

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月16日提出
上田(県)-1 宅地-1

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	
上田(県)-1	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		12,000,000 円		1㎡当たりの価格	55,400 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	[令和 7年 1月]	44,000 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
					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		上田市材木町1丁目132番2 「材木町1-12-18」				地積 (㎡)	216 ()	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)2中専 (60, 200) 準防			
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ既成住宅地域		南西8m市道	水道、 ガス、 下水	上田 1.4km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 120 m、南 60 m、北 60 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 19.0 m、規模					216 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	市中心部に近い利便性に優 る住宅地域		街 路	基準方位北、8 m 市道	交通 施設	上田駅 北東方1.4km		法令 規制	(都)2中専 (70, 200) 準防		
	地域要因の 将来予測		市中心部に近く利便性の高い既成の住宅地域で、今後も現状を維持すると予測される。										
(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 					

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 16日提出
上田(県)-2 宅地-1

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	
上田(県)-2	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		8,620,000 円		1 m ² 当たりの価格	38,500 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 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
					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		上田市諏訪形字南中田 9 6 4 番 1 1				地積 (㎡)	224 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60, 200)			
	1:1	住宅 W1		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南西4m市道	水道、ガス、下水	城下 200m		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 15 m、北 15 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 15 m、規模		230 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	駅に近く利便性の比較的高い住宅地域。		街路	基準方位北、4 m 市道		交通施設	城下駅 南方200m		法令規制	(都) 1 住居 (60, 160)	
	地域要因の将来予測		昭和 3 0 年代に開発された小規模の分譲地であるが、市中心部へのアクセスが良好であることから、需要は堅調に推移すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 38,500 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 21,000 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		同一需給圏は上田市市内の千曲川左岸の比較利便性の高い住宅地域と判定した。需要者の中心は上田市在住のファミリー層であるが、圏域外からの転入者もみられる。千曲川左岸であるものの市中心部への接近性に優り、比較的人気の高い地域であることから、浸水リスクの市場への影響は弱まっており、需要は堅調となっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 0 0 0 万円、新築建売で 2 5 0 0 ～ 3 0 0 0 万円程度と認められる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は既成の小規模住宅団地に所在し、自己使用を前提とする取引がほとんどを占める。比準価格の適用に当たっては、千曲川左岸の住宅地域に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。周辺では自用の戸建住宅が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を参考として、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) 公示価格とした	規格価格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
		公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	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 +5.0
		上田(県)-1									交通 0.0		交通 -1.0
		前年指定基準地の価格 54,700 円/㎡		[101.3] 100	100 [103.0]	100 [144.5]	[103.0] 100	38,300			環境 0.0		環境 +39.0
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 市の人口はやや減少傾向。利便性が高い地域と劣る地域の需要格差は広がっており、二極化傾向がある。						
		■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,400 円/㎡					[地域要因] 千曲川左岸の比較利便性の高い住宅地域で、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					[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	+0.3 %	半年間								

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 16日提出
上田(県)-3 宅地-1

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	
上田(県)-3	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		14,600,000 円		1㎡当たりの価格	49,300 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]	39,000 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
					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		上田市中央西 1 丁目 6 3 8 9 番 1 外「中央西 1 - 4 - 2 3」				地積 (㎡)	297 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60, 200) 準防				
	台形 1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		北5.5m市道	水道、ガス、下水	上田 1.4km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 120 m、南 20 m、北 20 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 台形											
	地域的特性	特記事項	上田城趾公園に近い既成住宅地域。		街路	基準方位北、5.5 m市道	交通施設	上田駅 北西方1.4km		法令規制	(都) 1 中専 (70, 200) 準防			
	地域要因の将来予測	街区整然とした既成の住宅地域で、利便性が良好で需給は安定しており、熟成した住宅地域として今後も同様に推移すると予測する。												
(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 49,300 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 23,500 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	同一需給圏は千曲川右岸の中心部に近い住宅地を中心として、千曲川左岸の比較的中心部に近い地域を含む。需要者の中心は上田市在住のファミリー層であるが、地元の居住者が大半を占める。利便性が良好で需要は底堅く、供給が少ないため、地価は緩やかな上昇傾向となっている。需要の中心となる価格帯は、土地のみで 1 0 0 0 ~ 1 5 0 0 万円程度、新築建売で 2 5 0 0 万円 ~ 3 5 0 0 万円前後と認められる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成の住宅地域に所在し、自己使用を前提とする取引がほとんどを占める。比準価格の適用に当たっては、千曲川右岸の住宅地域に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。周辺では自用の戸建住宅が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を参考として、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) 公示価格とした	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100								
(9) 指定からの検討	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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+2.0
	上田(県)-1										0.0		0.0	
	前年指定基準地の価格		[] 101.3	[] 100	[] 100	[] 100.0	49,300				+3.0		0.0	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 市の人口はやや減少傾向。利便性が高い地域と劣る地域の需要格差は広がっており、二極化傾向がある。								
	■ 継続 ☐ 新規					[地域要因] 中心部に近い利便性が良好な住宅地域で、地域要因に格別の変動はない。								
	前年標準価格 49,000 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	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	+0.6 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
上田(県)-4 宅地-1

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
上田(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	8,550,000 円		1㎡当たりの価格	30,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月14日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年7月2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		上田市上塩尻字宮浦3 4 5 番3 外				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) (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の中に空き 地等が見られる郊外 の住宅地域		西4.7m市道	水道、 ガス、 下水	西上田 850m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 40 m、北 80 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 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	西上田駅 東方850m	法令 規制	(都) (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		郊外の住宅地域で、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。利便性の良好な地域の需給は安定しており、地価水準は当面横ばい傾向と予測する。									
(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		30,100 円/㎡		角地に準じた効用増		+2.0				
	収益還元法	収益価格		12,000 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は千曲川右岸の旧上田市西部住宅地域である。需要者は上田市内の事業所に勤務し、戸建住宅を希望する個人が中心である。塩尻地域は全般的に需給が安定しており、近隣地域も中心市街地への接近性にはやや劣るが、商業施設へのアクセスに優れた既成住宅地域であるため、需給はおおむね安定している。取引の中心価格帯は土地が7 0 0 万～1 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅が2 , 7 0 0 万～3 , 2 0 0 万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、代替・競争の関係にある旧上田市西部等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。収益価格は、最有効使用の想定賃貸用建物が将来生み出すであろう純収益の現価の総和を求めた理論的な価格であるが、主たる需要者の価格判断において収益性は重視されていない。よって、収益価格は参考に留め、比準価格を採用し、標準地及び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。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 上田-6		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 -2.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 32,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [112.7]	[104.0] 100	30,300		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 +3.0 交通 -2.0 環境 +85.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 上田(県)-1		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 -2.0 環境 +85.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 54,700 円/㎡		[101.3] 100	100 [103.0]	100 [186.7]	[104.0] 100	30,000		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 +3.0 交通 -2.0 環境 +85.0 行政 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 30,100 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	特に大きな変動は見られない。					
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	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	アルプス不動産鑑定事務所
上田(県)5-5	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	44,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	47,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	39,000 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	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 地域	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		上田市常田3丁目455番27外 「常田3-15-56」				地積 (㎡)	952 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都)準工 (60, 200)		
	台形 1:1.5	店舗兼工場 LS1		営業所、店舗等が建 ち並ぶ国道沿いの商 業地域		東13m国道	水道、 下水	上田 1.9km		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 120 m、北 120 m				標準的使用		低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模				1,000 ㎡程度、形状 台形					
	地域的特性	特記 事項	自動車関連の営業所が多い 商業地域		街 路	13m国道	交通 施設	上田駅 東方1.9km		法令 規制	(都)準工 (特別用途地区) (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		繁華性が高い幹線道路沿線の商業地域で、今後も現状を維持して推移していくものと予測される。堅調な需要が認められる一方で、供給は限定的であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。									
(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		48,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		36,500 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		同一需給圏は上田市中心部およびその外縁に位置する商業地域と把握される。需要者は県内外の企業であり、周辺に多い自動車関連業種のほか、飲食店やコンビニエンスストア等の各種店舗が想定される。特に商業店舗の集積する繁華性の高い路線商業地では不動産需要が旺盛で、新規投資も増加傾向にある。一方で、まとまった画地の供給は限られ、商業地の取引件数自体が少ないため、土地の中心価格帯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		収益価格は、低層利用が多い地域の特性を反映した建物を想定し、さらに路線商業型施設の標準的な形態を反映させ、相当数の駐車スペースを確保した結果、低位に試算された。当該地域は、商業地域ながら土地価格に見合う賃料水準が形成されていないと考えられるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との検証を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公 示 規 格 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 上田5-4		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 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 42,200 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	[100.0] 100	47,000		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 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			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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,900 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要因] 特に大きな変動は見られない。						
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
上田(県)-6	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	9,010,000 円		1 m ² 当たりの価格	39,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 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 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準 地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					上田市古里字天竺 1 9 5 0 番 1 2					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			(都) (60, 200)				
	1.5:1		住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ市街地東方の 住宅地域		西6m市道		水道、 ガス、 下水		上田 3.2km			(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 100 m、南 20 m、北 90 m					標準的使用		戸建住宅地								
	標準的画地の形状等			間口 約 18 m、奥行 約 13 m、規模					230 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記 事項		浅間サンライン・国道 1 8 号上田バイパス背後の住宅 団地		街 路		基準方位北 6 m 市道		交通 施設		上田駅 東方 3.2km		法令 規制		(都) (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		上田市内では需要が見込まれる地域であり、現状のまま堅調に推移するものと思われる。															
(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			39,000 円/㎡												
	収益還元法		収益価格			19,000 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		同一需給圏は上田市街地東方の染屋台地上段一帯の近郊住宅地域で、需要者は上田市の居住者及び市内への通勤者が中心である。当該地域を含めた古里地区は、上田中心市街地への近接性に優れることから、近郊の住宅適地として宅地開発が盛んに行われており、販売も概ね好調に推移している。なお、需要の中心となる価格帯は、土地で 1 , 0 0 0 万円程度、新築戸建で 3 , 0 0 0 万円程度である。																
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は戸建住宅が主体で自用目的での需要が中心の地域であり、収益価格は共同住宅を想定して求めたが、地価に見合う賃料が得られないため低位に求められた。本件は居住の快適性を重視する住宅地域であることから、周辺類似地域の住宅地の取引事例を基に試算した実証的で信頼性に優る比準価格を中心に、収益価格を参酌して指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 規 格 公 示 価 格 と した	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他				
	公示価格 円/㎡			[] 100	100 []	100 []	[] 100											
(9) 指 定 基 準 地 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	+2.0		
	上田(県)-1								交通			0.0	交通		0.0			
	前年指定基準地の価格			[101.3] 100	100 [103.0]	100 [142.8]	[102.0] 100	38,400	環境			0.0	環境		+40.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,700 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的] 景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。											
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地 域] 中心市街地近郊の住宅適地として需給は比較的堅調であり、 特に大きな変動は見られない。											
	変動率 年間 +0.8 % 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 ）

令和 7 年 7 月 15日提出
上田(県)-7 宅地-1

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
上田(県)-7	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	8,880,000 円		1 m ² 当たりの価格	29,500 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 14 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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		上田市蒼久保字村東 1 4 7 6 番 2 9				地積 (㎡)	301 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)		
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	信濃国分寺 1.8km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 160 m、北 110 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	国道 1 8 号北側背後の段丘上の熟成した住宅団地		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	信濃国分寺駅 東方1.8km	法令規制	(都) (60, 200)		
	地域要因の将来予測	地域北方に国道 1 8 号上田バイパスの延伸が予定され工事が進行中であるが、現状では特に影響は見られない。近郊の住宅地であるが国分、古里等と比較し、接近性・利便性等がやや劣り、需要は弱含み。										
(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 29,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は上田市街地近郊の住宅地域である。需要者は市内の居住者が中心であり、周辺市町村からの転入者も一定数みられる。近年、上田市街地に近接する古里・住吉地区の選好度が高い一方、蒼久保地区は接近性や利便性にやや劣るため、需給は弱含みである。蒼久保地区では国道 1 8 号上田バイパスの延伸工事が進行中で、将来的には利便性の向上が期待されるが、現時点では市場への影響は限定的である。需要の中心価格帯は土地で 7 0 0 ～ 9 0 0 万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は上田市街地近郊の類似地域から信頼性の高い事例を採用でき、要因比較を適切に行って求めた価格である。また、当該地域は戸建住宅が一般的な分譲住宅団地で自用目的の取引が中心であり、取引においては収益性よりも快適性、利便性が重視される地域であることから収益還元法は適用しなかった。よって本件は、市場性を反映した比準価格を標準とし、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。											
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	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
	上田(県)-1											
	前年指定基準地の価格 54,700 円/㎡		[101.3] 100	100 [103.0]	100 [188.7]	[103.0] 100	29,400					
(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 29,600 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因]	地域北方に国道 1 8 号上田バイパスの工事が進められているが、現状では影響は見られず地域要因に大きな変化は認められない。					
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	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	昭和不動産鑑定 株式会社
上田(県)-8	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	8,570,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,300 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		上田市築地字堀之内 1 0 2 番 3 4				地積 (㎡)	283 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)					
	1:1.5	住宅 W1	区画整然とした画地上に低層の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北東4.3m市道	水道、ガス、下水	上田原 1.5km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 90 m、南 90 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 15.0 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	国道 1 4 3 号築地バイパス東側背後の区画整然とした分譲住宅地域	街路	基準方位 北 4 . 3 m市道	交通施設	上田原駅 西方1.5km		法令 (都) (60, 200)	規制			
	地域要因の将来予測	既成住宅地化が進む分譲住宅地で、小学校、商業施設等に比較的近く、交通・生活利便性に優れ、周辺では宅地開発が進行し、地価は上昇傾向と予測する。											
(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 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		30,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		15,600 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	同一需給圏は千曲川左岸の当市郊外の住宅地域で、需要者は当市の居住者や周辺市町村部から市内への通勤者が中心である。小学校、商業施設等に比較的近く、交通・生活利便性に優れる住宅地域であり、周辺では宅地開発が進行し、地価は上昇傾向である。需要の中心となる土地の価格帯は、7 0 0 万円～1 0 0 0 万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺近傍の住宅地域における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格と料する。収益価格は収益性の観点からアパートを想定し試算したが、当地域の居住環境が収益性に完全換価できず低位に求められた。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額(格)を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地	標準地番号	上田-8	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +19.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格		36,100 円/㎡	[100.2] 100	[100] [102.0]	[100] [117.7]	[101.0] 100	30,400		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 +5.0 交通 +3.0 環境 +66.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地の検討	指定基準地番号		上田(県)-1	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +3.0 環境 +66.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		54,700 円/㎡	[101.3] 100	[100] [103.0]	[100] [179.5]	[101.0] 100	30,300		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 +5.0 交通 +3.0 環境 +66.0 行政 0.0 その他 0.0
(10)対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,200 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 総人口、生産年齢人口とも減少。住宅地需要は中心市街地及びその周辺に集中。							
	-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] 郊外の既成住宅地化が進む分譲住宅地であり、目立った変化はない。周辺で住宅地開発が進行。							
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %					[個別的要因] 方位が北東であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。							

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14日提出
上田(県)-9 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	
上田(県)-9	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額	4,540,000 円		1 m ² 当たりの価格		25,500 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		上田市下之郷字上迎乙2 6 9 番 4				地積 (㎡)	178 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)		
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域		南4.7m私道	水道、ガス、下水	大学前 380m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 10 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模				180 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	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	大学前駅 北方380m		法令規制	(都) (60, 200)	
	地域要因の将来予測		郊外の住宅地域で、近隣地域を含め周辺地域の変動要因は特段把握できず、現状のまま推移すると予測する。地価は当面横ばい傾向と予想する。									
(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		25,500 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		同一需給圏は千曲川左岸の当市郊外の住宅地域で、需要者は当市又は周辺市町村部の居住者や当市内への通勤者が中心である。最寄り駅、商業施設等に比較的近く交通・生活利便性に比較的優れる住宅地域であり、地価は横ばい傾向である。需要の中心となる土地の価格帯は、5 0 0 万円～7 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当市郊外に位置する住宅地における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格である。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅中心の住宅地域であるため賃貸需要は少なく、収益物件の想定は困難であり、試算は行えなかった。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額(格)を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 上田-8		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +43.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 36,100 円/㎡		[100.2] 100	100 [102.0]	100 [144.3]	[104.0] 100	25,600					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	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 25,500 円/㎡				価格変動要因の形成状況	一般的要因 [総人口、生産年齢人口とも減少。住宅地需要は中心市街地及びその周辺に集中。]						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 [地域自体に目立った変化はない。]						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					個別的要因 [方位が南であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。]						

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
上田(県)-10 宅地-1

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
上田(県)-10	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	8,060,000 円		1㎡当たりの価格	22,700 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 14日	(6)路線価	[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 2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		上田市長瀬字水押 2 8 0 5 番 2 0				地積 (㎡)	355 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 低専 (60, 100)		
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北西4.6m市道	水道、ガス、下水	大屋 1.4km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 50 m、北 150 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 19 m、奥行 約 17 m、規模		320 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域		街路	基準方位北 4 . 6 m市道	交通施設	大屋駅 南方1.4km	法令規制	(都) 1 低専 (土砂災害警戒区域) (60, 100)		
	地域要因の将来予測	既成住宅地化が進む中規模の住宅団地で、近年変化は見られない。上田市のベッドタウンであるものの、生活利便性がやや劣るため、住宅需要は低調で、地価は今後も下落傾向が続くものと予測される。										
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,700 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 11,500 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	同一需給圏は当市郊外に位置し、依田川右岸の住宅地のうち中央部から北部にかけての長瀬、塩川、下丸子、中丸子地区などの住宅地と把握される。主な需要者は丸子地区に居住し、当該地域に生活基盤を有する者である。当地区では人口減少が続く、市中心部からの接近性や利便性も劣ることから住宅地需要は低調で、地価も下落傾向にある。需要の中心価格帯は、土地で 5 0 0 万 ～ 8 0 0 万円、新築戸建てで 2 , 3 0 0 万 ～ 2 , 8 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺近隣の住宅地域における取引事例により算定され、比準過程も適切で現下の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、収益価格は収益性の観点から共同住宅を想定し試算したが、当地域の居住環境が収益性に完全換価できず低位に求められた。よって、実証的かつ精度に優れる比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連性にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	標準地番号	□ 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	東御(県)-1											
	前年指定基準地の価格	19,200 円/㎡	[98.4] 100	100 [101.0]	100 [81.6]	[101.0] 100	23,200					
(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 22,900 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 特に大きな変動は見られない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 -0.9 %	半年間 %									

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
上田(県)-11	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	7,030,000 円		1㎡当たりの価格	21,100 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 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等 上田市中丸子字中沢1 0 5 4 番1					②地積 (㎡) ()		333		③法令上の規制等														
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 低専 (50, 80)												
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅の中 に農地等が見られる 郊外の住宅地域		西4m市道		水道、 ガス、 下水		大屋 5.1km		(その他) (土砂災害警戒区域)												
(2) 近隣 地域	①範囲		東 90 m、西 60 m、南 30 m、北 100 m					②標準の使用		低層住宅地														
	③標準的画地の形状等			間口 約 18 m、奥行 約 18.5 m、規模			333 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																	
	④地域的特性		特記 事項		旧丸子町の中心市街地であ る上丸子に比較的近い住宅 地域		街 路		基準方位 北4 m 市道		交通 施設		大屋駅 南西方5.1km		法令 規制		(都) 1 低専 (土砂災害警戒区域) (50, 80)							
⑤地域要因の 将来予測		本地域は、旧丸子町の中心市街地に比較的近い住宅地域であり、近時、中丸子エリアの世帯数は増加している。もっとも、その地域要因に特段の変動は認められず、当面、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		+2.0									
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格					21,100 円/㎡														
			収益還元法		収益価格					10,200 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、旧丸子町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、旧丸子町に地縁的選好性を有するマイホーム保有目的のエンドユーザーが中心となる。その市場は、好調な上田市中心部周辺の住宅地に対して、相対的に地価が低位に留まっているため、その需要を喚起し得る価格水準に達していると思料され、好意的な需要が一部に認められている。その価格水準は、土地が700万円程度、新築戸建は2,000万円中盤程度が主流となる。																						
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本基準地は、旧丸子町の中心市街地に程近い、のどかな住宅地域にあって、居住の快適性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格は、地域の実情と投資採算性の観点から、相当低位に留まらざるを得ない。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、指定基準地との均衡が保たれている比準価格を重視、収益価格を参考に、鑑定評価額を決定した。																						
(8) 公示 価格 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 上田-9		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		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+2.0 0.0 +0.5 +3.0 0.0 0.0	
	公示価格 22,600 円/㎡		[98.5] 100		100 [102.0]		100 [105.6]		[102.0] 100		21,100													
(9) 指定 基準 地 の 検 討	①指定基準地番号 東御(県)-1		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		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+2.0 +2.0 -13.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 19,200 円/㎡		[98.4] 100		100 [101.0]		100 [90.5]		[102.0] 100		21,100													
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 21,100 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 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。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。																	
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所
上田(県)-12	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	6,240,000 円		1 m ² 当たりの価格	18,400 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 11日	(6)路線価	[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		上田市真田町長字重附7257番4				地積 (㎡)	339 ()	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			
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ郊外の閑静な 分譲住宅地域	北7.8m市道	水道、 下水	上田 9.3km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 110 m、西 30 m、南 75 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 17.0 m、規模		340 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	真田地区の住宅団地	街 路	基準方位北、7 . 8 m市道	交通 施設	上田駅 北東方9.3km		法令 規制	都計外	
	地域要因の 将来予測	真田地域の住宅地域で、上田市中心市街地への接近性が劣るものの地価下落が続いたことから値頃感が出てきている。 地域要因に特段の変動は把握されず、当面は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		0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格			18,400 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	同一需給圏は真田地区を中心とした上田市北東部の住宅地域と判定した。需要者の中心は真田地区内の個人が中心であり、地区外からの転入は少ない。真田地区は山間部に近い上田市北部に所在して中心市街地への接近性が劣るものの、値頃感が出てきており、需給は概ね均衡している。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円～800万円、新築建売で2000万円～3000万円前後と認められる。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は中心市街地への接近性に劣る住宅地域で、自己使用の不動産が多く、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しなかった。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、本件の比準価格は真田地区内の取引事例を中心に求められており、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 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,400 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 市の人口はやや減少傾向。利便性が高い地域と劣る地域の需 要格差は広がっており、二極化傾向がある。						
	-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 円/㎡				[地 域 要 因] 中心市街地への接近性に劣る住宅地域で、地域要因に特段の 変動はない。						
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
上田(県)-13 宅地-1

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
上田(県)-13	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	5,690,000 円	1㎡当たりの価格	8,620 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 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				上田市下武石字稲荷1 4 7 9 番 5			②地積 (㎡)	660 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		都計外	
	1:2.5	住宅 W2		農家住宅、一般住宅 が散在する農家住宅 地域		西4m市道	水道、 下水	大屋 11km		(その他)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 16.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 640 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	水田等農地に囲まれた小規模な集落地域		街 路	4 m 市道	交通 施設	大屋駅 南西方11km		法令 規制	都計外
	⑤地域要因の 将来予測		本地域は、水田等農地に囲まれた小規模な集落地域であり、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			8,620 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		同一需給圏は旧武石村を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は旧武石村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、既成住宅地に対する需要の誘因は乏しいことから、地価も低調に推移している。その価格水準について、新築戸建の流通はなく、主に中古戸建について5 0 0 万から6 0 0 万円程度が主流となる。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		本基準地は、農地に囲まれた小規模な集落地域に所在し、土地建物の規模にゆとりもあって、居住の快適性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、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	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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定 からの 検討 基準地	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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 8,710 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇の継続が消費マインドの下振れ等個人消費に及ぼす影響を看過し得ず、不透明感が認められる。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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。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。						
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所
上田(県)5-1	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	36,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,700 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 11日	(6)路線価	[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 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		上田市御所字下満丁196番10外				地積 (㎡)	894 ()		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)近商 (80, 200)				
	1:1	店舗 L S1		店舗、一般住宅等が 混在する県道沿いの 商業地域		南16m県道	水道、 ガス、 下水	三好町 200m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 170 m、西 150 m、南 45 m、北 30 m					標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 30 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ正方形											
	地域的特性	特記 事項	千曲川左岸近郊の幹線沿いで 熟成途上の路線商業地域		街 路	16m県道	交通 施設	三好町駅 北西方200m		法令 規制	(都)近商 (80, 200)			
	地域要因の 将来予測	前面道路の拡幅整備が完了し、今後は路線商業地域として徐々に熟成すると予測する。市街地近郊に存するが相応の繁華性を持つ路線商業地域として地価は横ばいで推移すると予測する。												
(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		41,700 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		25,800 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	同一需給圏は上田市内の路線商業地域と判定した。需要者の中心は沿道サービス業等を営む地場の事業者であるが、県外の事業者からの需要も認められる。当該地域は千曲川左岸の市街地近郊に存する路線商業地域で、多様な業種の需要が認められ、近年の拡幅整備に伴い街路条件が向上しており、需要は底堅い。取引の中心となる価格帯は、個別の取引事情により左右されるケースが多く、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	周辺では賃貸経営を目的とする取引は少なく、自用目的での取引が多いため、収益価格は信頼性が低い。これに対し、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上田市内の路線商業地等に係る取引事例から求めており、信頼性が高い。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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)規 格 公示価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 上田5-4		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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -2.0 +5.0 0.0 0.0
	公示価格 42,200 円/㎡		[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.9]	[100.0] 100	40,700		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(9)指定 からの 標準地 の検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
(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 40,700 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 市の人口はやや減少傾向。商況はやや弱く、全体的に商業地 需要は横ばいからやや減少傾向にある。									
	-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 円/㎡				[地 域 要 因] 市街地近郊で千曲川左岸の路線商業地であり、県道の拡幅整 備に伴い熟成途上にある。									
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
上田(県)5-2 宅地-1

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
上田(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	8,060,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月12日	(6) 路線価	[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	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		上田市上丸子字沢田3 5 1 番 1				②地積 (㎡)	336 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都)近商 (80, 200)		
	1:2	店舗 S3		低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	東11m市道	水道、ガス、下水	大屋 5.6km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 25 m、北 200 m			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 m、奥行 約 25 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	旧丸子町の中心商店街		街 路	1 1 m 市道	交通 施設	大屋駅 南西方5.6km	法令 規制	(都)近商 (80, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	本地域は旧丸子町の中心商店街ではあるが停滞しており、カネボウ跡地のショッピングセンターが顧客のニーズを満たしている。その地域要因に特段の変動は認められず、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	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				24,400 円/㎡				
	収益還元法		収益価格				15,800 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、旧丸子町を中心とする商業地域とその周辺地域である。典型的需要者は、旧丸子町に地縁の選好性を有する事業者に限られ限定される。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く、上丸子エリア等かつての中心的商業地域ほど停滞傾向にあることから、地価もまた低調に推移している。商業地の取引件数は極めて少なく、敷地規模も様々であることから、需要の中心となる価格水準を把握することは困難といわざるを得ない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、小売店舗等が建ち並ぶ旧丸子町の中心商店街にあって、商業の利便性や視認性を有する事業用地である。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) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 上田5-5										
	公示価格	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	24,000					
	24,200 円/㎡										
(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	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 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、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。 [地域要因] 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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	■ 継続 ☐ 新規										
	前年標準価格 24,500 円/㎡										
	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/㎡										
	②変動率	年間 -2.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
上田(県)5-3 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	
上田(県)5-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額		75,000,000 円		1㎡当たりの価格	32,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10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		上田市築地字上川原 2 5 番 1 外				地積 (㎡)	2,323 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)			
	台形 1:1	店舗 S 1		大規模な小売店舗等が増えつつある郊外幹線沿いの路線商業地域		西25m国道	水道、ガス、下水	上田原 1.8km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 100 m、北 230 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 40 m、規模		2,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記事項	国道 1 4 3 号築地バイパス沿いの商業地域		街路 2 5 m国道	交通施設	上田原駅 北西方1.8km		法令規制	(都) (70, 200)			
	地域要因の将来予測		郊外の基幹国道沿い商業地域で、南方にシャトレーゼの出店もあり、将来は徐々に熟成を高めていくものと予測する。										
(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 33,400 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 21,500 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		同一需給圏は当市の商業地域で、需要者は沿道サービス業を行う長野県内外の法人が中心である。当該地域は車両交通量が比較的多い基幹国道沿いの郊外路線商業地であるものの、路線商業地間での競争が激しく、大型商業施設への顧客の流出が続いている。また、南方の同一街路背後至近にシャトレーゼが出店した。なお、地価は横ばいで推移している。取引価格は当事者の業種、個別事情に左右され、需給の中心となる価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は、直接法にて純収益を資本還元したもので比準価格に内包する投資的要素相当分を排除する等の使用収益を前提とするもので、商業地の立地採算性が重視される観点において説得力を有するものの、想定要素の介入、賃料市場の特異性等から低く試算された。従って、市場性を十分考慮し実証的な比準価格を標準として捉え、収益価格を関連づけ、更に、標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連性をも考慮し、上記のとおり鑑定評価額(格)を決定した。											
(8) 公示価格	標準とされた価格	□ 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 上田5-4									交通 0.0		交通 0.0
		公示価格 42,200 円/㎡		[100.1] 100	100 [100.0]	100 [130.6]	[100.0] 100	32,300		画地 0.0	環境 +32.0	行政 +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	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 0.0
		前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	交通 0.0			交通 0.0		
										環境 0.0	環境 +32.0	行政 +2.0	
										画地 0.0	その他 0.0		
										行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	年間の価格変動率	-1 対象基準地の検討			価格変動要因	[一般的要因] 郊外路線商業地は希少性に乏しいため、地域間競争が激しい。							
		■ 継続 □ 新規				[地域要因] 地域自体に目立った変化はない。							
		前年標準価格 32,300 円/㎡				[個別的要因] 標準的画地であり、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											
		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 ）

令和 7年 7月 14日提出
上田(県)5-4 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	
上田(県)5-4	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士	金子 和寛
鑑定評価額		23,000,000 円		1㎡当たりの価格	65,200 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]	52,000 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
					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		上田市天神 1 丁目 1 8 2 2 番 8 「天神 1 - 3 - 2 2 」				地積 (㎡)	353 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都)商業 (80, 400) 準防		
	1:2.5	店舗 S 5		中小規模の小売店舗 等が集まる駅に近い 商業地域		北東18m県道	水道、 ガス、 下水	上田 360m		(その他) (90, 400)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m					標準的使用	中低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 30 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	当市中心部の駅前通りに続く 県道沿いの商業地域		街 路	1 8 m県道	交通 施設	上田駅 北西方360m		法令 規制	(都)商業 (90, 400) 準防	
	地域要因の 将来予測		大型商業施設への顧客の集中が進む中でも、当市中心部の駅前通りに続く商業地域で商況は底堅く地価は横ばいと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗地						(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 66,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 43,200 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		同一需給圏は当市の商業地域で、需要者は不動産賃貸業、飲食業等を営もうとする長野県内の法人が中心である。中心商店街が、アリオ上田及び郊外大型小売店舗との競争関係において繁華性が減退している中でも、テナントビルに営業所が入居するなど駅前地区はその希少性から需要は根強く、また、マンション需要の期待性もあり地価は横ばい傾向である。取引価格は当事者の業種、個別事情に左右され、需給の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は直接法にて試算したもので、理論的価格であるが、多くの想定要素の介入に加え、賃貸借慣行未成熟による的確な賃料水準把握の困難性等から精度は劣る。従って、当市に位置する商業地域の事例を採用し、市場性を十分考慮し実証的な比準価格を重視して捉え、収益価格を関連づけて正常価格に接近するものとし、標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関連性をも考慮し、上記のとおり鑑定評価額(格)を決定した。										
(8) 公示価格 とした	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 上田5-1		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 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [165.9]	[100.0] 100	65,100			交通 0.0		交通 +5.0
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +58.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 0.0			行政 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 65,200 円/㎡				価格 変動 要因 の 形成	[一般的要因] 大型商業施設への顧客の流出も見られるが、需要は根強く地価は横ばい傾向である。						
	-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 円/㎡					[地域要因] テナントビルに営業所が入居したほかは、地域自体に目立った変化はない。						
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 標準的画地であり、個別的要因に変動はない。						
変動率		年間 0.0 %	半年間 %									

鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
上田(県)5-5 宅地-1

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
上田(県)5-5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額		44,700,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 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14日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	39,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年7月2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		上田市常田3丁目455番27外「常田3-15-56」				地積 (㎡)	952 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)準工 (60, 200)			
	台形 1:1.5	店舗兼工場 L S1		営業所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域		東13m国道	水道、下水	上田 1.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 120 m、北 120 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記事項	自動車関連の営業所が多い商業地域		街路 13m国道	交通施設	上田駅 東方1.9km		法令規制	(都)準工 (特別用途地区) (60, 200)			
	地域要因の将来予測		繁華性が高い幹線道路沿線の商業地域で、今後も現状を維持して推移していくものと予測される。堅調な需要が認められる一方で、供給は限定的であり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(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 48,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 36,500 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	同一需給圏は上田市中心部およびその外縁に位置する商業地域と把握される。需要者は県内外の企業であり、周辺に多い自動車関連業種のほか、飲食店やコンビニエンスストア等の各種店舗が想定される。特に商業店舗の集積する繁華性の高い路線商業地では不動産需要が旺盛で、新規投資も増加傾向にある。一方で、まとまった画地の供給は限られ、商業地の取引件数自体が少ないため、土地の中心価格帯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	収益価格は、低層利用が多い地域の特性を反映した建物を想定し、さらに路線商業型施設の標準的な形態を反映させ、相当数の駐車スペースを確保した結果、低位に試算された。当該地域は、商業地域ながら土地価格に見合う賃料水準が形成されていないと考えられるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 上田5-4		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 0.0	
	公示価格 42,200 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	[100.0] 100	47,000			交通 0.0		交通 0.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0		行政 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 46,900 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 特に大きな変動は見られない。							
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							