

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
千曲（県） -1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	5,190,000 円		1㎡当たりの価格	29,500 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]	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	
(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		千曲市大字屋代字返町487番9			②地積 (㎡)	176	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専 (50,80) (その他) (50,80)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 120 m、南 90 m、北 110 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 14.0 m、規模		180㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m	交通施設	屋代駅北東方 1.8km	法令規制	(都) 1低専 (50,80)
(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		29,500 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡				
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧更埴市内の市街地及び近郊の住宅地域。需要者は当該圏内の居住者が中心であるが、他市域等からの転入もみられる。屋代駅や屋代高校前駅まで徒歩ではやや遠く、国道等へのアクセスも悪く、交通利便性に難があり住宅地需要は伸び悩んできたが、近年の金融環境改善・維持により一定の需要が戻りつつある。需給圏内の土地価格は500万円前後程度、新築の戸建物件は2000万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	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収益性よりも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、屋代地区を中心とした住宅地取引に基づき比較検討した比準価格を重視し、指定基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 <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	千曲（県） -2		[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討		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。					
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,500 円/㎡			地域 市中心部への時間的距離は短いが、南の幹線街路への量販店出店数や種類数が世帯数の割にはまだ少なく利便性は発展途上にある。					
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		個別的 個別的要因に変動はない。							
②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	有限会社ながの鑑定
千曲（県） -2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	9,150,000 円		1㎡当たりの価格	33,500 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	円/㎡ 1.1 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		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		千曲市大字杭瀬下字見崎1107番1外			②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専 (50,80) (その他) (50,80)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 120 m、南 100 m、北 30 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 18.0 m、奥行 約 15.0 m、規模		270㎡程度、形状 長方形				
	④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	屋代駅南西方 1.7km	法令規制	(都) 1低専 (50,80)
(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		33,500 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		17,000 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	同一需給圏は旧更埴市内の市街地及び近郊の住宅地域。需要者は当該圏域内の居住者が中心であるが、他市域等からの転入もみられる。屋代駅まで徒歩ではやや遠く、周辺の郊外路線商業施設も十分とはいえないが、市内平均的水準は確保していると思われる。近年の金融環境改善・維持や水害からの時間的経過により一定の需要が戻りつつある。需給圏内の土地価格は900万円前後、新築の戸建物件は2400万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	千曲市役所に近く中心部寄りのため近隣地域及び周辺にはアパートも散見され賃貸借需要は普通程度にある。しかし、当該近隣地域内では主に戸建住宅が建ち並ぶ状況で、そもそも収益性より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るのが妥当である。よって、旧更埴市内の住宅地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、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 街路交通環境画地行政その他	地域要因 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) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 33,500 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く、市役所新庁舎完成以降生活利便性はやや向上。水害による一時的な需要減少も落ち着いた感がある。					
	②変動率 年間 0.0% 半年間 %			個別的 個別的な要因による変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ながの鑑定
千曲（県） -3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	4,100,000 円		1㎡当たりの価格	18,900 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10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 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		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		千曲市大字上山田字東組376番1			②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専 (50,80) (その他) (50,80)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 20 m、北 80 m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模		220㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、3m市道	交通施設	戸倉駅南方 4.3km	法令規制	(都) 1低専 (50,80)
(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	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		18,900 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡				
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は千曲市南部の戸倉・上山田地区の住宅地域。需要者は当該圏内の居住者が中心で他市域等からの転入は少ない。戸倉・上山田温泉を中心に栄えた地域で温泉観光への依存度が大きい。長引く温泉利用客減少の影響、交通利便性にも難があるため住宅地需要が伸びる理由が見当たらない。需給圏内の土地価額は300～400万円程度、新築の戸建物件は1700万円程度が需要のほぼ限界と思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内や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、近隣地域と同じ千曲川左岸を中心とした住宅地取引に基づき比較検討した比準価格を重視し、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 <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動状況	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。					
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			地域 上山田地区の人口、世帯数はここ数年総じて減少傾向。					
	前年標準価格 19,300 円/㎡			個別的 個別的要因に変動はない。					
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		②変動率							
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間	-2.1 %	半年間	%				
標準地番号									
公示価格		円/㎡							

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
千曲（県） -4	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	5,750,000円		1㎡当たりの価格	28,600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	
(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		千曲市大字戸倉字石原田2074番2			②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 2中専 (60,200) (その他) (60,164)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30m、西 100m、南 20m、北 20m		②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	国道18号や小学校に近い既存住宅地域	街路	基準方位北、4.1m市道	交通施設	戸倉駅南西方 800m	法令規制	(都) 2中専 (60,164)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	28,600円/㎡					
	収益還元法		収益価格	11,700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	同一需給圏は千曲市南部の戸倉・上山田地区の住宅地域。需要者は当該圏内の居住者が中心で他市域等からの転入は少ない。戸倉・上山田温泉を中心にかつて栄えた地域で温泉観光への依存度が大きく、台風19号による千曲川決壊やコロナ禍による温泉利用客減少の影響がまだ残り、街路条件もやや劣るため住宅地需要の底打ち感はまだ出ない。需給圏内の土地価額は500～600万円程度、新築の戸建物件は2000万円程度が需要のほぼ限界と思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧戸倉町の中心部寄りのため近隣地域及び周辺にはアパートも散見され賃貸借需要は存在する。しかし、当該近隣地域内では主に戸建住宅が建ち並ぶ状況で、そもそも収益性より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るのが妥当である。よって、当市戸倉地区の住宅地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、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 <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正画地行政その他	地域要因
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ]	100	100	[ ]	100	標準化補正画地行政その他	地域要因
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討		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。				
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,800円/㎡		[ ]		地域 旧戸倉町の既存住宅地域内で小規模新規分譲が散見されるようになった。総じて画地規模は小さく、単価設定はまだ高低差がある。				
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		[ ]		個別的 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-0.7%	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	内藤事務所有限会社
千曲(県)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	7,140,000 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	1.4倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	千曲市大字内川字堀田久保871番6				地積 (㎡)	228	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)1中専 (60, 200)				
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南東4m市道	水道、下水	千曲 1.3km	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 100 m、北 150 m 標準の使用 戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡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 市道 4 m	交通施設	千曲駅 西方1.3km	法令 規制 (都)1中専 (60, 160)			
	地域要因の将来予測	周辺では生活利便施設が多く配置されており、住宅地開発が盛んにおこなわれている。それに伴い地域の熟成度が向上している。今後も宅地の需給は堅調に推移し、地価動向は上昇傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 31,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 11,600 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は千曲市の住宅地域である。需要者は当市内の居住者、千曲市内外への通勤者を中心であり、周辺市町村からの転入者もみられる。近隣地域は周辺の幹線道路沿いで商業施設が多く立地していることから当該地域の利便性は向上している。また、宅地開発も盛んにおこなわれており、当該地域の不動産需要は強い。需要の中心となる価格帯は土地で600～800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅の自己使用目的の取引が中心の地域であり、収益価格はアパートを想定して求めた論理的な価格であるが想定要素も含むため精度はやや劣る。比準価格は周辺類似地域における信頼性の高い事例を採用し、要因格差の判定を適切に行い実証的で市場の実態を反映した価格である。よって本件は信頼性に優る比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 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	[ ]	100	100	[ ]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	千曲(県)-2								交通 0.0		交通 -1.0
(10) 対象標準地の前	前年指定基準地の価格	[ 100.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	31,300			環境 0.0		環境 +7.0
	33,500 円/㎡	100	[ 103.0 ]	[ 106.9 ]	100				画地 +3.0		行政 -3.0
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %	[ 個別的要因 ] 個別的要因による変動要因はない。							

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
千曲（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	6,870,000 円		1㎡当たりの価格	29,000 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]	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	
(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		千曲市大字稲荷山字釜蓋1834番33			②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専 (50,80) (その他) (50,80)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 75 m、南 45 m、北 50 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 13.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 240㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	国道沿いの量販店背後の住宅団地	街路	基準方位北、6.2 m市道	交通施設	稲荷山駅南西方 2.4 km	法令規制	(都) 1低専 (50,80)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		29,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		14,000 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	同一需給圏は稲荷山地区を中心とした千曲川西岸の住宅地域。需要者は当該圏域内の居住者が中心で他市域等からの転入もみられる。千曲川西岸で屋代駅等からは遠いが、周辺の郊外路線商業施設も充実してきており、生活水準は向上していると思われる。近年の金融環境改善・維持により一定の需要はあると思われる。需給圏内の土地価額は700万円前後程度、新築の戸建物件は2200万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	千曲市役所が近くなり、近隣地域及び周辺にはアパートも散見され賃貸借需要は普通程度にある。しかし、当該近隣地域内では元来戸建住宅が建ち並ぶ状況で、そもそも収益性より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、稲荷山地区中心の住宅地取引に基づき比較検討した基準価格を重視し、収益価格は参考に止め、指定基準地との検討も踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 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	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	街路交通環境画地行政その他
(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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	千曲（県） -2		[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	0.0 街路交通環境画地行政その他
(10) 対年からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	④ 地域要因	⑤ 個別的要因	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	⑧ 地域要因	⑨ 街路交通環境画地行政その他
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,200 円/㎡								
(10) 対年からの検討	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		③ 変動状況	④ 地域要因	⑤ 個別的要因	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	⑧ 地域要因	⑨ 街路交通環境画地行政その他
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
②変動率		年間 -0.7 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社ながの鑑定
千曲（県） 5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 奥村 淳
鑑定評価額	8,360,000円		1㎡当たりの価格	32,400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	[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	
(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	千曲市上山田温泉1丁目70番2				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 商業 (80,400) (その他) (80,400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 20.0m、規模			260㎡程度、形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m市道	交通施設	戸倉駅南西方 2.1km	法令規制 (都) 商業 (80,400)
(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	なし		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,500円/㎡					
	収益還元法	収益価格	18,900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	同一需給圏は戸倉・上山田ほか北信・東信の温泉商業地全域。需要者は地元の個人事業者あるいは中小企業で、稀に県内外から経営参加する観光業者もある。上山田温泉の旅館業は長引く不況により経営環境は悪化し廃業、閉鎖、倒産が相次いだ。令和元年の台風19号による千曲川決壊、令和2年以降のコロナ禍のダメージは薄らいだものの構造的な不況は続く。商業地取引件数も少なく、需要の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は当市の商業地の取引事例を採用し実証性が高い。一方、収益還元法は店舗の一棟貸しを想定した。温泉旅館街特有の温泉旅館、土産品店等の物件は元々自用目的で賃貸には馴染まないため飲食店を想定したが、当該賃貸市場の熟成度の低さから収益価格は低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌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 <input type="checkbox"/> 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(10) 対年標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 33,300円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 団体旅行客の減少、高速道や新幹線開業による首都圏からの日帰り圏内となり温泉旅館等宿泊業は不振。コロナ禍の影響は薄らいだ。						
	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] 戸倉・上山田温泉の観光客数は平成27年北陸新幹線開業時に一時的に回復したが、以降は毎年減少。最近では日帰り客集客にも注力。						
② 変動率	年間 -2.7%	半年間	%						

# 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	内藤事務所有限会社
千曲(県)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	45,900 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 1.2倍	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	千曲市大字粟佐字獅子1537番3				地積 (㎡)	371 ( )	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)準住居 (60, 200)						
	1.5:1	店舗 S2	各種店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	西12m国道、背面道	水道、ガス、下水	屋代 800m	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 0 m、南 40 m、北 60 m		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 25 m、奥行約 15 m、規模		375 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m国道	交通施設	屋代駅 北西方800m	法令規制	(都)準住居 (60, 200)				
	地域要因の将来予測	国道沿いではあるが新規出店や開発計画等はなく、当面は現状維持のまま推移するものと予測。価格水準が底値に近づきつつあるが、交通渋滞、商況の衰退などの影響があり、地価は微減傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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		47,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		27,000 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、千曲市の商業系地域が圏域。需要者は県内外の企業で、沿道型サービス店のほか飲食店、コンビニエンスストア等フランチャイズ制の店舗が多いと考えられる。長野市圏域の一次商圏に含まれ、篠ノ井地区等長野市郊外の商業施設に顧客は流出しており、従来型店舗の経営は厳しい状況である。しかし、価格水準が底値に近づき潜在的需要が認められる。商業地の取引自体が少なく、画地規模もまちまちのため中心となる土地引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	低層利用が多い地域の特性を反映して建物を想定したことから、収益価格は低位に試算された。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実証的、かつ、説得力の高い価格である。当該地域の交通量は多いものの、収益性が十分確保できるだけの賃料水準は形成されていないと考えられるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、類似の標準地との規準も考慮し、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 +3.0	
	標準地番号	千曲5-1	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 105.0 ]	[ 100.0 ] / 100	45,200	内訳	交通 0.0	環境 -3.0	行政 +3.0	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 -3.0	行政 +3.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ]	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 -3.0	行政 +3.0	その他 0.0
(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		46,200 円/㎡						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		円/㎡						
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%								
	変動状況	<p>[ 一般的要因 ] 千曲市の人口は微減傾向で推移している。新型コロナウイルスの影響により打撃を受けた飲食業や宿泊業の売り上げが回復基調にある。</p> <p>[ 地域要因 ] 大きな変動要因はない。近隣地域は千曲川の洪水浸水想定区域に指定されているが、水害発生の危険性は地域要因に反映されている。</p> <p>[ 個別的要因 ] 二方路であるが背面道(市道・非道路)の状況から増価要因はなく、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	内藤事務所有限会社
千曲(県)5-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	29,900 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]	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	1.1 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	千曲市大字鑄物師屋字側淵180番5				地積 (㎡)	560 ( )	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)準工 (60, 200)			
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	低層店舗、工場、事務所が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南西9.5m国道	水道、下水	屋代 1.2km			(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 100 m、北 250 m 標準的使用 低層店舗地									
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	交通量の多い基幹国道沿いに位置する路線商業地域	街路	9.5 m国道	交通施設	屋代駅 南方1.2km	法令規制	(都)準工 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	郊外に位置する国道沿いの商業地域で、地域要因の変動要因は特段把握できず、当面は現状維持と予測。商況は回復途中にあることや価格水準が底値に近づきつつあることから地価動向は微減傾向と予測する。									
(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	30,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は千曲市の商業地域で長野市の路線商業地域も含まれる。需要者は沿道サービス業又は事業所経営を行う市内の法人又は個人が中心であるが全国展開する法人も含む。近隣地域は店舗・事務所等が建ち並ぶ郊外の路線商業地域であり、近年、幹線道路沿いの取引価格水準が高めになりつつあり、価格水準が底値に近づいたこともあって不動産需要は回復しつつある。取引価格は当事者の業種、個別事情に左右され、需給の中心となる土地価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層利用が多い地域の特性を反映して建物を想定したことから、収益価格は低位に試算された。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実証的、かつ、説得力の高い価格である。当該地域の交通量は多いものの、収益性が十分確保できるだけの賃料水準は形成されていないと考えられるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、類似の標準地を規準とした価格も考慮し、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 +5.0
	千曲5-3	[ 99.8 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 141.4 ]	[ 100.0 ] / 100	29,800	内訳	交通 0.0	環境 +32.0		交通 +2.0
	公示価格	42,200 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 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	交通 0.0	環境 0.0		交通 0.0
	円/㎡							画地 0.0	行政 0.0		環境 0.0
								その他 0.0			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 30,000 円/㎡		[ 要因 ] 千曲市の人口は微減傾向。新型コロナウイルスの影響により打撃を受けた観光、飲食、宿泊業等の売り上げが回復基調にある。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		[ 地域 ] 大きな変動要因はない。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	-0.3 %	半年間	%	[ 個別的要因 ] 標準的画地であり、個別的要因に変動はない。東側に道路があるものの水路を介在(未利用)している。				

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
千曲(県)9-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 内藤 武美
鑑定評価額	20,500,000 円	1㎡当たりの価格	18,400 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 路線価又は倍率 倍率種別	[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		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	千曲市大字屋代字松ヶ崎1221番1外				地積 (㎡)	1,112 ( )	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)工専 (60, 200)													
	1:1	工場	中小工場、倉庫が建ち並ぶ国道沿いの工業地域	東8m国道	水道、下水	屋代高校前700m	(その他)													
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 120 m、北 50 m		標準的使用	工場地															
	標準的画地の形状等	間口約 35 m、奥行約 35 m		規模	1,112 ㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	地域的特性	特記事項	幹線道路、高速道路への接近性が良好な工業地域	街路	8m国道	交通施設	屋代高校前駅北東方700m	法令規制 (都)工専 (60, 200)												
	地域要因の将来予測	中小規模の工業地域として熟成しており、大きな変動要因はなく推移している。高速道路ICに近い立地条件、工業地への需要の高まり、景気の回復基調などから地価は上昇傾向と予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	工場地		(4) 対象基準地の個別的要因		ない															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は千曲市内を中心に近隣市町の工業地域。需要者の中心は地元の企業であるが、県内企業及び全国規模で展開する企業の地域拠点も考えられる。製造拠点を国内回帰させる企業も見られる中、地方でも設備投資を進める企業が増えつつあるほか高速道路ICに近いことから流通業務用地へのニーズも高まり、不動産需要が回復基調にある。工業地取引の絶対数が少ないため、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	工場や事業所の賃貸は少なく、また、工業専用地域の用途制限もあり、収益価格は試算しなかった。比準価格は、同一需給圏を広範に設定し、北信地域の工業地の実際の取引から試算しており、実証的な価格で説得力がある。以上から信頼性の高い取引事例により求めた比準価格を標準として、類似の標準地との均衡にも留意して、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 -4.0	交通 -2.0	環境 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 長野9-1	[ 101.1 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 80.0 ]	[ 100.0 ] / 100	18,300	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 -4.0	交通 -2.0	環境 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	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		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) 対前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ]		製造業が多い千曲市の工業地は、生産増加、景気回復などの要因から需要が高まっている。雨宮地区で産業団地が開発分譲されている。													
	前年標準価格 18,100 円/㎡				[ 地域要因 ]		大きな変動要因はない。近隣地域は千曲川の洪水浸水想定区域に指定されているが、水害リスクは地域要因に反映されている。													
	-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	+1.7 %	半年間	%															