km	法令規制
	地域要因の将来予測	山間の小規模な集落地域であり、大岡地区では、過疎化、高齢化が進んでいた。しかし、最近1年間で移住者の増加がみられ、人口減少が止まったが、移住者の転入が今後継続するかは不透明である。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,810 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	同一需給圏は長野市西部の山間の農家住宅地域である。近隣地域の存する大岡地区は山間の過疎地域であり、高齢化が進んでおり、近年の人口減少率は山間地域の中でも高位である。不動産需要は地縁者が考えられ極めて僅かであったが、最近1年間で大岡地区において移住者の増加が見られ、人口減少は止まっている。長期的には人口減少傾向であり地価の下落傾向は続くと思料される。農家住宅地域の画地規模はまちまちであり、中心価格帯は形成されていない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間の農家住宅地域であり、アパートはなく、貸家も収益性を考慮したのではなく、収益価格は説得力がないため試算しなかった。比準価格は、山間部の取引は僅かであるため、広域的に取引事例を採用したが、市場価値を反映しており説得力が認められる。したがって、単価と総額との関連にも留意して、市場価値を反映する比準価格に基づき、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		
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他		
(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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他		
(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	[要因]	山間の農家集落地域においては、人口の減少が著しく、過疎化や高齢化が急速に進展しており、将来の集落機能の低下が予想される。			
	前年標準価格	1,850 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	-2.2 %	半年間	%		個別的要因に特に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)-23	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	86,500 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	69,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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	長野市三輪6丁目976番8「三輪6-2-8」				地積(㎡)	227	法令上の規制等	2中専(60,200)準防							
	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	善光寺下500m	(その他) (70,200)								
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西200m、南100m、北20m				標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約14.0m、規模227㎡程度、形状ほぼ整形				地域的特性	特記事項	中心市街地に近い古くからの住宅地域	街路	標準方位、北6m市道	交通施設	善光寺下駅南東方500m	法令規制	2中専(70,200)準防		
(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	+4.0									
	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,500 円/㎡		収益還元法	収益価格	62,900 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、三輪地区～桐原地区の間に形成される住宅地域を中心に、中心市街地よりの接近性及び住環境面にて同質性が認められる圏域の住宅地域にて形成される。需要者は、本市居住の二次取得者層を中心に、市外よりの需要も認められる。居住利便性及び住環境(居住者層の性格)が良好な地域で、地域内の取引も依然として高値である。需要水準の総額は、土地のみで2000万円～3000万円、土地・建物で4000万円～5000万円と考えられる。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本地域は、新旧戸建住宅が主に建ち並ぶが、アパート利用も周辺地域で行われているため、収益価格の試算を行った。本地域及び周辺地域の多くの取引は、居住快適性重視の戸建住宅利用目的であり、採用事例も同質性ある類似地域に求められた。鑑定評価額の決定にあたっては、本地域の要因を反映する比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、単価と総額の関連にも留意し、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	0.0	地域要因	街路	-4.0		
	標準地番号	長野-28	[100.4]	100	100	[104.0]	86,100	交通	0.0	環境	0.0	環境	-2.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	長野(県)-16	[101.7]	100	100	[104.0]	86,500	環境	0.0	画地	+4.0	行政	0.0			
	前年指定基準地の価格	69,800 円/㎡	100	[104.0]	[82.1]	100	86,500	行政	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	前年標準価格	86,000 円/㎡	[要 因]	一般的	本市人口減少は継続、土地取引件数は対前年(1月～4月)より若干減少、建築費高騰の懸念があるが、本市地価は、総体的に安定的。								
	-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	地域要因に変動はない。三輪地区中心住宅地域の一角を形成する住環境良好な地域として、需要は堅調に推移。							
	変動率	年間	+0.6 %	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	内藤事務所有限会社
長野(県)-24	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	7,230,000 円	1㎡当たりの価格	31,300 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1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	長野市豊野町豊野字沖478番20				地積 (㎡)	231 ()	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住居 (60, 200)								
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北6.5m市道	水道、ガス、下水	豊野 500m	(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 90 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 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	戸建住宅が建ち並ぶ中央団地	街路	標準方位北 市道 6.5 m	交通施設	豊野駅 東方500m	法令 1住居 (60, 200) 規制							
	地域要因の将来予測	令和元年に当地域は床上浸水被害を被ったが、水害対策工事は進み、内水・外水はん濫による水害リスクは低くなった。取引が増えつつあり需要は昨年比へ回復し、地価動向は下落から上昇へ転化した。													
(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		31,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		7,550 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長野市豊野町のほか長野市北東部の住宅地域である。需要者は長野市内の居住者や周辺市町村からの転入者も想定される。令和元年台風水害から地域の復旧や水害対策工事が進み、水害リスクは小さくなり、その結果、周辺にあった売地の多くは成約し、空き地に住宅が建設されるなど需要は回復基調にある。取引の中心価格帯は土地が800万円以下である。														
(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建ち並ぶ住宅団地であり、当該地域の不動産市場は自己使用目的の取引が主体である。比準価格は被災地区を含めた取引事例に基づいており、市場の実態を反映する説得力の高い価格である。一方、画地規模等から採算性が見込めないアパートを想定した収益価格は著しく低く求められた。よって、実証的な比準価格を基に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。なお、収益価格は参考にとどめた。														
(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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	長野-38	[100.0]	100	100	[100.0]	31,000								
	公示価格	27,400 円/㎡	100	[104.0]	[85.0]	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]									
	円/㎡	100	[]	[]	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	31,100 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 +0.6 %	半年間 %
	一般的な要因	市の人口は減少、豊野地区の人口はほぼ横ばい。2024年豊野防災交流センター(多目的ホール)が開所、住民交流拠点になっている。													
	地域要因	近隣地域周辺で住宅の建築増加、取引価格及び売値価格の上昇、水害対策工事の進展から水害リスクが減少し、不動産の需要はやや強い。													
	個別的要因	特に変動要因はない。洪水浸水想定区域(浸水深10m~20m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。													

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
長野(県)-25	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	2,230,000 円	1㎡当たりの価格	4,730 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) [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(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	長野市戸隠豊岡字和沢口1606番				②地積 (㎡)	472 ()	⑨法令上の規制等	都計外
	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	長野18km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西30m、南80m、北100m		②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約30m、規模450㎡程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記事項	山間の田畑等に囲まれた既存住宅地域	街路	4.2m市道	交通施設	長野駅北西方18km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	本地域は、山間の田畑等に囲まれた既存住宅地域であり、人口は減少傾向、世帯数もなだらかに減少している。その地域要因に特段の変動は認められないことから、地価もまた低調に推移すると予測せざるを得ない。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,730 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、旧戸隠村を中心とする山間の住宅地域とその周辺地域である。典型的な需要者は、戸隠に地縁的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。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少なく、山間への移住の誘因はなお乏しいことから、地価も低調に推移している。山間の住宅地は、田畑山林を伴って敷地規模が様々であることから、価格水準の中心を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、戸隠小学校等公共施設に程近く、戸隠エリア中心部へのアクセスに優れた住宅地域にあって、生活の利便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、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) 公示価格とした	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	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	地域要因
(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
	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	地域要因
(10) 対年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	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。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,820 円/㎡			[地域] 特段の変動は認められない。当面、老朽化した建物の建替・解体等の可能性はあるものの、住宅地としての利用が継続すると思料される。					
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -1.9 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)-26	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 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12日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年7月7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	長野市三本柳西1丁目3番外				地積 (㎡)	340 ()	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低専 (50, 80) (その他)					
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域	南6m市道	水道、下水	川中島2km						
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西30m、南80m、北80m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約17m、規模340㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	土地区画整理済の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北、6m市道	交通	川中島駅北東方2km	法令 1低専 (50, 80) (地区計画等) 規制				
	地域要因の将来予測	区画整理済の住環境が良好な住宅地域であり、スーパー、小学校にも近く生活利便性は充足していることから、不動産需給は今後も良好な状況が続くと予測される。										
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	20,800 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	同一需給圏は犀川南方の青木島、丹波島、川中島、三本柳地区及びその周辺の住宅地域。需要者は市内の居住者を中心に市外からの需要も見込まれる。犀南地区においては新規の住宅地分譲が良好であり、近隣地域は住環境の良好な区画整理済の住宅地域であることから、当地域の需給は良好に推移している。中心価格帯は土地で13000~1800万円程度、新築戸建住宅で3000~3800万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は区画整理済の住宅地域でアパートも見られるが、アパート建設の目的の多くは土地所有者が節税目的等のために建設するケースであって、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。一方比準価格は類似する取引事例より求め市場価値を反映し説得力がある。よって、指定基準地価格との検討を踏まえ、比準価格を採用し収益価格は参考に留め、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	長野(県)-18	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	48,800 円/㎡	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [92.0]	[104.0] 100	54,100			0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	0.0 0.0 -6.0 +3.0 0.0	-5.0 0.0 -6.0 +3.0 0.0
(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	53,800 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	+1.3 %	半年間	%							
	変動状況の要因	<p>[一般的] 川中島地区の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向である。犀南地区の利便性の優位な住宅地域の不動産需要は概ね良好である。</p> <p>[地域] 周辺の区画整理地域内では新規分譲地、アパートの建設がみられ、不動産市場は良好な状況にある。浸水想定区域内に位置している。</p> <p>[個別的] 個別的要因に特に変動はない。</p>										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)-27	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	3,350,000 円		1㎡当たりの価格	11,800 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12日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月7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	長野市信州新町新町字上平沖1349番5				地積(㎡)	284	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) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南60m、北60m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約18m、規模290㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	長野駅南西方24km	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)				
(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	11,800 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	同一需給圏は長野市西部の山間の既成住宅地域である。近隣地域は長野市中心部からは遠く離れ、過疎化、高齢化が進む中、需要者は地縁、血縁者が中心で、同一需給圏外からの転入は少ないと見られる。近隣地域は、傾斜地に開発された既成住宅地域であり住環境は優るが、土砂災害警戒区域の指定があり、信州新町地区の利便性が劣ることから、需要は弱い。信州新町地区の既成住宅地域内では画地規模に幅があり、中心価格帯の把握は難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間の既成住宅地域であり、アパートは少なく、貸家も収益性を考慮したものではなく、賃貸市場が未成熟であり収益価格は説得力が弱い。そのため試算しなかった。比準価格は、山間部の既成住宅地の取引は少ないため、広域的に取引事例を採用したが、市場価値を反映しており説得力が認められる。したがって、単価と総額との関連にも留意して、市場価値を反映する比準価格に基づき、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				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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				
(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	12,200 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									
公示価格	円/㎡										
変動率	年間	-3.3 %	半年間	%							
変動状況の要因		<p>[一般的] 信州新町地区は山間部に位置しており、人口減少率は高いが、中心地域は国道19号沿いに、中型スーパー、量販店が見られる。</p> <p>[地域] 信州新町地区の中心地域内に位置し、既成住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変動はない。</p> <p>[個別的] 個別的な要因に特に変動はない。</p>									

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, 西澤不動産鑑定事務所. Includes values for 長野(県)-28, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士, 西澤 俊次.

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7日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月12日, 正常価格, [令和7年1月], 路線価又は倍率, 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: 長野市信州新町牧野島字町北227番. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南200m, 北100m. (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 3,310 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は長野市西部の山間の農家住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 山間の農家住宅地域であり、アパートはなく、貸家も収益性を考慮したものではなく、収益価格は説得力がないため試算しなかった. (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), 内訳, 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: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格, 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), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年の標準価格等の前: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 3,380 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 -2.1% 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	林不動産鑑定事務所
長野(県)-29	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	3,280,000 円	1㎡当たりの価格	5,000 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	長野市中条日高字上五十里734番1				地積 (㎡)	656 ()	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		
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅及び一般住宅が混在する既成住宅地域	北西5m市道、南西側道	水道、下水	長野 14km	(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 170 m、北 60 m 標準的使用 農家住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m市道	交通施設	長野駅 西方14km	法令 都計外 (土砂災害警戒区域) 規制	
	地域要因の将来予測	旧中条村に位置する住宅地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面現状維持と予測する。長野市中心市街地への接近性が劣る地域の需要は弱く、地価水準は当面下落傾向と予測する。							
(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	角地	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			5,000 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	同一需給圏は中条地域を中心とした長野市南部及び西部の住宅地域。需要者は、地縁的選好性を有する個人が中心である。中条地域は過疎化・高齢化が顕著であり、長野市中心市街地への接近性が劣るため需要は弱い。また、中心となる価格帯は、取引自体が少なく、画地規模や取引事情等の個性が強いため、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	近隣地域はアパート等の賃貸需要や供給がみられない農家住宅中心の住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、代替・競争の関係にある長野市南部及び西部の住宅地の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格であり、説得力を有する。よって、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) 指定基準地	指定基準地番号	前年指定基準地の価格	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
		円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10) 対年標準価格等の前	-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。長野市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。				
	前年標準価格 5,150 円/㎡				[地域要因] 中条地区の人口・世帯数はともに減少傾向。過疎化・高齢化が顕著。				
	-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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡					
	変動率	年間	-2.9 %	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
長野(県)-30	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 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	1.4 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	長野市川中島町御厨字神田195番138				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	「調区」(60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西50m、南80m、北100m 標準の使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等 間口約20m、奥行約14m、規模280㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項	昭和46年に造成された御厨団地	街路	標準方位北 市道 5.2m	交通施設	今井駅 北東方2.3km	法令規制	「調区」(60, 200)		
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内にあるが、幹線道路や商業施設への接近性が良好な住宅団地である。割安感があり、利便施設への接近性に優れた住宅地域であるため需要は強い。今後も成熟度が増し、地価は上昇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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 円/㎡			内訳					
	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	同一需給圏の範囲は、長野市内の市街化調整区域内にあり、一般住宅を中心とした住宅地域。需要者は市内居住者のほかに周辺市町村からの転入者も考えられる。近隣地域は古くに造成された住宅団地で調整区域内にあるが、割安感があり、利便施設が近くに立地していることから需要は強い。また、周辺にみられる開発宅地の売り物件や取引価格水準は高い。調整区域内の取引の中心価格帯は250㎡～300㎡の規模で1000万円～1300万円程度とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	調整区域内に戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地でアパート等収益物件は見られず、賃貸市場が未成熟なことから、収益価格は試算しなかった。比準価格はいずれも調整区域内の住宅地域より事例を収集しており、比準の過程は適切に行われているので実証的で信頼性が高い。以上の点を踏まえ、さらに単価と総額との関連にも留意して比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.3] 100	100 [103.0]	100 [84.3]	[102.0] 100	41,600					
(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	[] 100	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	41,400 円/㎡									
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	円/㎡									
の	公示価格	円/㎡									
か	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %	価格変動要因の							
	一般的要因	川中島町御厨地区の人口はここ1年、減少傾向。近年、川中島地区は調整区域内の開発宅地が多くみられ、割安感もあって需要は根強い。									
	地域要因	大きな変動要因はない。北方周辺のバイパス沿いに大型商業施設が多く立地しており、利便性が向上している。									
	個別的要因	特に変動要因はない。洪水浸水想定区域に近接しているが水害リスクは標準価格に反映しているため個別的要因では考慮しない。									

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
長野(県)-31	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	9,850,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 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 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市篠ノ井東福寺字下組西1813番1外				地積 (㎡)	608 ()	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	「調区」(60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東250m、西200m、南150m、北100m 標準的使用 戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状ほぼ長方形									
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	篠ノ井駅 東方3.3km	法令規制	「調区」(60,200)				
	地域要因の将来予測	周辺地域に大型スーパー等が出店したことにより生活利便性は向上しているが、市街化調整区域内の土地需要は弱く、地価は下落傾向で推移するものと予測する。浸水想定区域(5~10m、氾濫流)に該当する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 円/㎡					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
	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/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は長野市南部の市街化調整区域内の住宅地域である。市街化調整区域内の需要者は、近隣地域及び周辺地域に地縁の嗜好性を有する個人に限定される傾向にある。市街化区域に比し土地利用上の制約が大きく、利便性が劣る市街化調整区域内の需要は弱い。また、取引の個別性が強く、中心となる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	当該地域は、農家住宅が多い集落地域で賃貸市場が未成熟であるのに加え、収益用途も少ないことから想定自体が非現実的であり収益価格は試算しなかった。当該地域は、自用目的の取引が中心であって取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。以上より、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連にも留意し、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	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 +4.0 交通 0.0 環境 -30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [72.8]	[100.0] 100	16,000	標準化補正				
(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	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) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[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。長野市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。						
	-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	標準地番号		公示価格	[地域要因] 開発の動きは特段見られず、地域要因に特段の変動はない。東福寺地区の人口はこの10年間で8.7%減少している。					
	変動率	年間	-1.2%	半年間	%	[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)

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	
長野(県)-32	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士	内藤 武美
鑑定評価額	6,840,000 円		1㎡当たりの価格	12,400 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 倍率種別	[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1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	長野市大字吉字下畦1411番1				地積 (㎡)	552 ()	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	「調区」(60, 200)							
	1:1.2	住宅W2	既成の農家集落を中心とする住宅地域	南7m市道	水道、下水	豊野3km	(その他) (土砂災害警戒区域)							
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 60 m、北 50 m		標準の使用	農家住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 20.0 m、奥行約 25.0 m		規模	500㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項 土石流型の土砂災害警戒区域に指定、平成28年地すべり型にも一部指定された。	街路 7m市道	交通施設 豊野駅 西方3km	法令 規制	「調区」(土砂災害警戒区域) (60, 200)								
	地域要因の将来予測	飯綱町に近く旧北国街道と県道長野荒瀬原線とに挟まれた農家集落地域。市街化調整区域のため変化に乏しく、また土砂災害警戒区域の指定もあるため需要は低迷している。当面現状維持で地価は下落傾向と予測する。												
(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	12,400 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	同一需給圏の範囲は長野市郊外にある市街化調整区域の農家住宅地域である。需要者は当地区の居住者にほぼ限定され圏外からの転入は少ない。近隣地域は市中心部から遠く離れた農家集落地域で、土地取引は地縁の選好性が強く反映されるものと思われる。生活利便性が劣るほか土砂災害警戒区域に指定され、土石流災害リスク(江戸時代に大災害あり)を有する地域のため需要は希薄である。需要の中心となる価格帯についても、取引規模がばらばらで明確でない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	後記の理由から収益価格は求めることができなかった。比準価格は長野市の市街化調整区域の農家住宅地域の事例を採用し比較検討したもので、実証的ではあるが、所在が広範囲にわたり場所的同一性に欠ける。ただし、事例相互間の広域的な価格バランス検討は適正と判断される。1手法のみであるが、一定の精度は確保できたと思われる。よって、比準価格を採用し、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	地域要因	街路	-9.0
	標準地番号	長野-31					12,400		交通	0.0	環境	0.0	交通	0.0
	公示価格	9,300 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [74.6]	[100.0] / 100			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
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				交通		環境		交通
(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					価格変動要因	一般的要因					調整区域の法規制の厳しさ、過疎化、農業従事者人口の減少、高齢化等から農家住宅地の需要は経済動向等に関係なく低迷している。
	前年標準価格	12,700 円/㎡		地域要因					吉・田子・田中地区では人口減少が続く。過去(江戸時代)に土石流災害があった地域で便利施設が遠いこともあり不動産需要は弱い。					
	-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。土砂災害警戒区域(土石流型)であるが地域全体の共通要因のため減価要因としない。
	標準地番号								変動率					年間 -2.4 % 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, 林不動産鑑定事務所. Includes values for 長野(県)-33, 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 like 令和7年7月1日, 正常価格, 1.2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: 長野市真島町真島字本道沖781番. (2) 範囲: 東110m, 西80m, 南80m, 北120m. (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 16,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は長野市の市街化調整区域内の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は農家住宅が多い集落地域. (8) 公示価格: 標準地 長野-24, 公示価格 17,800 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格 17,000 円/㎡, 変動率 年間 -1.2%, 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
長野(県)-34	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	4,560,000 円	1㎡当たりの価格	16,700 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	長野市松代町柴字新引459番19				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	「調区」(60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 20 m、北 15 m	標準の使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域内の住宅団地	街路	標準方位北 5.4 m	市道	交通施設	今井駅 東方6.1km 法令「調区」(60, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の住宅団地であるが周辺に公営住宅も混在する。新規開発や店舗の出店は見られず、利便施設への接近性が劣るため需要は弱い。当面現状維持で地価は下落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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,700 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	同一需給圏の範囲は、長野市内の市街化調整区域内にある住宅地域。需要者は松代地区を中心とした圏内の居住者が中心と考えられ、圏外からの転入もみられる。近隣地域は古くに造成された住宅団地であり、駅、商業施設などから遠いため需要は低調な状況が続く。調整区域内にあり新規開発が制限されることから、周辺には宅地供給は見られず、取引は極めて少ない。そのため需要の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	近隣地域周辺には公営住宅は見られるものの、民間アパートは皆無で賃貸市場が未成熟なことから収益価格は試算しなかった。比準価格は少ない取引件数の中から選択、採用してはいるが、いずれも調区内住宅地域で希少性が高く、査定価格は実証的で信頼性が高い。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一般的である。そこで、類似の標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連にも留意して比準価格を採用し、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 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 +1.0 交通 +3.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 須坂-6	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [78.0]	[104.0] 100	16,500					
(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) 対象標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 17,000 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 円/㎡									
	変動率	年間	-1.8 %	半年間	%	[変動状況]					
		[一般的要因] 松代町寺尾地区の人口は減少。経済は物価高騰等の影響により足踏み状態。また、米国の通商政策等による不透明感がみられる。									
		[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	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
鑑定評価額	54,700,000 円	1㎡当たりの価格	75,500 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	60,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15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	長野市吉田2丁目136番1「吉田2-26-3」				地積(㎡)	724	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	近商(80,200)							
	1.5:1	駐車場	低層の店舗等が立ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	南18m市道	水道、ガス、下水	長野4.2km	(その他)(90,200)							
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西150m、南40m、北20m 標準的使用 低層店舗事務所併用地												
	標準的画地の形状等	間口約33.0m、奥行約20.5m、規模724㎡程度、形状ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8m市道	交通施設	長野駅北東方4.2km	法令規制 近商(90,200)						
	地域要因の将来予測	旧SBC通り沿いで古くから路線商業地域を形成してきた地域。北部幹線・高田若槻線等の競合幹線道路間の競争は激しいが、吸引力ある中核店舗を中心に繁華性は維持され、地価も僅かながらも上昇継続と予測。												
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	32,700 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、犀北地区の郊外店舗が立地可能な幹線道路沿い地域を中心に犀南地区幹線道路沿い地域を含み広域的に形成される。需要者は、市内外の法人が中心となる。物価高騰の問題はあるが、消費動向は安定的で、幹線道路沿い商業施設の収益は総じて堅調である。本地域の商況も、地域間の競争はあるものの中核店舗を中心に一定の繁華性は維持されている。幹線街路沿い地域に事例は稀少で取引面積にもばらつきがあり、中心となる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	幹線道路沿い類似地域に取引事例は稀少であるが、幹線街路沿いの商業地域乃至これに準ずる立地にある事例より試算を行った比準価格には、実証性が認められる。低層利用が中心となる郊外型路線商業地域であることから、容積率を活用した効率的賃貸想定は困難であり、収益価格は低位に試算された。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、上記分析を踏まえ、比準価格を採用することとし、収益価格は参考にとどめ、標準地との検討にも留意し評価額を決定した。													
(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	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	長野5-3	[100.0]	100	100	[100.0]	74,800	標準化補正	街路 0.0	交通 -3.0	環境 -4.0	行政 -2.0	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	行政	その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路	交通	環境	行政	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	75,000 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	+0.7 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 一般的 円安・物価高の影響がある一方、路線商業地域の消費動向は安定的で、当市商業地地価は総体的に上昇乃至安定局面にある。 [要因] 地域 地域要因に変動はない。中核店舗(イオン)を中心に一定の商況を維持し、新規店舗の出店もあり、地価は僅かに上昇傾向。 [要因] 個別的 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
長野（県）5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	78,200 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]	63,000 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	
(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	長野市三輪8丁目24番1外「三輪8-32-26」				②地積 (㎡)	156	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)				
	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	本郷280m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東25m、西15m、南100m、北100m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約17.0m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	街路	10.8m市道				
	⑤地域要因の将来予測	本地域は三輪幹線沿いの商店街にあって、その周辺は商業施設や教育機関が充実、浸水等災害リスクの低いエリアとして住宅地の人気も高い。その地域要因に特段の変動は認められず、比較的高い需要の継続が予測される。											
(3) 最有効使用の判定	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	80,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない	ない	ない					
	収益還元法	収益価格	51,600 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、長野市の中心部から郊外の商業地域全域に及び、主要幹線道路沿線において代替競争関係が働いている。典型的需要者は、美容その他サービス業等を生業とする地元の事業者が中心となる。当該地域は、三輪幹線沿いの店舗・事務所にアパート等も混在しており、背後の住宅地の需給が安定していることから、事業用地としての需要もまた底堅い。なお、商業地の取引件数は絶対数が少なく、その価格水準について、把握困難な状況が続いている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、店舗、一般住宅等が混在する三輪通り商店街にあって、商業の利便性・視認性にも優れた事業用地である。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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 長野5-18	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [85.0]	[100.0] 100	78,000	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
(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	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) 対年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 77,900 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 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] 特段の変動は認められない。テナントの入替や老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、商業地としての利用が継続すると思料される。									
②変動率		年間 +0.4 %	半年間 %	[個別的] 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, 合同会社齋藤不動産鑑定. Includes values for 長野(県)5-3, 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, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和7年7月1日, 令和7年7月10日, 正常価格, 76,000円/m².

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: 長野市大字南長野字後町々並1634番1. (2) 範囲: 東45m, 西30m, 南100m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 中低層店舗事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路形状. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 101,000円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は長野市の中心市街地及びその周辺の既成商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は長野市中心部周辺の既成商業地の取引事例に基づき求めたもので市場の実態を反映した価格である. (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対象標準地の前年の検討: 対象標準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格 97,000円/m².

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
長野(県)5-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	33,700,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 115,000 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
(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	長野市南千歳2丁目12番3			地積 (㎡)	222 ()	法令上の規制等	商業 (80, 500) 防火			
	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	商業 (100, 500) 防火	(その他) (100, 500)			
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 S5F1B	中小規模の中高層事務所ビルが多い幹線道路沿い商業地域	西38m市道、北側道	水道、ガス、下水	長野 500m					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 90 m、北 0 m			標準的使用	中層店舗事務所地					
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	広幅員市道沿いに事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ商業地域	街路 38m市道	交通施設	長野駅 北東方500m	法令 規制	商業 (100, 500) 防火			
	地域要因の将来予測	長野大通り沿いではあるが長野駅と反対の東側に中高層事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特段の変動がないので今後も現状維持と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	157,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	92,400 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	同一需給圏は長野市中心市街地の普通商業地域の圏域である。需要者は主に事務所地をを求める県内外の法人が中心であり、マンション建設を目論む不動産業者等も想定される。長野駅徒歩圏内であるが支店・営業所の統廃合の影響から長野市内の事務所空室率は高止まりしている。一方、中心市街地では再開発に伴い高容積率を活かしたマンション建設が行われてきている。商業地は用途により規模等も異なるため市場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	比準価格は中心商業地の取引事例を中心に求めたもので市場の実態を反映した価格である。一方、収益価格は5階建店舗・事務所ビルの賃貸を想定して求めたが高い空室率を背景とした低い賃料水準、建築費の高騰等から比準価格に比し相当低位となった。また収益価格は想定条件を多く含むことから説得力がやや劣る。因って実証的な比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との検討も踏まえて、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	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
	標準地番号		[]	100	100	[]		標準化補正			
	公示価格	円/㎡	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
	長野(県)5-11										
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[105.0]	152,000					
	208,000 円/㎡	100	[100.0]	[148.2]	100						
(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	151,000 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 +0.7 %	半年間 %								
	変動状況	[要因] 長野県経済は持ち直しの動きが続いているが、支店・営業所の統廃合等により長野市のオフィス需要は低調で空室率は高止まりしている。 [地域] 駅前の中央通り沿いは複数の再開発計画が動き出しているが、近隣地域を含む長野大通り沿いは再開発計画はなく地域要因に変動はない。 [個別的] 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, 合同会社齋藤不動産鑑定. Includes values for 長野(県)5-5, 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, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes values like 令和7年7月1日, 令和7年7月10日, 正常価格, 87,000円/m².

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: 長野市大字中御所字岡田53番7. (2) 範囲: 東30m, 西50m, 南250m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 中高層事務所地. (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 113,000円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は長野市中心市街地の商業地域の圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は中心商業地域の幹線道路沿い取引事例を重視して求めたものである. (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格, 標準地が共通地点である場合の検討.

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 長野(県)5-6, 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, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 64,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 長野市大字栗田字舎利田653番46. (2) 範囲: 東50m, 西30m, 南300m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 中層事務所地. (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 83,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、市中心市街地周辺にある中層事務所が主に見られる幹線道路沿い地域がその圏域となる. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 幹線道路沿い商業地の事例は稀少である中、立地あるいは街路条件等から代替競争関係が認められる地域の事例より試算が行われ、比準価格には実証性が認められる. (8) 公示価格: 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), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (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/m²), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年標準価格等の前か: -1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 79,200 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 +1.1% 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, 西澤不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 8,810,000 円 and 1㎡当たりの価格: 53,400 円/㎡.

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7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: 長野市篠ノ井会字土井沢653番3外. (2) 範囲: 東10m, 西220m, 南35m, 北20m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は長野市犀南地区の商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は長野市犀南地区の商業性を有する地域の事例を中心に採用し. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 59,700 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対象標準地の検討: 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, 林不動産鑑定事務所. Includes values for 長野(県)5-8, 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)路線価又は倍率. Includes values like 令和7年7月1日, 令和7年7月10日, 正常価格, 33,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 長野市松代町松代字伊勢町536番1外. (2) 範囲: 東100m, 西30m, 南30m, 北30m. (3) 最有効使用の判定: 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 43,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は松代地区を中心とする長野市屋南の既成商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は松代地区を中心に篠ノ井地区商業地の取引事例を広域的に採用して求めた. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準地番号 長野5-6, 公示価格 59,700 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 41,800 円/m², 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	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)5-9	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
鑑定評価額	176,000,000 円	1㎡当たりの価格	378,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	295,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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	長野市大字南長野字石堂東沖1970番1外				地積(㎡)	465	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	商業(80,600)防火 (その他) (100,600)					
(2)近隣地域	範囲	東70m、西15m、南0m、北30m 標準的使用 中高層店舗事務所併用地				標準的画地の形状等	間口約28.0m、奥行約22.0m、規模465㎡程度、形状 台形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業(100,600)防火						
(3)最有効使用の判定	最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路形状	+15.0 -7.0				
	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	388,000 円/㎡	収益還元法	収益価格	327,000 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、長野駅前広場を中心にその周辺に形成される成熟商業地域である。需要者は、県内外の大手法人及び機関投資家等が中心となる。感染症対策緩和による効果は定着し、インバウンド需要は活発で、ホテルの稼働率も高水準で推移し、飲食店消費も好調である。アゲイン跡地のマンション建築も前倒しで進み、駅前市街地再開発事業の進行も見込まれ、商況は引き続き順調である。類似地域に取引が稀少な地域として、中心となる需要水準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	本地域は市内でも稀少性がある商業地域で、密接な関連が認められる地域に事例がほぼ存しないため、比準価格を求めるにあたっては、地域格差は大きい立地条件面で関連性ある地域の事例を採用することとした。収益価格は、本地域の容積率を有効に活用しており、地域の収益性を反映した試算価格である。評価額の決定にあたっては、試算価格の性格と市場参加者の属性、周辺の開発動向等を勘案し、比準価格を重視し、収益価格を関連付けて、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	[] 100	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	
(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	[] 100	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	
(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	365,000 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	長野5-2	公示価格	372,000 円/㎡
	変動率	年間	+3.6 %	半年間	+1.6 %	変動状況の要因	[一般的] 円安・物価高の影響がある一方、インバウンド関連の消費(飲食等)は好調で、当市商業地地価は総体的に上昇乃至安定局面にある。 [地域] 市街地再開発等駅周辺での開発事業の具体化及びインバウンドによる好調なホテル稼働率・飲食業の回復等が地価に影響を及ぼしている。 [個別的] 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	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)5-10	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
鑑定評価額	28,500,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15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	長野市大字鶴賀字苗間平1618番7外				地積(㎡)	264	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	商業(80,400) 防火					
	1:2	空地	中低層の店舗、事務所が混在する商業地域	南27m国道	水道、ガス、下水	長野1.1km	(その他) (100,400)					
(2)近隣地域	範囲	東150m、西120m、南60m、北30m			標準的使用	中層店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約21.5m、規模264㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	市役所より近距離にある店舗・事務所が建ち並ぶ地域	街路	27m国道	交通施設	長野駅北東方1.1km	法令規制 商業(100,400) 防火				
	地域要因の将来予測	市役所に近接する幹線道路沿い商業地域で、背後地域の取引価格は高値であるなど周辺商業地域の地価は安定的で、これら地域の影響が本地域にも及び地価は上昇局面にある。										
(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地				(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	112,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	74,200 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、当市中心市街地幹線街路沿いあるいはこれに準ずる立地にある商業地域である。需要者は、市内外の法人が中心となる。本地域は市役所に近接し、事務所利用も行われる状況にあるが、賃貸需要は低調に推移している。しかし、マンション適地としての性格を有する背後商業地域には高値取引もあり、本地域にもその影響が及んでいる。幹線道路沿い地域に取引事例は稀少で、取引面積にもばらつきがあり、中心となる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	幹線街路沿いの商業地域の事例は稀少で、立地あるいは街路条件等から代替関係が認められる範囲にある事例より試算が行われた比準価格には、一定の実証性を認められる。収益価格は、建物の想定等において、本地域収益性の実態が反映した試算価格である。よって、評価額の決定にあたっては、市場参加者の属性及び周辺地域取引価格水準との関連にも注意を払い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、単価と総額の関連にも留意し、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	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							
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	一般的 [要因] 円安・物価高の影響がある一方、路線商業地域の消費動向は安定的で、当市商業地地価は総体的に上昇乃至安定局面にある。								
	継続 新規			地域 [要因] 賃貸需要は低調であるが、市内主要幹線道路沿い地域で、高値取引が見られる背後商業地域の影響もあり地価は堅調に推移。								
	前年標準価格 106,000 円/㎡			個別的 [要因] 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	長野5-5										
	公示価格	107,000 円/㎡										
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 +0.9 %									

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, and 鑑定評価額. Includes details for 長野(県)5-11 and 26,800,000 Yen valuation.

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, and 170,000 Yen/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes location (長野市大字南長野字石堂町並1414番1), area (125 m²), and various valuation methods like 取引事例比較法 and 収益還元法.

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
長野(県)5-12	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	5,470,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 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	[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	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	長野市戸隠字中社3419番				②地積 (㎡)	360	⑨法令上の規制等	都計外国立公(2種)
	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	長野22km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西30m、南100m、北150m				②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約18.0m、規模360㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	街路	7m 県道
	⑤地域要因の将来予測	本地域は、戸隠神社中社参道沿いにおいて、戸隠高原の一角を成す観光商業地域である。もともと、その地域要因に特段の変動は認められず、山間の商業地として、地価も低調に推移すると予測せざるを得ない。				交通施設	長野駅北西方22km	法令規制	都計外国立公(2種)
(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 15,200 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、戸隠高原を中心に観光地・リゾート地の商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、戸隠に地縁的選好性を有する事業者に限られる。その市場は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ないが、戸隠の観光地としての人気には底堅いものもあり、その特色を活かした新規出店等から地域の活性化が期待されている。戸隠エリアにおける商業地の取引件数は極めて少なく、その価格水準の中心を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、戸隠神社中社に至る県道沿いの観光商業地域において、商業の利便性・視認性にも優れることから、事業用地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) 公示価格とした	① 代表標準地 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 15,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	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 □ 代表標準地 □ 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。老朽化建物の建替等の可能性はあるものの、商業地としての利用が継続すると思料される。					
② 変動率		年間 -2.6 %	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	
長野(県)5-13	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	7,070,000 円		1㎡当たりの価格	20,800 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]	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	長野市信州新町新町字下町200番				地積(㎡)	340	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) (土砂災害警戒区域)			
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南40m、北45m			標準的使用	低層店舗住宅併用地					
(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43.0m、規模340㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設					長野駅南西方23km	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)
(4)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,800 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	二方路	0.0				
(5)鑑定評価の理由	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	同一需給圏は長野市及び周辺市町村の商業地域及び住商混在地域で、特に信州新町地区の商業地域と強い代替性が認められる。需要者の中心は近隣地域及びその周辺に地縁等を有する個人・法人事業者である。信州新町地区は過疎化・高齢化が顕著であり、近隣地域は国道背後の繁華性が低い旧来からの近隣商業地域であることから、需要は依然として弱い。取引の中心となる価格帯は、個別の取引事情により大きく左右されるケースが多いことから、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	近隣地域は自己使用の不動産が多く、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は適用しなかった。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、本件の比準価格は規範性の高い信州新町の商業地域に係る取引事例を中心に求めており、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	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	[] 100	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
(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	[] 100	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
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因	[要因]	信州新町地区は過疎化・高齢化が顕著であり、引き続き不動産市場は弱い。					
	-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/㎡	信州新町地区の旧来からの近隣商業地域であり、空洞化が進み、地域は衰退傾向にある。		
	変動率	年間	-3.3 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。					

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
長野(県)5-14	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	63,800,000 円	1㎡当たりの価格	67,600 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 倍率種別	54,000 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
(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	長野市桐原2丁目702番1外「桐原2-4-8」				地積 (㎡)	944	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	準工 (60,200)		
	不整形 2:1	店舗 W1	店舗、事業所等が混在する路線商業地域	北西12.2m市道、西側道	水道、下水	北長野 730m	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 90 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗事務所地			
	標準的画地の形状等	間口約 35.0 m、奥行約 30.0 m			1,000 ㎡程度、形状 不整形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	北西12.2m市道	交通施設	北長野駅 南西方730m	法令規制 準工 (70,200)	
	地域要因の将来予測	都市計画道路「高田若槻線」の供用開始が行われ、車両の流れにも変化が生じている。基準地は当該道路の影響が及び位置にあり、同一街路沿いに集客力ある店舗を擁することからも、地価は安定的に推移するものと予測。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,000 円/㎡			角地	+2.0		
	収益還元法	収益価格	44,400 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、長野市中心市街地外周部にある幹線道路沿いあるいはこれに準ずる立地にある路線商業地域である。需要者は、県内外の法人が中心となる。本地域には、一部住宅地も見られ商業特性に純化しきれない面があるが、低層店舗利用が中心となる地域で、基準地西方の都市計画道路供用開始の影響から車両通行の流れに変化が生じたものの、地価は安定局面にある。需要水準の総額は、基準地類似規模の取引が少なく、中心となる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	路線商業地域である地域的特性からも、低層利用が中心となり、効率的賃貸想定が困難で、収益価格水準は低位とならざるを得ない。賃貸による利用も行なわれる商業地域であるが、所有権取得による自用目的取引も行われ、地価形成も当該要因を反映し形成されている。鑑定評価額の決定にあたっては、上記地域地価形成の実態を反映した比準価格を中心に、代表標準地との検討及び単価と総額の関連を踏まえ、収益価格も関連付け、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 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 +3.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	長野5-19	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [112.3]	[100.0] 100	67,100		
(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 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 +3.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]			
(10) 対象標準地の前	-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。長野市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。			
	前年標準価格	67,300 円/㎡				[地域要因]	地域要因に変動はない。西方都市計画道路供用開始の影響が定着化しつつある。		
-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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
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	%					

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	有限会社大蔵不動産鑑定所
長野(県)5-15	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 赤羽根 資裕
鑑定評価額	156,000,000 円	1㎡当たりの価格	76,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15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	長野市中御所4丁目1141番1外「中御所4-7-23」				地積(㎡)	2,053	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	準工(60,200)				
	不整形1:3	診療所兼住宅RC4F1B	ガソリンスタンド、自動車修理販売店、事務所等が混在する商業地域	西22m国道、背面道	水道、ガス、下水	長野1.6km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西50m、南80m、北200m 標準的使用 低層店舗地									
	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約69.0m、規模2,053㎡程度、形状不整形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	準工(60,200)					
	地域要因の将来予測	車両通行量の多い市内主要幹線道路沿い地域、堅調な地価動向を示す中心市街地商業地域の影響が及ぶ路線商業地域で、カーディーラー等自動車関連店舗の出店もあり、地価は上昇局面にある。									
(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	二方路形状	+2.0 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	48,700 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、中心市街地幹線道路沿い及びこれに準ずる位置にある幹線道路沿い地域で形成される。需要者層は、市内法人・事業者を中心に市外よりの需要も認められる。本地域は、繁華性の高い市内でも主要な幹線道路沿いに位置付けられる地域で、従来好調な動向を示してきた自動車販売関連店舗が多く、地域動向は安定的である。需要水準の総額に関しては、幹線街路沿い地域に事例は稀少で取引面積にもばらつきがあり、中心となる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	幹線街路沿いの商業地域の事例は稀少であるが、立地あるいは街路条件等から代替関係が認められる範囲にある事例より試算が行われた比準価格には、一定の実証性を認められる。収益価格は、本地域の状況から容積率を十分に活用した想定が困難で、低めに試算された。よって、市場参加者の属性及び本地域の動向を踏まえ、比準価格を重視することとし、収益価格を関連付け、単価と総額の関連にも留意し、上記のとおり評価額を決定した。										
(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					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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		継続 新規		価格変動状況の要因	[要因] 円安・物価高の影響がある一方、路線商業地域の消費動向は安定的で、当市商業地地価は総体的に上昇乃至安定局面にある。					
	前年標準価格		75,000 円/㎡			[地域] 地域要因に変動はない。車両通行量が多い繁華性の高い路線商業地域で、自動車販売店舗出店もあり、業種面で有意性が認められる。					
	-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			[個別的] 個別的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	+1.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
長野(県)5-16	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	55,300,000 円		1㎡当たりの価格	67,900 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率	54,000 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	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	長野市川中島町御厨字寺沢970番2外				地積(㎡)	814	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	準工(60,200)		
	1:1	店舗S1	店舗を中心に事務所、ガソリンスタンド等の混在する商業地域	南東11m県道	水道、下水	今井1.3km	(その他) (特別用途地区)		
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西30m、南100m、北300m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約30m、規模750㎡程度、形状ほぼ整形							
	地域的特性	特記事項	郊外型の店舗が多い路線商業地域	街路	11m県道	交通施設	今井駅東方1.3km	法令規制 準工(特別用途地区)(60,200)	
	地域要因の将来予測	郊外の幹線道路沿いは自動車関連業や外食チェーン店などの需要が引き続き堅調で、立地や規模によってはマンション用地も考えられるため、周辺地価も上昇傾向で推移するものと予測する。							
(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	70,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	38,300 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	同一需給圏は犀南地区を中心とした郊外の路線商業系地域である。需要者は地元企業のほかに、全国展開する企業のフランチャイズ店舗等も見られる。郊外の幹線道路沿線では自動車関連店舗やドラッグストア等の業種を中心に需要は比較的堅調である。路線商業系の取引自体が少なく、また画地規模によって売買価格もばらつきが多いことから、取引の中心となる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、市内犀南地区にある商業系地域より5事例を採用して試算しており、取引の実態を反映した説得力のある価格で信頼性が高い。これに対し収益価格は、収益性に着目した理論的な価格であるが、想定要素が多いことから、相対的精度は劣るものと考えられる。そこで比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、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 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	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) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的要因					
	継続	新規		インバウンドや国内旅行者の増加により、ホテルの稼働率は好調で、飲食店なども回復傾向となっている。					
	前年標準価格	67,700 円/㎡		地域要因					
	-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			郊外の幹線道路沿いには、廃業店舗跡地に自動車関連業や外食店等が出店するなど、業態を替えた店舗需要が見られる。					
代表標準地標準地番号	標準地		個別的要因						
標準地番号	標準地		個別的要因に変動はない。						
公示価格	円/㎡								
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	畔上事務所
長野(県)5-17	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	34,500,000 円	1㎡当たりの価格	52,000 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10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	42,000 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	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	長野市合戦場3丁目101番				地積(㎡)	663	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	準工(60,200)	
	1.2:1	店舗兼事務所S1	低層の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南東28.7m国道	水道、ガス、下水	篠ノ井1.8km	(その他) (特別用途地区) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西30m、南150m、北400m			標準的使用	低層店舗事務所地		
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m、規模750㎡程度、形状ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	篠ノ井駅東方1.8km	法令規制	準工(特別用途地区) (70,200)	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いには近年、中古車販売等の自動車関連業やドラッグストア等の出店が見られ、今後もこの傾向が続くものと予測する。需要は堅調であり、今後も地価は安定的に推移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	53,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	37,000 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	同一需給圏は長野市郊外の路線商業系地域が圏域。需要者は地元の企業のほかに、全国展開する企業の系列店舗等も考えられる。郊外の幹線道路沿いにはディーラー店や中古車販売店等の自動車関連のほか、飲食店やドラッグストア等の出店が見られ、閉店した店舗跡に出店するといった業態を替えた需要が多い。商業系の取引が少なく、画地規模により売買価格もばらつきが多いことから、取引の中心となる土地の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、低層利用がほとんどである地域の標準的な階層で建物を想定したこと、及び来客用駐車場の確保を前提に建物を想定した影響もあり、低位に試算された。比準価格は、犀南地区の商業系地域を中心に5事例を採用し試算しており、取引の実態を反映した価格で信頼性が高い。そこで比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他
(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 52,000 円/㎡		[要因] 一般的 幹線道路沿いの路線商業地域は、自動車関連業種等の郊外型店舗の需要が堅調で、地価が上昇する地域も見られる。			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		[地域] 特別な地域要因の変動はない。			
	標準地番号		標準地		[個別] 個別的要因に変動はない。			
	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, 鑑定評価額. Includes details for 長野(県)9-2, 提出先: 長野県, 所属分科会名: 第1, 業者名: ツカダ不動産鑑定事務所, 鑑定評価額: 28,600,000 円.

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10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: 長野市大字北長池字上河原1927番10. (2) 範囲: 東50m, 西80m, 南150m, 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: 角地 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 30,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、長野市を中心に隣接する須坂市、千曲市等を加えた長野地域の工場・倉庫等の立地条件を備えた工業系の地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中小規模の工場や倉庫を備えた事業所等が建ち並ぶ工業団地で、自己の業務目的での取引が中心である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 長野9-2, 公示価格 31,000 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年標準価格の検討: 対象標準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 28,900 円/㎡.

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, 有限会社大蔵不動産鑑定所. Includes details for 長野(県)9-1 and 鑑定評価額 32,200,000 円.

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10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) 有効利用の判定, (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) 対年標準価格の検討. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.