

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
須坂(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
須坂(県)-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	7,360,000 円		1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		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		須坂市望岳台 1 3 番 8				地積 (㎡)	292 ()	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)				
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南4m市道	水道、ガス、下水	須坂 2.5km						
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 17 m、規模		290 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	郊外の傾斜地に存する比較規模の大きい住宅団地		街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	須坂駅南方2.5km		法令規制 (1 低専 (50, 80))				
	地域要因の将来予測		将来的に地域要因に大きな変動はないと見られるが、住宅団地周辺は農地が広がり便利施設まで距離があることや傾斜地の住宅地を敬遠する傾向が見られることから需要は低調で、今後もこの傾向が続くものと予測する。											
(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 25,200 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、市内の市街化区域の住宅地域全域である。需要者は市内の居住者が中心であるが、周辺市町村からの転入者も見られる。最寄り駅や商業施設からはやや距離があり、傾斜地の住宅団地のため、中心部周辺や郊外の平坦地の住宅地域と比べ人気は劣る。取引の中心価格帯は、土地が 8 0 0 万円前後、新築戸建住宅は 2 8 0 0 万円～ 3 3 0 0 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		戸建住宅が建ち並び住宅団地でアパート等は見られず、賃貸市場が未成熟のため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、代替競争関係にある対象基準地が存する住宅団地内、及び周辺地区の住宅地域より事例を収集、選択しており、実証的で信頼性が高い。自己使用目的での取引がほとんどで、実際の取引価格を指標として価格が決定されることが一般的であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	規格とした価格	□ 代表標準地 □ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路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												
(9) 指定からの基準地検討		指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+5.0 0.0 +53.0 +3.0 0.0
		須坂(県)-3												
		前年指定基準地の価格												
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	インターチェンジ周辺開発や千曲川流域の治水工事により一時大きく増加した土地取引件数は、戻りつつある。								
		■ 継続 □ 新規												
		前年標準価格 25,400 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		[地域要因]	特別な地域要因の変動はない。									
		標準地番号												
		公示価格 円/㎡												
		変動率	年間 -0.8 %	半年間 %	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 18日提出
須坂(県)-2 宅地-1

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
須坂(県)-2	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	11,000,000 円		1㎡当たりの価格	34,400 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 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7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		須坂市臥竜 6 丁目 3 番 1 2 1 「臥竜 6 - 7 - 9」				地積 (㎡)	321 ()	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 W2	中規模一般住宅が多い 閑静な住宅地域		南東4.7m市道	水道、 ガス、 下水	須坂 2.5km		(その他) (60, 188)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 19.0 m、規模				321 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位北、4 . 7 m市道	交通 施設	須坂駅 南東方2.5km	法令 規制	1 住居 (60, 188)
	地域要因の 将来予測	郊外にある既成住宅地域で、画地規模が大きく総額水準面での難があるが、近時堅調な地価推移を示す当市中心市街地の影響が及びつつあり、住環境は概ね良好な地域として、地価動向は安定的である。								
(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 <		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
須坂(県)-3	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	9,550,000 円		1 m ² 当たりの価格	41,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	32,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		須坂市大字須坂字八木沢 1 0 3 8 番 3 外				地積 (㎡)	233 ()	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)				
	台形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建 ち並び既存住宅地域	東6.9m市道	水道、 ガス、 下水	須坂 1.1km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 110 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模		250 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	地域的特性	特記 事項	中学校に近接した住宅地域	街 路	基準方位北 6 . 9 m市道	交通 施設	須坂駅 北東方1.1km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	中心市街地に近い住宅地域で需要は安定しており、今後もこの傾向が続くものと予測する。地域に大きな変動要因はないものの、地価は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		41,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		21,300 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、市内の市街化区域の住宅地域が圏域。需要者は市内の居住者のほか、当市や長野市に勤務する周辺市町村からの転入者も見られる。街路条件や中心部への接近性も良好な地域で、需給は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、土地が 1 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3 0 0 0 万円～ 3 5 0 0 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	収益価格は、賃料水準に見合う土地価格が形成されていない地域のため、低位に試算された。比準価格は、比較的新しい市内の住宅地域より収集、選択した取引事例により試算しており、実証的で信頼性が高い。自己使用目的で取引され、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であるので、市場参加者の属性を踏まえ比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 40,600 円/㎡				価格 変動 状況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因]	人口減少率は県平均をやや下回り、高齢化率は県平均よりやや高い。土地取引件数は対前年比で減少、新設住宅着工戸数は増加。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	中心部に近い住宅地の需要は安定しており、新規分譲は高めの価格設定も見られる。					
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %											

1 基本的事項

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		須坂市田の神 2 2 番 1 1				地積 (㎡)	255 ()	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)		
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅の建 ち並ぶ区画整然とし た住宅地域	南7m市道	水道、 ガス、 下水	須坂 1.1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 40 m、南 70 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模		255 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 事項	中心部の北西外縁に位置す る住宅団地	街 路	基準方位北 7 m 市道	交通 施設	須坂駅 北西方1.1km		法令 規制	1 低専 (50, 80)
	地域要因の 将来予測	環境条件等で劣ることから地価は近年下落傾向で推移してきたが、価格水準が低廉となり、中心部に比較的近いことなどから、地価は今後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					戸建住宅地	(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 <		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
須坂(県)-5	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	5,380,000 円		1 m ² 当たりの価格	13,100 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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		須坂市大字福島字屋敷 2 4 3 番 3 外				地積 (㎡)	411 ()	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, 100)				
	1:2	住宅 W2	農家住宅が建ち並び 古くからの住宅地域	東9.7m県道	水道、 下水	村山 2.8km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 250 m、北 400 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模		400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	9 . 7 m県道	交通 施設	村山駅 南西方2.8km		法令 規制	「調区」 (60, 100)		
	地域要因の 将来予測	水害リスクが高い影響で需要は少なく、地価は下落が続くものと見られるが、本年 1 0 月開業予定のイオンモールへの 接近性が比較的良好なことから、今後の価格動向に影響する可能性があるものと予測する。										
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			13,100 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、須坂市のほかに隣接する長野市や小布施町内の市街化調整区域内にある住宅地域。需要者は、圏域内の 居住者やその家族等が中心で、圏域外からの転入者はほとんど見られない。街路条件は良好であるが、水害リスクの 高い地域であることから宅地需要は低調である。ただし、本年 1 0 月開業予定のイオンモールへの接近性が良好なことが 多少プラスとなりつつある。宅地取引は少なく、市場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	農家住宅が多い既成集落にあり、アパート等は見られず、賃貸市場が未成熟な地域のため、収益価格は試算しなかった。 比準価格は、同一需給圏内より広域的に収集した取引事例を基に試算しており、いずれも市街化調整区域内の住宅地 域で希少性があり、実証的で信頼性がある。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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 価 格 と した	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 13,300 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 調区の農家住宅地域では人口減少率や高齢化率が市全体より 高く、需給動向は低調な状況である。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 地縁的なつながりが強い地域で水害リスクもあり、宅地需要 は極めて少ないため、地価は下落が続いている。							
					[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 %											

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 16日提出
須坂(県)5-1 宅地-1

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
須坂(県)5-1	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 塚田 賢治 印
鑑定評価額	11,100,000 円		1㎡当たりの価格	45,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		須坂市大字須坂字横町 3 2 2 番 3				地積 (㎡)	247 ()	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)					
	1:2	店舗兼住宅 S 3F1B		各種小売店舗が建ち 並び古くからの商業 地域		南7.5m市道	水道、 ガス、 下水	須坂 700m		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 40 m、北 30 m				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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模				240 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	蔵の町並みが残る銀座通り 沿いの商業地域		街 路	7.5 m市道	交通 施設	須坂駅 南東方700m		法令 規制	商業 (80, 400)				
	地域要因の 将来予測		小売店舗や飲食店等が建ち並び蔵の町並みが残る古くからの商業地域である。観光交流センターの開設や石畳風舗装の 街路整備事業等も行われているが、旧来の商店街は衰退傾向で、この傾向は今後も続くと予測する。												
(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									46,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格									33,000 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、須坂市中心部及び市内の幹線道路沿い等の商業地域で、需要者の中心は、自用の店舗等を求める地場の 法人や個人事業者等である。当該地域は、小売店舗や飲食店等が建ち並び「蔵のまち」須坂を代表する商店街で、観光 交流センター等も整備されているが、観光需要も少ないことから、衰退傾向にある。地域経済の状況や店舗の郊外化・ 大型化等が更に進む状況下では、今後も新規投資等は少ない状況が続くと考えられる。													
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、類似性を有する事例より試算しており、市場性を反映した価格である。収益価格は、標準地に 2 階建の店 舗兼共同住宅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、当該地域では店舗や 事務所の賃貸需要は少なく、収益性に基じた市場は形成されていない。以上の各価格の性格及び当該地域の状況等を 勘案し、本件においては比準価格を重視し、収益価格を斟酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 規 格 と した 価格を	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 須坂5-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +7.0 交通 +5.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 54,800 円/㎡		[99.8] 100	100 [105.0]	100 [115.7]	[100.0] 100	45,000								
(9) 指定 から の 検 討 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 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 45,300 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 店舗の郊外化や大型化の流れのなかで、大型店等への顧客の 流出に歯止めがかからず、旧来の商店街等は空洞化が進み、 衰退傾向。										
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。旧来の商店街は衰退し、観光 需要も伸びないなかで、当該地域への新たな投資は少ない状 態が続いている。										
	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。										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
須坂(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	畔上事務所
須坂(県)5-2	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 畔上 豊
鑑定評価額	14,700,000 円		1㎡当たりの価格	41,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		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		須坂市大字須坂字金井原 1 4 4 5 番 8 外				地積 (㎡)	357 ()	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)			
	台形 1:1.5	事務所兼住宅 S 2	小売店舗、事務所、 一般住宅が混在する 商業地域		北東10.4m市道	水道、 ガス、 下水	須坂 700m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 40 m、北 80 m				標準的使用	低層店舗住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模		360 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	地域的特性	特記 事項	旧来型商業地域で、近年は 店舗から住宅への転換が増 えている。		街 路	1 0 . 4 m市道	交通 施設	須坂駅 南東方700m	法令 規制	近商 (80, 200)		
	地域要因の 将来予測	中心部に近い旧来型商業地域であるが、繁華性が劣り、廃業する店舗も見られる。郊外のイオンモール等の開業も本年 1 0 月に予定され、顧客はさらに郊外に流出し、地価の下落傾向は今後も続くものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅地				(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		42,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		22,900 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、須坂市のほかに隣接する小布施町や長野市の商業地域及び住商混在地域。需要者は地元企業や個人事業 者が中心と考えられる。商業施設は近年郊外の幹線道路沿いに展開しており、さらにイオンモールの開業も本年に予定 されているため、中心商業地域周辺は空洞化が著しく、需要は総じて低調である。商業地取引は件数が少なく、また画 地規模も様々なため、市場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	市内の商業系地域の取引は極めて少ない中、いずれも市内より収集、採用した事例を基に試算した比準価格は、市場実 態を反映した信頼性のある価格である。収益価格は、賃料査定や空室率の把握が困難で、想定要素が多いことから相対 的精度が劣ることは否めない。以上から比準価格を重視し、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	規 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
	価 格	標準地番号										
(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
	検 討	前年指定基準地の価格										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 41,500 円/㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的 要因] インターチェンジ近くのイオンモールも今秋開業予定で、ホ テルは既に開業した。隣接工業団地に建築中の事業所なども 完成予定。						
	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-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] 顧客は郊外の店舗に流出しており、旧来型商業地は空洞化が 進み、地価は下落が続いている。						
						[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
		変動率	年間	-0.5 %		半年間	%					