別記様式第6

標準地番号

変動率 年間 -1.0 % 半年間

公示価格

円/㎡

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 16日提出

基準地番号							提出先 所属分科会						,	業者名 ツカダ不動産鑑定					,					- 宅地-1	
→ 基年地留亏 立科(県)-1							提出先 所属				第1				名 不動産鑑定士				塚田 賢治			 台		ED.	
鑑定評価額								720,0	000	円		1	m²当7	たりの価	格				10,20	0 円/㎡					
1 基	1 基本的事項																								
(1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑						監定	評価日	3		令和 7年 7月 10日					(6) [令和 7年 1			- 1		円/㎡					
(2)复	実地記	周査日		令和	门 7 ²	Ŧ.	6月 13	(5)信	略	3の種類			正常価格			— ц 4	四 路 路線価又は倍率 線 倍率種別					倍			
(3)釒	監定言	評価の条件		更均	也とし	ての	の鑑定	評価																	
2 鑑	定評	価額の決定	の理	曲	の要旨	ì																			
(1) 所在及び地番			北佐久郡立科町大字芦田字						字下	下宮地裏1668番24						地積			. 3	365		法令上の規	制等		
基準地	形	「住居表示」 状	示」等 プロエスコロコ ・ 敷地の利用の現法			現況	唐	辺の:	土地	の利用	用「	接直	接面道路の状況 供給				(m²) () 主要な交通施設との)) 都	3計外				
地	地								周辺の土地の利用 接の状況					の						の状況	5 ,2 - •		2017I.		
-	1.2:1		住宅 W2			般住	農地の中に中規模一 北東 般住宅が建つ分譲住 宅地域					ī 4m町道 水下			水道、下水	滋野 9.5km			(-	(その他)					
(2)	範	<u></u> 囲	東						歯 ′	10	m,	<u> </u> -:::	30	m 標準的傾			 	 建住宅	≥₩						
		準的画地の					間口		20 ı		奥行	約	1	8	m、‡		. 3	360 r	n²程	度、形	状 ほ	ぼ₽	長方形		
地域	地	域的特性	特詞		農地の 模な(に開発 地域	され	た小規	₹ 1	街 左	基準 4 m	方位 町道	北		交通	滋野馴	₹9.5k	m		法令	: 都	計外		
	事		事項	頁 :						i	路					施設					規制				
	地	域要因の	昭和											た	小規札	莫な住	<u>:</u> 宅地域で	で、周	辺に	は農地が	が多く宅	: 3地1	化は進んでい	いない。	
(3)	将来予測 地域要因に格別 (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地				5万以	の 変動	かない	,10) (· · · ·	労役も	5块2	状を維	封守	9 5 6		9る。 ∂)対象基	淮州		5位				+1.0		
(F) &F	*	で任のギ汁	取引車例比較法。比準			 隼価格 10					10,	200	円/		の個別	'	או נ				+1.0				
` ′	a走記 D適用	平価の手法 月												/ 円/၊		ы									
								算価格							円/										
			開発	発法開発法による価格									/ 円/m²												
(6)市場の特性			者等町や	でに	ある。 間業者	対領に	象基準	地は、 規模を	立科 な宅地	町で 分割	D郊外 襄が行	の] わ;	丘陵地 れー定	に配	比較的 供給 i	内古い はある	時期に開	開発さ	れた	こ小規模	莫な住宅	地	及び隣接市町域である。町 東性が劣るこ	「内では	
┃ ・検証及び鑑定 た ┃ 評価額の決定の し				「格: こが、	が求め) うり この (れた。 とおり	当該均適切力	也域は な取引	古し 事例	ハ開発 列より	i i i i i i i i	係る住 めてお	E宅i Sリ、	地域7 、規章	で、原館性は	価法及な 高い。よ	バ収益 こって	:還元 :、上	元法は道 と準価	適用でき 各を妥当	きず、 áとi	正で市場性を ・比準価格の 認め、鑑定部 等は行わなか)み試算 F価額を	
(8) 公規 示準	見価 ■格	標準地 標準地 番号					点正		補正 因		地域 因の 較			別的 因の 蛟	対象基 の規準 (円/	価格	内訳	準	封路 交通 環境		地域交通要因				
公示価格をした	: ; :	公示価格			円/㎡ [<u></u> 100		00	[100 10		100	[]				止着	補 画地 一 行政 その他		日本 行政 その他				
(9) 指定 おら	`	指定基準	地番							票準化 甫正	٢	地域 因の 較			別的 因の 跤	対象基 の比準 (円/	価格	内訳	準 3	5路 交通 環境		地域 交通 環境			
指定基準地の検討	の 前年指定 対			地	の価格	-	l/m²	[1(]	[100] [100	_ [100]				止行	画地 行政 の他		日 行政 その他		
(10) 対 対 標 標 準	らの栓	-1 対象 継続 前年標	も 準価	i格	新規				円/m	n²	価 格 動 形 り	[]	一般要	的因	亅楫	黄ばい		りき、					ま堅調、住宅 個人消費は		
対象基準地の前の年標準価格等が	討	同一	也が共通地点(代表標準地等と 也点)である場合の検討 5標準地 標準地					形成要因の] 5	要	3 域 対域要因に格別の変動はない。丘陵地の畑の 因 小規模な住宅地域で、利便性が劣ることから の競争力は劣る。														

[個別的 g 個別的要因に変動はない。 [要 因]

別記様式第6

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 16日提出 立科(県)-2 宅地-1

		基準地番	_							業者名 ツカダ不動産鑑定事務所						五付(木)-2 七地-1				
느		立科(県)	-2			第1			氏名		助産鑑定:			塚田	賢治	ì		印		
		鑑定評価	額			2	,240,0	円		1 ㎡当	たりの個	格					11,500	円/㎡		
1 基本的事項														2.1						
(1)1	価格田	寺点	令和 7年	7月	4)鑑定	E評価E	\$	和 7	7年 7	月 10日	(6		令和 7 路線価又				<u>円/㎡</u> 倍			
(2)	実地記	周査日	令和 7年	6月 1	3日 (5)価格	各の種類	<u> </u>	II.	常価	洛		編 一 信	路線 路線 信率種別						
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地とし	ての鑑定	評価															
2 鎾			の理由の要旨														1			
(1)		在及び地番 「住居表示」	11.佐?	八郡立科	町大字芦	田字.	上町屋	敷 2	6 8 7	番1			地 (m		19	上の規制	等			
基準地	形		<u>□ 寸 </u> 敷地の利用	の現況	周辺	の土±	也の利用	#	接面	道路0)状況	供給	,	,	<u>(</u> 交通施	<u>,</u> 設との	都計外			
地					の状	の状況						処理施 設状況	1	近の	状況					
		_	<i>1</i> , 2 ,			旧街道沿いに在来家 北7㎡											(7.0/4			
	1:1.	5	住宅 W2		屋が建	ち並ん	こ在米美	豕 : 主	は7m世」	m町道		水道、 下水	田中 13km				(その他)			
					宅地域															
(2)	範	囲	東 40 m、	西 100	l m、南	m、北 30		30 r) m 標		 準的使用 戸		地	 也						
	標	準的画地の	形状等	間口:	約 1	2 m,	奥行	約		m,		1	190 m		医、形状	大 長	方形			
近隣地域	地域的特性		特記 住宅地	道沿いの 域	i沿いの古くからの│ ┊基準方位 i 街 ∶7m町i				方位 订道	北 文通 田中駅				R13km			都計外			
			事項		路				施設						規制					
	地	域要因の	旧芦田宿の中	心部に比	較的近い	小中山	道沿い	のさ	い家立	家並みの住宅地域であ			5。近年		高齢化	や過疎	<u>:</u> 化が進る	み、空家	や空地	
(3)		来予測 か使用の判定	が増えつつあ 戸建住宅地	る。地球	要因に	各別()) 変動か	ない	100で、	今後		てを維持 9 4)対象基							0.0	
			取引事例比較	法 比準	比準価格 11					00 円	1 '	の個別	的要	方 [·]	lπ				0.0	
l ` ′	鑑定記 の適月	平価の手法 月	収益還元法																	
			原価法		<u> </u>															
						<u> </u>					/ 円/m²									
(6)	市場♂	D特性	開発法 同一需給圏は				/ 円 ====================================		ナマサルボフ	~ 垂i	5	の中心	叶町内	75.7 KR巻も	きま町の	全件老				
(0)	13 - 90 0	>1917	時である。対 増加傾向で、	象基準地	は、立種	糾町の	中心部	こど	むい古く	くから	の住宅	『地域であ	ҕるが、	過	疎化や	高齢化	が進み、	最近は	空家は	
(7\≜	计管值	価格の調整	が、最寄駅か	ら遠いこ	となどだ	から住	宅需要	はり	ンなく、	地価	は引き	続き下落	落傾向	で推	移して	いる。				
	・検討	E及び鑑定	比準価格は、価格が求められ	れた。当	該地域	は古く	からの	住年	ミ地域で	で、原	価法及	とび収益遺	景元法し	は適	用でき	ず、比	準価格(か試算	したが	
Ŧ	評1叫名 里由	頭の決定の	、上記のとお とおり決定し	た。なお	、規準	・比準	が可能	なと	公示地及	ひ基	準地が	べないので	ご、これ	15	との規	準等は		かった。	上記の	
(8) 公 #	目価	代表 標準地積		準地	時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比		別的因の	対象基 の規準		内	票 街		地域	街路 交通		
余道	推 格	公示価格	· -		1911				較	比較]/㎡) []		以 提 現 現 現 現		要因	環境		
公示価格をした	ر ا	ム小川川	п	円/㎡	100	100 100			100	[]				正石政			^四 行政 その他		
(9)		指定基準	地番号	13/	時点		標準化				別的	対象基	準地	*	その 票 街		地	街路		
指定	j,				修正		補正		因の比 較	要	因の 較	の比準	価格 /㎡)	内的	葉 交 環	通	域要因			
指定基準地) A	前年指定	※基準地の価格					100	ſ	1	(17	/ 111)	1	唐 画	地	因	1丁以			
地影	र्गे			円/m²	100]] 100					行 その			その他		
(10)			基準地の検討		•		/ * -	. [一般的			は緩やかに N圏内の動			いる。詩	设備投				
対象基準地の前年標準価格等か	景の	継約 前年標	売新規 準価格	11	,600 円	価 変格 動		要因		に増加		±/17	गातिः।	ᇱద		ᆡᄀᆽᅜ	α 1-1J.			
季 4 準 1 ## +*	黄树		地が共通地点(地点)である ^均	代表標準地等と 形 状 成 況]	地域要因	或]				受動はない。旧中山道沿いの古くからの(ウ高齢化が進み、空家も増加傾向で、住						
心の前	美	代表	₹標準地	弱合の検討 要						需要は少ない。							5			
Lua /-	'	標準地公示価]/㎡	"		個別的 要 因		個別的	を動はな	٦l اړ	0						

変動率 年間 -0.9 % 半年間

別記様式第6

-0.7 % 半年間

円/㎡

標準地番号 公示価格

変動率 年間

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 16日提出

												立科(.	県)5-1	宅地-1	
	基準地番	号	提出第	t f	所属分科会名	3	業者名	ツカク	ダ不動産銀	監定事務原	听				
	立科(県)	5-1	長野県	!	第1		氏名 不動産鑑定士				塚田	賢治	ì	ED	
	鑑定評価	i額			43,400,000	円	•	1 ㎡当:	たりの価	格			14,	700 円/㎡	
1 基2	本的事項														
(1)価	格時点	令和 7年	7月 1	日 (4) 釒	監定評価日		令和 7	年 7	月 10日	(6) 路	[令和			円/㎡	
(2)実	:地調査日	令和 7年	6月 13	3日 (5)fi	西格の種類		正常価格			線	路線価別	Xは倍率 種別	<u> </u>	倍	
(3)鑑	定評価の条件	更地とし	ての鑑定詞	評価						1 1 1 1 1					
2 鑑定	定評価額の決定	の理由の要旨													
(1)	所在及び地番	北佐久	2郡分科町	T大字芦田	字西赤羽根	186	8番69	k		地積	2,9	951	法令上の規制等		
基準地	「住居表示 形状	」等 がある			土地の利用					(m²) +	<u> </u>) <u>またし</u>	*** L		
地	71247	方はピックイリイカ	Uノ1元 <i>I</i> JL	の状況	工工匠(0)不订开	接面道路の状況 					な交通施設との の状況		都計外		
	計形			任屋の庄2	舗、営業所	北13m	国道		水道、	田中			 (その他)		
	.5:1			等が増え	つつある国路線商業地	1010			下水	12km			(土砂災害警	戒区域)	
				域											
(2)	範囲	東 100 m、	西 300	m、南	0 m、北	50	m 標	準的個		L 層店舗地					
近 隣 一	標準的画地の		間口系	勺 70	,		40 m、規模				度、形状ほ		ぼ台形		
近 隣 地 域	地域的特性	特記	61		街	3 m国道	1	交通	田中駅	(12KM		法令	:都計外 :(土砂災害警戒 :	区域)	
		事項			路			施設				規制			
	地域要因の 将来予測	当町を横断す、今後も現状				業所等	が増え	つつあ	る路線商	〕業地域	で、地域	要因に	: 格別の変動か	ないので	
(3) 最	最有効使用の判定	低層店舗地						(4	1)対象基	準地 7	はい				
(5)繇	定評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		15,000 円/㎡			´の個別 因	的要					
1 ' '	適用	収益還元法	収益	価格		10,8	800 円	/ m²							
		原価法	積算	価格			/ 円/	/ m²							
		開発法	開発	法による値	西格		/ 円/	/ m²							
(6)市	場の特性	同一需給圏は や沿道サービ 差し入れて借 コロナ後の社	ス事業等 [:] 家するケ [.]	を拡大しよ ースが多い	こうとする地 いが、最近は	は場の法 は地価が	人等が 下落し	考えら 値頃感	れる。大 がでてき	手の店	舗需要は などから	、定期 取得す	借地や建設協 るケースもみ	引金等を	
	算価格の調整 検証及び鑑定	比準価格は、	補修正も	適正で市場	場性を反映し 3 収益性を	た価格	が求め	られた	。収益価	格は、	基準地に	郊外型	の店舗を建築	いまきが生	
評 理	価額の決定の 由	じるので、や 格を重視し、	や流動的 収益価格	な側面も有 を関連づけ	iする。以上 t、鑑定評価	:の各価 I額を上	格の性に記のと	格及びおり決	市場参加定した。	者の属	性等を勘	案し、 	本件において 	は比準価	
(8) 公規			準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的因の	対象基準 の規準 (円/	価格 内	準 交	路 通 境	地域要因	通	
公示価格を	公示価	格		Г 1	100	100	[*X 1	(11)	111) ~	補世	i地	13.	政	
をた			円/㎡	100	[]] 10	0			一行	·政 ·他	その	他	
(9)	指定基準	≛地番号		時点	標準化	地域		別的	対象基準	準地 中		路	地街		
指か			修正	補正	因のb 較	.t) 安! 比!	因の 較	の比準f (円/	'㎡) 訳		通 境	地域交现			
指定基準地がらの検討	前年指定	≧基準地の価格	準地の価格 [100	100	_ []			世 三	i地 · m	^四 行		
地討			円/㎡	100	[] [-] 10	0			行政 その他			16.	
(10) 対佐		基準地の検討 売 新規			/	一般 [要							借家需要が中 かで、好調業		
また	の前年標	準価格		,800 円/n	n 格動	<u>sc</u>	i i	ま上向	位いている。			活発化するなかで、好調業種の需要			
李 华 準 価 地 均	[計] -2 基準 同一	地が共通地点(地点)である均			盛 況		域] [‡] 因] <i>7</i>	地域要 が、店	因に格別 舗の集積	の変動 度が低	はない。 ハことか	tない。郊外型の路線商業地域である Nことから、路線商業地域としての競			
対象基準地の前、年標準価格等か	代表	支標準地	標準地		価格形成要因の 変動状況		争力はやや劣る。					- , <i>PH</i>		///	
, כו נימו		1 *** '			100	佃叫	n / 1 /	CO CO 444	क्क 🖂 I — के	SELILL 1					

個別的 個別的要因に変動はない。 [要 因]