

鑑定評価書 (令和5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 16,400,000 円 and 56,200 円/m².

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 and price types.

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. Contains detailed reasoning for the valuation, including location, area, and market characteristics.

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	17,100,000 円	1㎡当たりの価格	62,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月5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	基準方位北、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り、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	62,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	27,400 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、居住環境が良好なことから需給は安定している。中心価格帯は土地で13000~18000万円程度、新築戸建住宅で30000~35000万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	68,000 円/㎡	[101.5]	100	[104.0]	[108.2]	100	61,300				
(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	62,100 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 +0.3 %	半年間	%								
	変動状況の要因	<p>[一般的] 県内経済はコロナ禍からは回復基調にあり、個人消費の上向きから観光、宿泊は堅調、製造業は原材料の高騰等から先行き懸念がある。</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] 個別的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		11,500,000 円	1㎡当たりの価格		48,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	39,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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50m、西50m、南50m、北50m 標準的使用 低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約13m、規模220㎡程度、形状ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 市道4m	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の商店街に金融機関、店舗が立地している。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微増傾向で推移するものと予測する。								
(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	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	14,900 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。市場の動向として近隣地域の街路は幅員が標準であるが、周辺地域は狭い箇所が多い。当該地域の利便性の程度も標準であるので相対的に需要は回復している。取引の中心価格帯は、土地が1200万円~1400万円程度、新築戸建住宅は2700万円~3200万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその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	[]	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	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 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	長野(県)-16 前年指定基準地の価格	[101.5]	100	100	[102.0]	48,500				
	68,000 円/㎡	100	[104.0]	[139.7]	100					
(10) 対年間の標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,700 円/㎡				価格変動要因	[一般的要因] 長野市及び古里地区の人口は減少傾向で推移。新設住宅着工戸数や有効求人倍率等は対前年度比で上昇傾向。				
	-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] 特に変動要因はない。洪水浸水想定区域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。				
	変動率	年間 +0.4 %	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
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	2,040,000 円	1㎡当たりの価格	3,940 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	長野市鬼無里字東平12618番1				地積(㎡)	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500㎡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			
	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	3,940 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北西部の鬼無里・戸隠地区を中心とした農家住宅地域で域内で他地区の農家集落地域も含まれる。需要者は当地区の居住者のうち当該地域に地縁関係のある者にほぼ限定され、同一需給圏外からの転入はほとんどない。農家集落の特性から取引は極めて少なく、需要の中心となる価格帯の把握は困難な状況にある。市場の動向として人口減少率が他地区に比べ大きく、積雪も多いことから不動産需要は弱い。										
(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/㎡)	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	街路交通環境画地行政その他		
(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	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	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格形成要因の	[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	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。		
	前年標準価格		4,040 円/㎡						特に大きな変動は見られない。近隣地域及び周辺地域で空き家が増加している。		
	-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						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	-2.5%	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	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5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50m、西50m、南100m、北120m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約13.5m、奥行約17.5m、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、需要は安定的であり、地価は上昇傾向にて推移している。										
(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	68,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	36,700 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、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。商業施設の状況を中心に居住利便性は良好で、区画整然とした住宅団地として住環境も優れ、需給動向は安定的である。需要水準の総額は、土地のみで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あるため、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	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	68,000 円/㎡	[101.5]	100	[104.0]	[99.9]	100	67,800				
(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	66,900 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 +1.6 %	半年間	%		<p>変動状況の要因</p> <p>[一般的] 人口減少傾向は継続、土地取引件数・建築着工件数は対前年(7月~3月・5月期)増加傾向を示し、当地地価は、総体的に安定的。</p> <p>[地域] 既述のとおり住環境・利便性ともに優れる地域として、需要の顕在化が見込める地域であるため、今後も安定的に推移するものと予測。</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	有限会社ながの鑑定
長野（県） -6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	16,100,000円		1㎡当たりの価格	67,000円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	53,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	①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			②地積 (㎡)	241	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	1住居 (60,200) (その他) (60,200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 60m、西 60m、南 40m、北 40m		②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0m、奥行 約 16.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	当該団地周辺の街路の連続性が悪くアクセスがスムーズでない	街路	基準方位北、6.5m市道	交通施設	長野駅東方 2.9km	法令規制	1住居 (60,200)
(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		67,000円/㎡				
	収益還元法		収益価格		36,200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街地東部の郊外住宅地全域。需要者は当該地区の居住者のほか他市域・他市町村からの転入も見られる。近年長野駅、郊外量販店、小中学校等に比較的近く生活利便性に優れる住宅地は例外なく需要は高まっており上方方向を向いている。さらに低金利や住宅ローン減税等融資環境は依然良好で総額的には市内中庸値を超えている。需給圏内の土地価額は1600万円以上、新築の戸建物件は3500万円以上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	近隣地域周辺ではアパートも散見される。収益還元法は想定可能な範囲で収益性を検討したもので理論的である。しかし、現実的な空室率や建築費高騰の影響等将来予測が明確でないため安全性を重視すると低位とならざるを得ない。よって、自用目的での取引が中心と考えられ、実際取引に基づき比較検討した比準価格を重視し、収益価格は参考に止め、代表標準地との検討を踏まえ、地積と単価、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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	⑧地域要因
	標準地番号 長野 -1		[100.8]	100	100	[104.0]	100	66,500	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0
(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	⑧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	街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地等の前年からの検討	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 66,300円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 物価高騰、実質賃金減少等により景気好循環には至らないが、住宅地取引は低金利や住宅ローン減税等金融緩和継続から好調を維持。					
	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/㎡			地域要因 市中心部へはやや遠いが、国道18号や長野須坂インター線沿いへの郊外量販店等の出店が多く生活利便性は元々高い。					
	②変動率 年間 +1.1% 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	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)-7	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	55,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5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	長野市大字川合新田字北岡707番2				地積(㎡)	197	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) (その他) (60,176)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西80m、南30m、北50m 標準的使用 戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約18m、規模200㎡程度、形状長方形										
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.4m市道	交通施設	長野駅南東方3.2km 法令 1住居(60,176) 規制					
	地域要因の将来予測	戸建住宅の中にアパートや若干農地も残るほぼ熟成した住宅地域で、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。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,000 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、長野市犀北地区のうち、国道18号東側の比較的中心市街地に近い住宅地域で、需要者の中心は市内居住のサラリーマン等の一次取得者層である。圏内では引き続き工場跡地や駐車場、農地等を転用した小規模な宅地開発が行われており、供給は概ね安定している。需要は、長野市中心部に近い利便性等を反映して堅調に推移している。土地は1,000~1,300万円、新築戸建は3,500万円以内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	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、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。上記のとおり、基準地は古い開発に係る住宅地で、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、指定基準地及び類似の標準地の価格とも均衡を得ている。よって、比準価格を妥当と認め、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 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 +5.0 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	59,200 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [109.2]	[103.0] 100	55,100					
(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 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 +1.0 交通 +3.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	68,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [124.8]	[103.0] 100	54,800					
(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	54,000 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 +1.9 %	半年間	%								
	変動状況の要因	<p>[要因] 景気は持ち直しの動きが続いている。設備投資は増加、住宅投資は弱含み、個人消費はコロナ禍の影響が和らぐもとで、持ち直している。</p> <p>[地域] 地域要因に格別の変動はない。中心市街地に比較的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>[個別的要因] 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	有限会社ながの鑑定
長野（県） -8	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	19,200,000 円		1㎡当たりの価格	92,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	73,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	①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4 4 3 番5			②地積 (㎡)	209	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	1 住居 (60,200) (その他) (60,172)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m		②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 210㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	周辺街路状況が悪く当該地域へのアクセスに難がある	街路	基準方位北、4.3 m市道	交通施設	長野駅南東方 1km	法令規制	1 住居 (60,172)	
(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		基準価格		92,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		62,700 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	同一需給圏は長野駅東口の栗田・若里地区の住宅地全域。需要者は当該地区の居住者のほか他市域・他市町村からの転入も多い。近年長野駅東口の人気の高まりから栗田・若里地区の住宅地は供給不足気味で高値取引が散見される。さらに低金利や住宅ローン減税等融資環境改善・維持から総額的には従来からの一般的購入限度額を超えている。需給圏内の土地価額は2000万円以上、新築の戸建物件は4000万円以上が需要の中心と思われるが、上限値が測れない状況。									
(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近隣地域周辺にはアパートも見られ賃貸借需要は旺盛な地域である。当該近隣地域内では戸建住宅の方が一般的で、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、長野駅東口を中心とした住宅地の取引に基づき比較検討した基準価格を重視し、収益価格は参考にとり止め、代表標準地との検討を踏まえ、地積と単価、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因	
	標準地番号 長野 -48		[101.6]	100	100	[103.0]	91,300	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	街路 +3.0 交通 +3.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0	
公示価格 131,000 円/㎡		100	[104.0]	[144.3]	100	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		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		
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]	100	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	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	
(10) 対象基準地の等前	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 91,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的 物価高騰、実質賃金減少等により景気好循環には至らないが、住宅地取引は低金利や住宅ローン減税等金融緩和継続から好調を維持。					⑦内訳	⑧地域要因
	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 長野駅東口土地区画整理事業は完了近いが、周辺地域も含めて土地の供給不足を主因として潜在的需要は強い。						
	②変動率 年間 +1.1 % 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	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	15,100,000 円		1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	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)			
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び駅に近い住宅地域	南西5.8m市道	水道、下水	川中島340m					
(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	特にない	街路	基準方位北5.8m市道	交通施設	川中島駅南東方340m	法令規制	1住居(60,200)		
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び駅徒歩圏内の既成住宅地域。地域要因に特段の変動がないので今後も現状のまま推移すると予測する。利便性の高い住宅地域であり地価は緩やかな上昇傾向にある。									
(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	52,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	26,800 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を開発した小規模な宅地供給が行われており、犀北に比へた割安感もあって需要は比較的堅調である。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相当低位になった。よって、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	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	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)-18	[101.5]	100	[104.0]	[90.3]	[103.0]	100	52,400	0.0		-4.0
(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	52,000 円/㎡	[要因] 長野県経済は持ち直しており、長野市内住宅地の価格は利便性・快適性が優る地域では緩やかな上昇が続いている。					
	-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] 川中島駅に近い利便性が高い住宅地域。需要は堅調で小規模画地の高価格取引も散見される。地域要因に特段の変動はない。				
	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	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	8,190,000 円		1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.3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)				
	台形1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西6.4m市道	水道、ガス、下水	稲荷山550m		(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	特にない	街路	基準方位北、6.4m市道	交通施設	稲荷山駅南西方550m	法令	1低専(50,80)			
	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い。不動産需要は弱い状況にあり、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	+3.0				
(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/㎡				形状	0.0				
	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	[]						
(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	47,100 円/㎡	[101.5]	100	100	[103.0]	29,900					
			100	[104.0]	[158.2]	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	30,700 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] 県内経済はコロナ禍からは回復基調にあり、個人消費の上向きから観光、宿泊は堅調、製造業は原材料の高騰等から先行き懸念がある。</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] 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
鑑定評価額	11,500,000 円		1㎡当たりの価格	38,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5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	長野市みこと川14番				地積(㎡)	296	法令上の規制等	1 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	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						
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 30 m、南 30 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 18.0 m、奥行約 16.5 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 6 m市道	交通施設	篠ノ井駅 南方1.6km	法令	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	38,700 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、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、概ね安定している。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	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	47,100 円/㎡	[101.5]	100	100	[104.0]	38,900					
			100	[104.0]	[123.0]	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 38,700 円/㎡		価格変動要因の	[要因] 景気は持ち直しの動きが続いている。設備投資は増加、住宅投資は弱含み、個人消費はコロナ禍の影響が和らぐもとで、持ち直している。						
	-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] 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。						
	標準地番号		公示価格 円/㎡			[個別的] 個別的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	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	9,080,000 円		1㎡当たりの価格	36,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	長野市西三才192番45				地積 (㎡)	250 ()	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	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					
(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	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。近年の極端な気候現象により、土砂災害等の防災に関する意識が高まり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局面にある。									
(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	比準価格	36,300 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、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長野市北部住宅地域において広域的に形成される。需要者は、本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あり、防災指定を受ける部分も含まれる地域であることから、需要動向は停滞している。需要水準の総額は、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	68,000 円/㎡	[101.5]	100	100	[100.0]	36,100				
(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	36,600 円/㎡	価格変動要因	[要因]	人口減少傾向は継続、土地取引件数・建築着工件数は対前年(7月～3月・5月期)増加傾向を示し、当市地価は、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]	郊外の傾斜地勢をなす中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。			
	変動率	年間	-0.8 %	半年間	%	[個別]	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)-14	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	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	49,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5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30m、西50m、南20m、北30m				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15.0m、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、4m市道	交通施設	桐原駅北西方2.3km	法令規制	1低専(50,80)					
	地域要因の将来予測	長野市北方に位置する大規模住宅団地。住環境は概ね良好、冬季の積雪はやや多いが、総額は需要水準にあり、継続的な需要顕在化が期待できる地域として今後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	49,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	18,700 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、長野市北部の浅川・若槻・檀田地区等の住宅地域を中心にその周辺地域を含み形成される。需要者は、本市居住の個人取得者層で、市外よりの需要も認められる。商業施設の配置等居住利便性は、標準的な条件下にある地域であるが、区画整然とした住宅団地であるため、住環境は良好で総額も需要水準にあることから、需給動向は安定的である。需要水準の総額は、土地のみで1500万円まで、土地・建物で3000万円~3500万円と考えられる。													
(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あるため、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	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	長野-8					48,900		交通	0.0	交通		+2.0	環境
	公示価格	50,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [99.9]	[100.0] 100		画地	+3.0	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	68,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [136.3]	[100.0] 100	48,700		交通	0.0	交通		+3.0	環境
								画地	+4.0	行政	0.0	行政	+3.0	
								その他	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	48,600 円/㎡	価格変動要因	[要因] 一般的 [要因] 人口減少傾向は継続、土地取引件数・建築着工件数は対前年(7月~3月・5月期)増加傾向を示し、当市地価は、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/㎡	[要因] 地域 [要因] 地域に変動要因は認められない。区画整然とした住宅団地として、総額の水準からも、需要は顕在化しやすい。						
	変動率	年間	+0.8 %	半年間	%		[要因] 個別的 [要因] 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	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)-15	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	9,620,000 円		1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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				
	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)	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西30m、南20m、北20m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形					
(3) 最有効使用の判定	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	川中島駅南東方2.5km	法令規制	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。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,000 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、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ので、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					
(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	47,100 円/㎡	[101.5]	100	[104.0]	[73.8]	100	64,800				
(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	63,900 円/㎡	価格変動要因	[要因]	景気は持ち直しの動きが続いている。設備投資は増加、住宅投資は弱含み、個人消費はコロナ禍の影響が和らぐもとで、持ち直している。					
	-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/㎡	[要因]	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。				
	変動率	年間 +1.7 %	半年間	%	[要因]	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	ツカダ不動産鑑定事務所
長野(県)-16	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	13,200,000 円		1㎡当たりの価格	69,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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 桐原駅 北方900m	法令 1住居 (60, 188)				
	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	69,000 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ので、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	地域要因	街路 -2.0	
	標準地番号 長野-7						標準化補正	交通 0.0		交通 +4.0	
	公示価格	[100.3]	100	100	[104.0]	68,900	環境	環境 0.0		環境 +5.0	
	72,100 円/㎡	100	[102.0]	[107.0]	100		画地	画地 +2.0		行政 0.0	
							行政	行政 0.0		その他 0.0	
							その他	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	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通		交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境	環境		環境	
							画地	画地		行政	
							行政	行政		その他	
							その他	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 68,000 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-1 公示価格 68,500 円/㎡					変動状況 価格形成要因の	[要因]	景気は持ち直しの動きが続いている。設備投資は増加、住宅投資は弱含み、個人消費はコロナ禍の影響が和らぐもとで、持ち直している。		
								[地域]	地域要因に格別の変動はない。住環境や生活の便も良好なことから需要は堅調で、郊外の住宅地域としては相応の競争力を有している。		
							[個別]	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 +0.7 %								

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	28,900,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月20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 1住居(60,200)準防					
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業により利便性が向上し、住環境が良好な住宅地域として熟成していくものと予測する。宅地需要は強いものの供給が限られていることもあり、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	133,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	72,000 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東口周辺の栗田、若里、鶴賀地区等の住宅地域。需要者は地区内の居住者が中心であるが、地区外からの転入者も見られ、総額が高むことから富裕層が多い。土地区画整理事業もほぼ完了し、利便性、居住の快適性が高まり、需要は強い。中心となる土地の価格帯は2800万円～3500万円、新築戸建住宅は4200万円～5000万円程度と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	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	標準地	[] 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 129,000 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-48 公示価格 131,000 円/㎡		変動状況 価格形成要因の		[一般的] 市全体の人口は減少傾向。取引件数は対前年比で減少。新設住宅着工戸数は対前年度比で減少。マンションは需要供給とも堅調で推移。 [地域] 東口土地区画整理事業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。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。					
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 +1.5 %									

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)-18	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	47,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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		標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約18m		規模	270㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	高等学校に近接する住宅地域	街路	標準方位北3.9m市道	交通施設	篠ノ井駅北東方1km	法令規制 1住居 (60, 160)				
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。周辺の新規分譲住宅地の取引価格水準は高く、周辺に便利施設が散見されることから不動産需要は根強い。今後宅地の需給は堅調に推移し、地価は上昇傾向であると予測する。										
(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		47,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		14,900 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、篠ノ井地区を中心とする犀南の市街化区域が圏域。需要者は市内の居住者のほか、周辺市町村からの転入も多く見られる。篠ノ井地区周辺には幹線道路沿いを中心に商業施設が充実し、住宅としての利便性は向上していることや周辺の新規小規模宅地分譲では単価が高めのものが多く見られることから需要は高い。取引の中心価格帯は、土地が1100万円～1400万円程度、新築戸建住宅は2700万円～3200万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が多い既成住宅地域で、広めの画地にはアパートも見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない地域のため、収益価格は低位に試算された。自用目的の取引が多い住宅地域であり、実際の取引価格を基に求めた比準価格は信頼性があるものとして重視し、収益価格を参考にとどめ、単価と総額との関連にも留意し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		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
	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前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		47,100 円/㎡		価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 長野市全体及び篠ノ井地区の人口は微減傾向。コロナ禍が落ち着き、物価や資材の高騰の要因があるものの景気動向は持ち直しつつある。		
	-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		代表標準地 標準地		標準地番号		長野-32			[地域要因] 大きな変動要因はない。洪水浸水想定区域にあり水害リスクを有しているが、標準価格に反映している。		
	公示価格		46,900 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+1.5 %	半年間	+1.9 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ながの鑑定
長野（県） -19	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	8,350,000円		1㎡当たりの価格	50,000円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	40,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	①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			②地積 (㎡)	167	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	2 中専 (60,200) (その他) (60,188)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 60m、南 50m、北 50m		②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0m、奥行 約 13.0m、規模		170㎡程度、形状 正方形									
	④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	長野駅南東方 5km	法令規制	2 中専 (60,188)					
(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		基準価格		50,000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	同一需給圏は長野市街地東部の郊外住宅地全域。需要者は当該地区の居住者のほか他市域・他市町村からの転入も見られる。近年長野駅、郊外量販店、小中学校等に比較的近く生活利便性に優れる住宅地は例外なく需要は高まり上方向を向いている。さらに低金利や住宅ローン減税等融資環境改善・維持から総額的にも従来の一般的購入限度額を超えている。需給圏内の土地価額は800～1000万円、新築の戸建物件は2500万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	長野市中心部からやや遠距離であるが、近隣地域周辺では大規模地に限りアパートも散見される。しかし、後記の理由から本件評価では収益還元法は採用しない。近隣地域内では戸建住宅が一般的で自用目的での取引が中心と考えられる。よって、近隣の住宅地取引に基づき比較検討した基準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえ、地積と単価、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) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0 0.0 +36.0 0.0 0.0
	標準地番号 長野 -1		公示価格 68,500円/㎡	[100.8] 100	100 [104.0]	100 [136.0]	[102.0] 100	49,800	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 +4.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
(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対象基準地の標準価格 (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	[] 100	[]	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
(10) 対象基準地からの検討	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 49,400円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的 物価高騰、実質賃金減少等により景気好循環には至らないが、住宅地取引は低金利や住宅ローン減税等金融緩和継続から好調を維持。										
	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 市中心部への時間的距離は短いが、大型スーパー撤退もあり郊外量販店の出店数が世帯数の割には少なく利便性は発展途上にある。										
②変動率		年間 +1.2%	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	林不動産鑑定事務所
長野(県)-20	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	9,350,000 円	1㎡当たりの価格	24,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[令和4年1月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	長野市松代町東条字東荒町3102番4				地積 (㎡)	383	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	住宅W2	一般住宅の間に農家住宅が混在する住宅地域	東3.4m市道	水道、下水	篠ノ井7.5km	1低専 (50, 80) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西50m、南100m、北170m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等								
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約20m、規模400㎡程度、形状ほぼ正方形				地域的特性	特記事項	特にない						
	地域的要因の将来予測	長野市郊外の住宅地域で、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。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。				街路	標準方位北、3.4m市道	交通施設						
(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	24,400 円/㎡		内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+6.0			
	収益還元法	収益価格	5,700 円/㎡			内訳	交通	0.0	環境	+15.0	行政	0.0		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			内訳	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			内訳	行政	0.0	その他	0.0				
(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。需要者の中心は松代地域に居住または通勤する一時取得者。松代地域は全般的に長野市中心市街地への接近性が劣っており、需要は弱い。近隣地域は松代地域中心市街地への接近性がやや劣る画地規模が比較的大きい既成住宅地域であり、需要は弱い。取引の中心価格帯は土地が7~10百万円程度、新築戸建住宅が250万円~300万円程度。													
(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、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、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、収益価格は参考にとどめ、比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+6.0
	標準地番号	長野-46	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [121.9]	[102.0] 100	25,100	内訳	交通	0.0	環境	+15.0	行政	0.0
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+6.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	内訳	交通	0.0	環境	+15.0	行政	0.0	
(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	24,800 円/㎡	価格変動要因の	[一般的要因]	景気は持ち直しの動きが続いている。長野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]	東条地区の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。周辺で道路新設されるも、不動産需給への影響は見られない。				
	変動率	年間	-1.6 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

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	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	54,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5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	長野市大字安茂里字本上河原8033番				地積(㎡)	314	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									
(3) 最有効使用の判定	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ぶ昭和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。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	27,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(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 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 +3.0 交通 0.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.1] 100	100 [102.0]	100 [113.3]	[100.0] 100	54,600					
(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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +7.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	長野(県)-16 前年指定基準地の価格	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [122.2]	[100.0] 100	54,300					
(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 54,300 円/㎡										
対年の検討	-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 %									
価格変動要因	<p>[要因] 景気は持ち直しの動きが続いている。設備投資は増加、住宅投資は弱含み、個人消費はコロナ禍の影響が和らぐもとで、持ち直している。</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良好なことから、周辺では小規模な宅地開発も行われ、需給は概ね安定している。</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	合同会社齋藤不動産鑑定
長野(県)-22	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	769,000 円	1㎡当たりの価格	1,890 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.2 倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	所在地及び地番並びに「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	都計外	
	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)		
	1.5:1	住宅 W2	山間部の県道沿いに少数の農家住宅が見られる住宅地域	南7.5m県道	水道	聖高原 21km				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	過疎化の進む山間農家集落	街路	7.5m県道	交通施設	聖高原駅 北西方21km	法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測	大岡地区の令和5年4月の人口は821人とここ10年間で26%減少し、老年人口割合は61.9%と地区別で1番の高さであり、過疎化と高齢化が著しい。不便な山間集落であり今後とも衰退傾向が続くと予測する。								
(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	1,890 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の南西方乃至西方山間部の住宅地域である。対象基準地は長野市中心部から南西方に遠く離れた山間部にあり、果樹と野菜を主体とする農業の厳しい経営・生活環境から一般の需要者は想定し難く、また人口減少と高齢化が著しい現状を勘案すると地縁・血縁による需要者も限定的と見られる。斯かる状況から類似地域の住宅地の取引は低調であり、また価格のばらつきも大きく、需要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	比準価格は同一需給圏内の長野市南西方山間部の取引事例のうち規範性の高い大岡地区を中心に類似の信州新町地区の事例も含め広域的に求めたものであり、現実の地価水準を直載に示す実証的な価格と考えられる。一方、同一需給圏内においては賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。因って、市場の特性を勘案の上、比準価格を以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	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	[]		標準化補正			
	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	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	[]		標準化補正			
	円/㎡	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		[要因]		市街地から遠く離れた山間部の農家住宅地の需要者は地縁・血縁者に限定されるが、農家人口の減少・高齢化の進展から需要は低調。				
	前年標準価格	1,930 円/㎡		[地域]		山間部の大岡地区は人口減少と高齢化が著しく、衰退傾向が続いている。				
	-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]		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	-2.1 %	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)-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	19,400,000 円		1㎡当たりの価格	85,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月19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	善光寺下駅北方500m	法令	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	85,500 円/㎡		鑑定評価額の決定の理由	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(居住者層の性格等)が良好な地域で、地域内の需給動向は堅調である。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。							
收益還元法	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	本地域は、区画整然とした画地上に戸建住宅が建ち並ぶが、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取引は、戸建住宅利用目的の中心で行われ、居住快適性が重視され、採用事例も同様な地域に求められた。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
	公示価格	76,200 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	[104.0] 100	85,400	内訳	交通	0.0	環境	0.0	交通	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	-3.0
	前年指定基準地の価格	68,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [81.2]	[104.0] 100	85,000	内訳	交通	0.0	環境	0.0	交通	-6.0
(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	85,000 円/㎡		[要 因]	人口減少傾向は継続、土地取引件数・建築着工件数は対前年(7月～3月・5月期)増加傾向を示し、当市地価は、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 要 因]	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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3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	長野市豊野町豊野字沖478番20				地積 (㎡)	231 ()	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)	
	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			
(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10月の台風により近隣地域は床上浸水被害を被った。治水工事が進むが内水・外水は氾濫による水害リスクはまだ高い。売地、空き地が見られるが取引が散見されるようになり需要は昨年より回復しつつある。							
(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	31,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	10,800 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	同一需給圏は概ね長野市豊野町内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法人のほか周辺市町村からの転入者も想定される。令和元年10月の台風水害から地域の復旧は大幅進んだが、内水は氾濫対策は十分でなく南方周辺に売地や空き地がまだ多く残る。しかし、令和5年4月より空き地の購入者に被災地区移住補助金が交付されており、需要は前年より徐々に回復しつつある。被災地区も含めた取引の中心価格帯は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	近隣地域及びその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、近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長野-38					31,200			地域要因
	公示価格 27,600 円/㎡	[98.9] / 100	100 [104.0]	100 [84.0]	[100.0] / 100				その他 0.0
(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
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				地域要因
	円/㎡								その他
(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		価格変動要因の	一般的要因 長野市及び豊野町豊野地区の人口はここ1年微減傾向。豊野地区は水害リスクが高く、抜本的な治水対策は長期事業となっている。					
	継続 新規	前年標準価格 32,700 円/㎡		地域要因 近隣地域の売地や空き地が減少し、住宅の新築が増加した。被災地移住補助金交付、対策工事の進展から需要は前年より回復しつつある。					
	-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 特に変動要因はない。洪水浸水想定区域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ため個別的要因では考慮しない。					
	代表標準地 標準地	標準地番号		公示価格	円/㎡				
	変動率	年間 -4.3 %	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
長野(県)-25	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	2,320,000 円		1㎡当たりの価格	4,920 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.0倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	長野市戸隠豊岡字和沢口1606番				地積(㎡)	472	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				
	1:2.5	住宅W2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	東4.2m市道	水道、下水	長野18km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西30m、南80m、北100m			標準的使用	戸建住宅地					
	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									
	地域的特性	特記事項	山間の田畑等も混在する既存住宅地域	街路	4.2m市道	交通施設	長野駅北西方18km	法令規制			
	地域要因の将来予測	近年、戸隠エリアの人口は減少傾向、世帯数もなだらかに減少している他、地域要因に特段の変動は認められず、当面、現状のまま推移し、地価も低調に推移するものと予測せざるを得ない。									
(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	4,920 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。典型的需要者は、戸隠に地縁的選好性を有する者他、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。戸隠エリアの人口は減少傾向、世帯数もなだらかに減少し、移住への誘因はなお乏しいことから、地価も下落傾向にて推移している。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	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			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[一般的]		物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、個人消費の持ち直しや雇用情勢の改善等に伴って、景気は緩やかに回復している。				
	前年標準価格	5,020 円/㎡	[地域]		戸隠の住宅地は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。山間への移住を誘引する要因は、なお乏しい。						
	-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]		個別的要因について、特段、変動は認められない。				
	標準地番号	標準地	[要 因]								
	公示価格	円/㎡	変動率		年間	-2.0 %	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	18,100,000 円		1㎡当たりの価格	53,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月5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						
	1.2:1	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	1低専(50,80) (その他) (地区計画等)					
(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)				
	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	53,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	19,500 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30000~35000万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					
(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	47,100 円/㎡	[101.5]	100	100	[104.0]	52,500			0.0	0.0	0.0
			100	[104.0]	[91.0]	100				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	前年標準価格	52,800 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] 一般的 県内経済はコロナ禍からは回復基調にあり、個人消費の上向きから観光、宿泊は堅調、製造業は原材料の高騰等から先行き懸念がある。</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] 個別的な要因に特に変動はない。</p>										

鑑定評価書 (令和5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)-27, 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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月12日, 正常価格, 1.5倍.

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. Contains detailed reasoning for the valuation, including location (長野市信州新町), area (284 m²), and market characteristics. Includes a table for price adjustment factors (表1) and a table for price change factors (表2).

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)-28	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	1,080,000 円		1㎡当たりの価格		3,450 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	長野市信州新町牧野島字町北227番				地積(㎡)	312	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100m、西100m、南200m、北100m		標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約25m、規模350㎡程度		形状	ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	旧信州新町の中心部から犀川を挟んだ対岸に位置する農家住宅地域	街路	4.9m市道	交通施設	長野駅南西方25km	法令規制 都計外	
地域要因の将来予測	旧信州新町の農家集落地域。長野市中心部から遠く離れ、需要者は地縁・血縁者に限定される傾向にあり、農家人口の減少・高齢化の進展とあいまって、地価は下落傾向が続くと予測する。								
(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	3,450 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、旧信州新町の農家住宅地域と強い代替性が認められる。平成22年に長野市に編入された旧信州新町は、中心部から離れ市の南西端に位置し、また、近隣地域は旧信州新町の中心部からもやや離れ利便性に劣る。過疎化・高齢化が進展しており、転入者はほとんど見られず、地縁・血縁による需要者に限定される。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	対象基準地は山間部の農家住宅地域で、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、本件の比準価格は信州新町内の取引事例を中心として求められており、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	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				
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格形成要因の変動状況	一般的 [要因] 農業の担い手の減少及び高齢化傾向を受けて、長野市農村部の人口は減少傾向にあり、地価は下落傾向で推移している。					
	継続 新規			地域 [要因] 利便性が劣る山間の農家住宅地域で、需要は減少傾向で推移しており、価格形成要因に特段の変動はない。					
	前年標準価格 3,520 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							
標準地番号		公示価格		円/㎡					
変動率		年間	-2.0 %	半年間	%				

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	3,480,000 円	1㎡当たりの価格	5,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	5m市道	交通施設	長野駅西方14km	法令規制 都計外(土砂災害警戒区域)	
	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			5,300 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	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		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	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) 対象標準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因] 景気は、持ち直しの動きが続いている。長野市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。			
	継続 新規					[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。			
	前年標準価格 5,460 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	-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	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	40,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.4倍
(2)実地調査日	令和5年7月3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46年に造成された御厨団地	街路	標準方位北5.2m	交通施設	今井駅 北東方2.3km	法令規制	「調区」(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	調整区域内にあるが、幹線道路や商業施設への接近性は良好な住宅団地である。便利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、地価は上昇傾向が続くものと予測する。									
	(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	40,700 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、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が圏域。需要者は市内の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、便利施設が比較的近くに数多く立地している。当該地域周辺の売り物件や取引価格水準は高く、住宅団地内の潜在的需要は大きい。取引の中心となる土地の価格帯は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	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区内の住宅地域より事例を収集しており、実証的で信頼性が高い。以上の点を考慮し、さらに単価と総額との関連にも留意したうえで比準価格を採用し、類似の標準地との規準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 -2.0 交通 0.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 長野-34	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [88.2]	[102.0] 100	40,500					
(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	-1 対象基準地の検討	[一般的要因] 長野市の人口は微減傾向、川中島町御厨地区の人口は微増傾向。犀南地区には調整区域内の中大規模住宅団地が多くみられる。									
	継続 新規	[地域要因] 大きな変動要因はない。北方周辺で接続する稲里町地区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。									
前年標準価格	40,300 円/㎡	[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。									
-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 +1.0 %	半年間	%								

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	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	16,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和4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5年6月15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)							
	1:1.5	住宅W2	農家住宅のほか一般住宅が見られる住宅地域	北東4m市道	水道、ガス、下水	篠ノ井3.3km	(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												
	地域的特性	特記事項	千曲川に近い農家集落内の住宅地域	街路	4m市道	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。												
(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	16,600 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	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	地域要因	街路	+4.0
	標準地番号	長野-19	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [73.8]	[100.0] 100	16,100	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
(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	対象基準地の標準価格 (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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0	
(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	16,800 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	-1.2%	半年間	%									
	価格変動要因	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は和らぎつつあり、景気は回復基調にある。長野市の人口は減少傾向が続き、世帯数は増加傾向にある。 [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8.5%減少している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書 (令和 5 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)-33	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	9,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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	長野市真島町真島字本道沖 7 8 1 番				地積 (m ²)	570	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	農家住宅が建ち並び中に一般住宅も見られる既成住宅地域	北4m市道	水道、下水	長野 6.1km	(その他)													
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 80 m、南 80 m、北 120 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 25 m、規模 500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形																		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m市道	交通施設	長野駅 南方6.1km	法令「調区」(60, 200) 規制												
	地域要因の将来予測	広範囲に農地が広がる農家集落地域で、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。市街化調整区域内の需要は弱く、地価水準は当面下落傾向と予測する。浸水想定区域(5 ~ 10 m)に該当する。																		
(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	17,200 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の市街化調整区域内の住宅地域。需要者は地縁の選好性を有する個人が中心である。近隣地域は土地利用上の制約が大きい市街化調整区域内の農家集落地域であり、需要は弱い。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	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い。比準価格は、代替・競争の関係にある長野市の市街化調整区域内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、比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																			
(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/m ²)	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 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	長野-24	[99.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [95.0]	[100.0] / 100	17,800													
(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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]														
(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	17,400 円/m ²																		
-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/m ²																			
変動率	年間	-1.1 %	半年間	%																
					[一般的要因]	景気は、持ち直しの動きが続いている。長野市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。														
					[地域要因]	真島地区の人口・世帯数はともに減少傾向。														
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。														

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 長野(県)-34, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士, 内藤 武美.

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5年7月1日 and 令和5年7月12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: 長野市松代町柴字新引459番19. (2) 範囲: 東50m, 西60m, 南20m, 北15m. (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 17,300 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、長野市内の市街化調整区域内にある住宅地域... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 調区内既成住宅地域にあり、近隣地域及びその周辺には公営住宅は見られるものの、民間のアパート等は皆無で、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... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 円/m². (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 円/m². (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 17,600 円/m², 変動率 年間 -1.7%, 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)5-1	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	54,300,000 円		1㎡当たりの価格	75,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	60,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月19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) (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	18m市道	交通施設	長野駅北東方4.2km	法令規制 近商(90,200)			
(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	75,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,100 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・事業者が中心である。行動規制の緩和もあり、幹線道路沿い商業施設の動向は安定的であるが、地域内中核商業施設の性格及び幹線道路沿い地域間の競争激化により収益環境は厳しさを増している。幹線道路沿い商業地域の事例は稀少で、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、上記分析を踏まえ、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視することとし、収益価格を関連付け、標準地との検討を踏まえ評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	標準地番号	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 0.0 交通 -3.0 環境 -4.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	長野5-3	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.3]	[100.0] 100	74,800	標準化補正			
(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	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 75,000 円/㎡		価格変動状況の要因	[要因] 一般的な [要因] 感染症対策の緩和に伴い人流の改善等行動変化が認められる一方、物価高による消費意欲への懸念があるが、総じて改善期待が上回る。					
	-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			[要因] 地域要因に変動はない。感染症の対策変化(規制の緩和)による消費回復の期待感があるが、地域状況に変化はなく、地価動向も安定的。					
	標準地番号	公示価格	円/㎡		[要因] 個別的な要因に変動はない。						
	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	神頭不動産鑑定事務所
長野(県)5-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	77,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5年1月]	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	長野市三輪8丁目24番1外「三輪8-32-26」				地積(㎡)	156	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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)							
	1:1	店舗兼住宅S3	店舗、一般住宅等が混在する近隣型の路線商業地域	東10.8m市道	水道、ガス、下水	本郷280m	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東25m、西15m、南100m、北100m				標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	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												
	地域的特性	特記事項	街路	10.8m市道	交通施設	本郷駅北方280m	法令規制	近商(80,200)						
	地域要因の将来予測	本地域は、三輪通り商店街にあって、その周辺は商業施設や教育機関が充実し、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。地域要因に特段の変動は認められず、当面、現状を維持するものと予測される。												
(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	79,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	47,600 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近隣型の路線商業地域にあって、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	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	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	長野5-18						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0	
	公示価格	66,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [84.5]	[100.0] 100	77,300		環境	0.0		環境	-18.0	
									画地	+2.0		行政	+3.0	
									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	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通			交通		
									環境			環境		
									画地			行政		
									その他			その他		
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規					[要 因]	物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、設備投資の増加や企業収益の増益等に伴って、景気は緩やかに回復している。					
	前年標準価格	77,500 円/㎡							[地 域]	長野市の商業地域においては、個人消費等の回復から新規投資も認められる。その需要は比較的堅調であり、その継続が期待されている。				
	-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]	個別的要因について、特段、変動は認められない。				
	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5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. Includes values for 令和5年7月1日, 令和5年7月12日, 正常価格, 75,000円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (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 100,000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: 比準価格は長野市の既成商業地の取引事例の中からより規範性の高い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. (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) 対象標準地の前年の検討: 対象基準地の検討, 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	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	151,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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			
	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, 500) 防火			
	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		(その他) (100, 500)			
(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	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	長野大通り東側に中高層事務所ビル、ホテル等が建ち並び商業地域で、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。支店・営業所等の縮小・移転の動きから長野市内のオフィス空室率は高止まりしている。									
(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	156,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	84,400 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として利用する県内外の法人が中心であり、マンション建設を目的とする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・営業所等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、中心市街地では高容積率を活かしたマンション建設が増加している。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域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・事務所ビルの建築及び賃貸を想定して求めたものであるが高い空室率を背景とした低い賃料水準・建築費の上昇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
	長野(県)5-11	標準地	[101.5]	100	100	[105.0]	150,000				
	前年指定基準地の価格	200,000 円/㎡	100	[100.0]	[141.8]	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 152,000 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	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 -0.7 %	半年間	%							
	変動状況	[要因] 一般的 長野県経済は持ち直しているが、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] 西方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	合同会社齋藤不動産鑑定
長野(県)5-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 齋藤 隆
鑑定評価額	75,900,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 87,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	長野市大字中御所字岡田53番7				地積 (㎡)	696	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 (80,500) 準防							
	台形 1.2:1	事務所 SRC8	中層事務所、低層店舗が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	西22m国道	水道、ガス、下水	長野 850m	(その他) (100,500)							
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m				標準的使用	中高層事務所地							
	標準的画地の形状等	間口約 28 m、奥行約 25 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	官庁街に近い国道沿いのオフィス街	街路	2.2m国道	交通施設	長野駅 北西方850m	法令	商業 (100,500) 準防					
	地域要因の将来予測	損保系・JA系中高層ビル等が建ち並び駐車場も多く見られる県庁に近いオフィス街であり、今後も現状維持で推移すると予測する。支店・営業所等の縮小・移転の動きから長野市内のオフィス空室率は高止まりしている。												
(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	112,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	65,200 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として利用する県内外の法人が中心であり、マンション建設を目的とする不動産業者等も想定される。県庁・裁判所・合同庁舎等の官庁街に近い立地であるが支店等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、中心市街地では高容積率を活かしたマンション建設が増加している。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域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9階建事務所ビルの建築及び賃貸を想定して求めたものであるが、高い空室率を背景とした低い賃料水準・建築費の増加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	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		[]	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)5-10		[100.0]	100	100	[100.0]	108,000	標準化補正	交通	環境	画地	行政	その他	0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続												
	前年標準価格	新規												
	-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													
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 長野県経済は持ち直しているが、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] 中心市街地の国道沿い商業地域であり地域要因に特段の変動はない。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。												

鑑定評価書 (令和5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)5-6	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	39,700,000 円	1㎡当たりの価格	78,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	長野市大字栗田字舎利田653番46				地積 (㎡)	504 ()	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)	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西30m、南300m、北100m 標準の使用 中層事務所地										
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約30m、規模500㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	19.7m市道	交通施設	長野駅北西方1.1km	法令規制	近商 (80,200)			
	地域要因の将来予測	好調な地価動向を示す駅東口地域に隣接する幹線道路沿い商業地域。ここ数年、商況は停滞気味で、特段の変化なく推移してきたが、上記のとおり周辺地域の地価推移は堅調で、その影響から本地域地価も僅かに上昇。										
(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	80,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	52,500 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、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。需要者は市内外の法人・事業者が中心となる。本地域の賃貸需要は低調であるが、隣接西方地域の駅周辺区画整理事業実施地域の活況及び活発なマンション用地需要の影響もあり、地価は安定的となっている。需要総額水準に関しては、類似路線商業地域における取引事例が希少な中、基準地類似規模の所有権取引は稀少で、中心となる価格帯の把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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的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。収益価格は、上記のとおり弱含みの賃貸需要動向の賃料水準への反映が認められ、低位に試算がなされた。よって、評価額の決定にあたっては、比準価格を中心に、収益価格を関連付けることとし、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、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	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]	[100]					
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号	長野(県)5-10	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	105,000 円/㎡	[99.0]	100	[100.0]	[131.8]	78,900					
(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	78,300 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 +0.5 %	半年間	%		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は和らぎつつあるものの、オフィス賃貸需要は引き続き厳しい。マンション関連動向により地価は維持。 [地域要因] 地域に変動要因は認められない。事務所等の賃貸需要は停滞傾向であるが、好調な周辺地域の地価動向の影響が及んでいる。 [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	西澤不動産鑑定事務所
長野(県)5-7	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	8,810,000 円	1㎡当たりの価格	53,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年7月5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		長野市篠ノ井会字土井沢653番3外			地積(㎡)	165	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)						
	1:1.5	店舗W2	中低層の店舗、事務所、病院等が多い商業地域	南15m県道	水道、ガス、下水	篠ノ井1.1km		(その他) (90,200)						
(2)近隣地域	範囲	東10m、西220m、南35m、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11m、奥行約15m、規模170㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	近隣地域内に南長野医療センター篠ノ井総合病院が位置している。	街路	15m県道	交通施設	篠ノ井駅東方1.1km	法令規制	近商(90,200)					
	地域要因の将来予測	篠ノ井地区の幹線道路沿いの総合病院が位置する小規模店舗が多い商業地域であり、商況に特段の変化はなく、地域環境は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	54,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	34,400 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犀南地区の商業地域である。需要者は長野市及び周辺市町村の小売、サービス業等の事業者が中心である。篠ノ井地区の中心市街地周辺地区の幹線道路沿いに位置する商業地域である。病院関連店舗、小規模店舗が多く、総合病院が大きな存在であることから、地域の商況に大きな変化はなく推移している。商業地取引は少なく、取引規模はまちまちであるため、中心価格帯は把握し得ない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替、競争関係にある長野市犀南地区の商業地域の事例を採用し、市場性を反映し、説得力のある価格である。収益価格は、路線商業地域においては業種により建物に多様性があり、建物の想定の方により価格に幅を生じるため比準価格に比べ相対的に精度が劣る面がある。したがって、複数の取引事例より求め市場性を反映する比準価格を標準として収益価格を関連付け、代表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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	長野5-6					53,100		環境	0.0	交通		+3.0	画地
	公示価格	59,700 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [112.5]	[100.0] 100		行政	0.0	行政	+3.0	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境		交通			画地
	前年標準価格	53,400 円/㎡						行政		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	53,400 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	0.0 %	半年間	%						変動状況の要因	[一般的] 県内経済はコロナ禍からは回復基調にあり、個人消費の上向きから観光、宿泊は堅調、製造業は原材料の高騰等から先行き懸念がある。 [地域] 地域要因に特段の変動はない。浸水想定区域内に位置している。 [個別的] 個別的要因に特に変動はない。		

鑑定評価書 (令和5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)5-8	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 林 克彦
鑑定評価額	7,540,000 円	1㎡当たりの価格	42,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15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	長野市松代町松代字伊勢町536番1外				地積 (㎡)	179	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)							
	1:3.5	店舗兼住宅 S2	近隣型小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南16m市道	水道、ガス、下水	篠ノ井 6.5km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m		標準の使用	低層店舗住宅併用地									
	標準的画地の形状等	間口 約 7.5 m、奥行 約 27.0 m、規模 179 ㎡程度、形状 ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	低層店舗及び店舗併用住宅が建ち並ぶ松代地区の中心商業地域	街路	16m市道	交通施設	篠ノ井駅 南東方6.5km	法令規制 商業 (80,400)						
	地域要因の将来予測	松代地区の既成中心商業地域であるが、地区人口の減少と高齢化の進展を背景に、当面衰退傾向で推移するものと予測する。商店街には閉鎖店舗が目立ち、不動産需要は低調であり、地価は下落傾向が続くと予測する。												
(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	43,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	24,600 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	同一需給圏は松代地区を中心とする長野市犀南の既成商業地域である。需要者の中心は小売り・サービス業等の地元事業者である。地区内外の大型スーパー・専門店への顧客の流出、後継者不足に加え、新型コロナウイルス感染症による飲食店の不振等もあって、従来からの近隣型商店街は閉鎖店舗・住宅地化がみられ、商業用不動産の需要は低調である。斯かる状況から商業地の不動産取引は少なく、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。比準の過程における補修は適切であり市場性を反映した実証的な価格が求められた。収益価格については、低調な不動産需要から地区内の賃貸事例が収集できないため他地区の事例に頼らざるを得ずやや説得力に欠ける。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表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	0.0
	標準地番号	長野5-6	[100.0] / 100	100	[100.0] / [100.0]	100	[100.0] / 100	42,700	内訳	交通	0.0	環境	+10.0	
	公示価格	59,700 円/㎡							画地	0.0	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	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	[] / 100	100	100	[] / []	100		内訳	交通		環境			
	円/㎡								画地		行政			
									行政		その他			
									その他					
(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	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は和らぎつつあるものの、オフィス賃貸需要は引き続き厳しい状況にある。									
	前年標準価格	42,700 円/㎡			[地域要因] 松代管内の人口は10年間で10.8%減少し、松代地区中心商業地は閉鎖店舗や住宅地化が見られ、需要は低迷している。									
	-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	-1.4 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和5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)5-9 and 鑑定評価額 165,000,000 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 280,000 円/㎡.

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. Includes details on location (長野市大字南長野石堂東沖1970番1外), area (465㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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)5-11	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	160,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5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町並1414番1				地積(㎡)	125	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20m、西40m、南20m、北90m 標準的使用 中層店舗事務所地				1:1.5	店舗S5	店舗ビル等が建ち並び中央通り沿いの商業地域					
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形				水道、ガス、下水	長野300m						
	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							
(4) 対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測	中央通り沿いに中層の店舗事務所や高層の商業ビル、銀行店舗等が建ち並び商業地域で、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。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	207,000 円/㎡				ない						
	収益還元法	収益価格	174,000 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、長野駅に近い主要道路沿い等の旧来の商業地域である。需要者は、店舗や事業所等として利用する地場の法人や賃貸事業を拡大しようとする不動産業者及び個人投資家等が考えられる。当該地域の1階の店舗需要は安定しているが、空中階の事務所需要は少ない状態が続いている。コロナ禍の影響も薄れ、飲食等の客足も増加傾向で、良好な立地条件を反映して、コロナ後を見据えた新たな投資も増えつつあり、需要は回復傾向にある。												
(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、中心商業地の事例が収集でき、補正も適正で市場性を反映した価格が求められた。収益価格は、基準地に5階建の店舗・事務所ビルを建築して賃貸する場合を想定して求めたもので、容積率には余裕があるが、当該基準地の収益性を反映した価格である。以上の各価格の性格及び市場参加者の属性等を勘案し、本件においては比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	長野5-8	[100.3]	100	100	[100.0]	202,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号							内訳	環境	0.0	行政	環境	-19.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	画地	+3.0	行政	行政	0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続						内訳	行政	0.0	その他	その他	0.0
	-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					標準化補正	その他	0.0			
対年の検討	標準地番号	長野5-9											
対年の検討	公示価格	200,000 円/㎡											
対年の検討	変動率	年間 +1.5 %	半年間 +1.5 %										
対年の検討	変動状況	[要因] 一般的 [要因] コロナ禍の影響が和らぐも、個人消費が持ち直し、観光やビジネス需要も回復傾向で、コロナ後を見据えた投資も増えつつある。 [要因] 地域 [要因] 地域要因に格別の変動はない。長野駅に近い繁華な中央通り沿いの商業地域で、長野駅周辺の商業地域のなかでも高い競争力を有している。 [要因] 個別的 [要因] 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)5-12	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	5,760,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.3倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	長野市戸隠字中社3419番				地積 (㎡)	360 ()	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 国立公(2種) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西30m、南100m、北150m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約18.0m、規模360㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	戸隠神社中社参道沿いの商業地域	街路	7m 県道	交通施設	長野駅 北西方22km 法令 都計外 国立公(2種) 規制	
(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	16,000 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、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、戸隠に地縁的嗜好性を有する事業者に限られる。いわゆる北信エリアにおける戸隠の観光地としての人気は底堅い。新規出店等も認められつつあり、インバウンドを含め、コロナ禍以前の賑わいを取り戻せるよう地元の期待は高まっている。なお、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あって、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	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	
	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 16,400 円/㎡			価格変動要因の 状況	[一般的]	物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、設備投資の増加や企業収益の増益等に伴って、景気は緩やかに回復している。		
	-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]	戸隠の商業地は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。戸隠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。		
	変動率 年間 -2.4 % 半年間 %				[個別的]	個別的要因について、特段、変動は認められない。		

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	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	7,550,000 円		1㎡当たりの価格		22,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月12日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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)				
	1:5.5	店舗兼住宅W2	小売店舗が建ち並ぶ街中心部の商業地域	南7.6m市道、背面道	水道、下水	長野23km						
(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						
	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										
	地域的特性	特記事項	過疎化の進む中山間地域	街路	7.6m市道	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)			
	地域要因の将来予測	信州新町地区の近隣型の商業地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面は現状を維持すると予測する。長野市中心市街地への接近性が劣る地域で需要は弱く、地価は下落が継続すると予測する。										
(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	二方路		0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,200 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、本件の比準価格は商業地域として一定の規範性を有する取引事例から求めており、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	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		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)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		22,900 円/㎡		<p>変動状況</p> <p>[要因] 一般的 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。</p> <p>[要因] 地域 信州新町地区の旧来からの近隣商業地域であり、市中心部への接近性に劣るため、地域は衰退傾向にある。</p> <p>[要因] 個別的 個別的要因に変動はない。</p>			
	-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	-3.1 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和5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)5-14, 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5年7月1日, 令和5年7月10日, 正常価格, 54,000 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: 長野市桐原2丁目702番1外. (2) 近隣地域: 東180m, 西90m, 南30m, 北40m. (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: 形状角地. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 69,500 円/m². (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... (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。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準地番号 長野5-19, 公示価格 73,800 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) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 67,000 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)5-15	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	152,000,000 円	1㎡当たりの価格	73,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5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30m、奥行約50m、規模1,500㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	2.2m国道	交通施設	長野駅南西方1.6km	法令規制	準工(特別用途地区)(60,200)			
	地域要因の将来予測	国道沿いに物販・飲食等の郊外型店舗や自動車関連の事業所等が建ち並ぶ路線商業地域で、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	75,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	54,300 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、長野市の中心市街地に比較的近い幹線道路沿いの路線商業地域で、需要者は物販や飲食店を全国展開する流通業者や沿道サービス事業等を拡大しようとする地場の法人等が考えられる。大手の店舗需要は、定期借地や建設協力金等を差し入れて借家するケースが多いが、最近では地価が下落し値頃感がでてきたことから取得するケースもみられる。コロナ禍による影響が和らぐなかで、好立地、好調業種の店舗等の需要は上向いている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、補修正も適正で市場性を反映し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して賃貸する場合を想定して求めたもので、収益性を反映した価格であるが、想定建物のボリューム等により収益性に差違が生じるので、やや流動的な側面も有する。以上の各価格の性格及び市場参加者の属性等を勘案し、本件においては比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -5.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	長野5-21	[100.1] 100	100 [103.0]	100 [88.4]	[100.0] 100	74,200	標準化補正			
(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	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	72,800 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 +1.4 %	半年間 %								
	価格変動要因	<p>[一般的] 郊外型や路線型の商業地域においては、借地や借家需要が中心で、コロナ禍による影響が和らぐなかで、好調業種の需要は堅調である。</p> <p>[地域] 地域要因に格別の変動はない。中心市街地に近い繁華な路線型の商業地域で、市内の路線商業地域のなかでは高い競争力を有している。</p> <p>[個別的] 個別的的要因に変動はない。</p>									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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	54,900,000 円		1㎡当たりの価格	67,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月20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の店舗や外食店などの需要が堅調で、規模によってはマンション用地も考えられるため、地価も横ばいから上昇基調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	69,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	40,600 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郊外の路線商業系地域が圏域で、特に犀南地区が中心である。需要者は地元の企業の外に、全国展開する店舗等も考えられる。新型コロナウイルス感染症の影響はほぼなくなり、郊外の路線型地域では自動車関連や飲食店等を中心に需要は比較的堅調である。類似する商業系の取引が少なく、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	比準価格は、市内の代替競争関係にある地域より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、収益価格を関連づけ、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	[] 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	[] 100					
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[要因] 新型コロナの影響がほぼなくなり、市内では観光需要が増加し、飲食店なども回復傾向となっている。						
	前年標準価格		67,300 円/㎡			[地域] 郊外の幹線道路沿いには、廃業したパチンコ店やガソリンスタンドの跡地に自動車関連業や外食店等が出店するケースが増えている。						
	-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] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地	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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月20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					
	1.2:1	店舗兼事務所 S1	低層の店舗等が立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	準工 (60, 200) (その他) (特別用途地区) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 400 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 30 m、奥行約 25 m、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進出が多く見られ、今後のこの傾向が続く物と予測する。従前に比べ需要が堅調で、今後は地価も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	29,500 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	同一需給圏は長野市郊外の路線商業系地域が圏域。需要者は地元企業の外に、全国展開するチェーン店舗等も考えられる。新型コロナウイルス感染症の影響も和らぎ、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等の需要が堅調である。商業系の取引が少なく、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、やや低位に試算された。比準価格は、路線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、収益価格を関連づけ、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
	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	標準地	[] 100	100 []	100 []	[] 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 52,000 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/㎡		変動状況要因の	[要因]	一般的な 新型コロナの影響はほとんどなくなり、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。				
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[地域]	特別な地域要因の変動はない。				
						[個別]	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和5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 30,600,000 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5年7月1日 and 令和5年7月10日.

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: 長野市大字大豆島字樋掛3893番7外. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南150m, 北150m. (3) 最有効使用の判定: 工場地. (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 21,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、市内工場地域を中心に周辺市町村の工場地域を含み広域的に形成される。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本地域は、中小工場を中心とした地域で、賃貸市場の熟成は認められず、収益価格の試算は行わなかった。... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 14,500 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 20,700 円/㎡, 変動率 年間 +1.9%.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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)9-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治
鑑定評価額	26,900,000 円		1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	長野市大字北長池字上河原1927番10				地積(㎡)	954	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	工業(60,200)					
	1:1.2	倉庫兼事務所 S2	中小規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	東6.8m市道、南側道	水道、下水	長野5km	(その他) (地区計画等) (70,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西80m、南150m、北50m				標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等	間口約28.0m、奥行約36.0m、規模1,000㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	木工関連等の事業所や営業所・倉庫等が集まる工業団地	街路	6.8m市道	交通施設	長野駅 東方5km	法令 工業(地区計画等) (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	中小の木工関連等の事業所や各種営業所・物流倉庫等が集まる工業団地で、幹線国道や高速インター等に近い利便性を反映して、営業所や物流関連の事業所が増えつつある。今後もこの傾向が続くと予測する。										
(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	28,200 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、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。需要者は、事業を拡大しようとする地場の企業を中心になるものと考えられる。景気の後退やコロナ禍で、設備投資を控える動きがみられたが、令和2年春先からは生産も回復傾向で、設備投資も上向いている。特に市街地に近い幹線道路沿い等の立地条件が良好な工場地や高速I.C.に近い流通業務地区等の需要は堅調である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。賃料や企業収益からの収益性の把握が困難なので、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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	長野9-2					28,400		交通 0.0	環境 +10.0	行政 0.0	交通 -3.0
	公示価格	29,800 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [107.8]	[102.0] 100			画地 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		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	行政	交通
(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	27,500 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	+2.5 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[一般的] 生産は弱めの動きもみられるが、製造業や物流関係の設備投資は増加傾向で、工場地や高速インターに近い流通業務用地等の需要は堅調。</p> <p>[地域] 交通接近条件が良好な工業団地で、倉庫を備えた営業所や流通業務関連の事業所等の立地が増えており、工業地としての競争力は高い。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p>										