

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
坂城(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	5,700,000 円		1㎡当たりの価格	18,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月12日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月7日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	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	埴科郡坂城町大字上五明字上河原930番11				地積(㎡)	310	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)2中専(60,200)						
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び小規模分譲住宅地域	南5.1m町道	水道、ガス、下水	坂城2.1km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東60m、西50m、南70m、北60m		標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約19m、奥行約17m、規模		320㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	周辺に農地が広がる既存の戸建住宅団地	街路	基準方位北5.1m町道	交通施設	坂城駅南西方2.1km	法令(都)2中専(60,200)規制					
	地域要因の将来予測	周辺は農地が広がる既存住宅団地で、千曲川左岸に位置しているため、商業施設の多い上田市、千曲市の中心市街地への接近性が劣ることから、不動産需要は弱い状況にあり、当面現状のまま推移するものと予測される。											
(3)最有効使用の判定	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	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	同一需給圏は概ね坂城町の住宅地域。需要者は坂城町内の居住者、地縁者が中心だが、他地域からの転入も見られる。坂城町においては住宅地の需給は千曲川右岸が優位であり、坂城駅、テクノ坂城駅周辺に住宅集積がみられ、利便性の優位な住宅地域であるが、近隣地域周辺は千曲川左岸に位置し、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600～700万円程度、新築戸建住宅で2000～2500万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	近隣地域は戸建住宅を中心とした既存住宅団地であり、共同住宅は少ない地域である。共同住宅は地主の建築によるものが多く、事業採算性が低く収益目的とした土地取引、アパート物件の取引等はほとんどなく、収益価格の信頼度が低い。そのため収益価格は試算しなかった。一方比準価格は類似する取引事例より求め、市場性を反映し説得力がある。したがって公示価格との検討を踏まえ、比準価格に基づき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	坂城-2						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	21,900 円/㎡	[99.6]	100	100	[104.0]	18,200		環境	0.0		環境	+25.0
			100	[105.0]	[118.8]	100			画地	+5.0		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	[]	100	100	[]		標準化補正	交通				交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100			環境				環境	
								画地				行政	
								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		価格変動要因の	[要因] 坂城町の人口は減少傾向である。上田市と千曲市に挟まれた地理的条件により、商業施設が少なく、生活利便性が劣る。								
	前年標準価格	18,700 円/㎡			[地域] 特段の変動要因はない。浸水想定区域内に位置している。								
	-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] 個別的要因に特に変動はない。								
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-1.6 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
坂城(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	4,730,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月14日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		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	埴科郡坂城町大字中之条字寺浦1104番8				地積 (㎡)	203 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)1住居 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4m町道	水道、下水	テクノさかき 1.3km	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 13.0 m、奥行約 16.0 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	千曲川右岸に位置する一般住宅地域。平坦ないし、西向き微傾斜地勢。	街路	標準方位北 4m 町道	交通施設	テクノさかき駅 北東方1.3km	法令 (都)1住居 (60, 160) 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に特段大きな変動はなく、当面は現状にて推移するものと思料される。当町は人口減、高齢化が続いており、地価は下落傾向が予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	12,800 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	同一需給圏は坂城町全域に及び、千曲川右岸の国道18号東背後の郊外型住宅地域と強い代替競争関係にある。需要者は町内および上田市、千曲市、長野市の事業所に勤務する地元居住者が大半を占める。生産年齢人口の減少や高齢化により有効需要層は薄く、地価は長期にわたり下落している。中心価格帯は土地で500万~700万円程度、新築戸建ては約2,500万円と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	散見されるアパートの多くは遊休地の有効利用を目的として建築されるため、賃料は建物建築費を中心に決定される傾向が強く、利便性等の優劣が地価水準ほどには反映されないことから、収益性アプローチは相対的に説得力が劣る。近隣地域の土地取引は自用目的が中心であることから、実証的な比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、単価と総額との関連性、前年価格との均衡に充分留意して、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	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) 指定基準地	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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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]		景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。坂城町の人口は減少傾向、世帯数は概ね横ばいで推移。				
	前年標準価格	23,700 円/㎡		[地域]		特に大きな変動は見られない。高齢化・人口減少が進展している。					
	-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]		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	-1.7 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
坂城(県)-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	5,480,000 円	1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月14日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	埴科郡坂城町大字南条字中町806番6				地積 (㎡)	277 ()	法令上の規制等	(都)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 W2	中規模一般住宅を中心に周囲に農地が多く見られる住宅地域	南4m町道	水道、下水	テクノさかき 1.8km					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 12.0 m、奥行約 23 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	国道18号東側背後の旧分譲住宅地域	街路	標準方位北 6 m 町道	交通施設	テクノさかき駅 南東方1.8km	法令規制	(都)1低専 (50, 80)		
地域要因の将来予測	地域要因に特段大きな変動はなく、当面は現状にて推移するものと思料される。当町の人口は減少傾向であり、また、当該地域は町の中心部からも離れていることから、需要は弱く、地価は下落傾向が続くと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,800 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	同一需給圏は坂城町全域に及び、千曲川右岸の国道18号東側の郊外型住宅地域と強い代替競争関係にある。需要者は町内および上田市、千曲市、長野市の事業所に勤務する地元居住者が大半を占める。生産年齢人口の減少や高齢化により有効需要層が薄く、地価は長期間にわたり下落している。中心価格帯は土地で500万～700万円程度、新築戸建は約2,500万円と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺近隣の住宅地域における取引事例により算定され、比準過程も適切で現下の不動産市場を反映した規範性の高い価格と思料する。収益還元法は近隣地域が自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸を前提とすることは経済合理性に合わないため非適用とした。よって、指定基準地等との検討も踏まえ、単価と総額との関連にも留意の上、比準価格をもって、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
	標準地番号	公示価格	[]	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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	坂城(県)-2	[98.3]	100	100	[104.0]	19,700	標準化補正		0.0		0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	前年標準価格	20,100 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	-1.5 %	半年間	%						
	変動状況	<p>[一般的] 景気は一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。坂城町の人口は減少傾向、世帯数は概ね横ばいで推移。</p> <p>[地域] 特に大きな変動は見られない。高齢化・人口減少が進展している。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p>									

鑑定評価書 (令和7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 18,100,000 円 and 25,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) detailing location, area, market characteristics, and price determination. Includes sub-tables for public price and price change analysis.