

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15日提出
青木(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定 株式会社	
青木(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額		6,890,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月13日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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					地積 (㎡)	453 ()	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		
	1.5:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域	西5.2m村道	水道、下水	上田 11km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 230 m、南 150 m、北 0 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	村の中心部に近い国道 1 4 3 号南側背後の農地利用が多い住宅地域。		街路	基準方位 北 5 . 2 m村道	交通施設	上田駅 南西方11km	法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測	近年、周辺地域に中規模工場が進出したものの人口減少が続く中、過疎化の進行が懸念され地価は下落傾向と予測する。国道 1 4 3 号青木峠バイパスが施行中であり開通後は松本市方面への所要時間が飛躍的に短縮される。									
(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 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	同一需給圏は当村を中心にして上田市の浦野、越戸、岡、仁古田等の住宅地域である。需要者は圏内の居住者が中心である。当該地域は当村中心部の住宅地域であり、村内では商業施設、村役場への接近性の比較的良好な地域である。近年、周辺地域に中規模工場が進出し、国道沿いには社宅も建設されたものの、人口減少が続く中で過疎化の進行が懸念される。民間の土地取引は少なく、需要の中心となる価格帯については把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は需給圏を拡大のうえ住宅地域における取引事例より算定されたもので、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格と思考する。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅中心の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で且つ当面は新規需要も見込めないため、収益還元法は適用しなかった。よって、実証的で具体性に富む比準価格を標準に、鑑定評価額（格）を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,300 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/㎡			価格変動状況要因	[一般的要因] 総人口、生産年齢人口とも減少。上田市方面への人口の流出。高齢化の進展。						
					[地域要因] 地域自体に目立った変化はない。						
					[個別的要因] 方位が西であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %								