

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所	
上田(県)-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	11,600,000 円		1㎡当たりの価格		53,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	上田市材木町1丁目132番2「材木町1-12-18」				地積(㎡)	216	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)2中専(60,200)準防 (その他)(70,200)							
(2)近隣地域	範囲	東80m、西120m、南60m、北60m 標準的使用 低層住宅地			標準的画地の形状等	間口約11.0m、奥行約19.0m、規模216㎡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	街路	交通施設	法令規制	(都)2中専(70,200)準防								
	地域要因の将来予測	市中心部に近く利便性の高い既成の住宅地域で、今後も現状を維持すると予測される。新型コロナウイルス感染症の住宅地域への影響は限定的であり、今後も同様と思考する。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	31,400 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	方位 +3.0													
(6)市場の特性	同一需給圏は千曲川右岸の比較的中心部に近い住宅地と判定した。需要者は旧上田市のファミリー層が中心である。千曲川右岸の市中心部に近く利便性が高い住宅地は需要が多く、一方で供給が限定されるため、地価は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1000万円～1500万円程度、新築建売で2500万円～3000万円前後と認められる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成の住宅地域に所在し、自己使用を前提とする取引が殆どを占める。比準価格の適用に当たっては、千曲川右岸の市中心部に近く利便性が高い住宅地は需要が多く、一方で供給が限定されるため、地価は緩やかな上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1000万円～1500万円程度、新築建売で2500万円～3000万円前後と認められる。													
(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
	標準地番号	上田-2								交通	0.0	環境	交通	+3.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	環境	0.0	行政	環境	+22.0
	前年指定基準地の価格		[100.7]	100	100	[103.0]	53,400			画地	+1.0	行政	行政	0.0
(10)対年の検討	前年標準価格	53,500 円/㎡	100	[101.0]	[119.4]	100				行政	0.0	その他	その他	0.0
	標準地番号									その他	0.0			
対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続												
	-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											
対年の検討	標準地番号													
対年の検討	公示価格													
対年の検討	変動率	年間	+0.4%	半年間	%									
対年の検討	変動状況	<p>[要因] 市の人口は減少、世帯数は増加傾向。新型コロナウイルスの住宅地への影響は限定的であるが、一部で首都圏からの移住需要も見られる。</p> <p>[地域] 市中心部に近い住宅地域で、利便性が高く相応の競争力を有しており、地域要因に格別の変動はない。</p> <p>[個別] 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	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所	
上田(県)-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額		8,650,000 円	1㎡当たりの価格		38,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		上田市諏訪形字南中田964番11				地積(㎡)	224	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)1住居(60,200)					
	1:1	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	城下200m		(その他)(60,160)					
(2)近隣地域	範囲	東80m、西50m、南15m、北15m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約15m、規模230㎡程度、形状ほぼ正方形											
	地域的特性	特記事項	駅に近く利便性の比較的高い住宅地域。	街路	標準方位北、4m市道	交通	城下駅南方200m	法令	(都)1住居(60,160)				
	地域要因の将来予測	昭和30年代に開発された小規模の分譲地で、浸水リスクがあるため、需要はやや弱含みで推移すると予測する。											
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	19,100 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	同一需給圏は上田市内の千曲川左岸の比較利便性の高い住宅地域と判定した。需要者の中心は上田市在住のファミリー一層であるが、圏域外からの転入者もみられる。千曲川左岸であるものの市中心部への接近性に優るため、一定の需要は認められるが、近年は浸水リスクの影響が顕在化しており、需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1000万円、新築建売で2500万円前後と認められる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は既成の小規模住宅団地に所在し、自己使用を前提とする取引が殆どを占める。比準価格の適用に当たっては、千曲川左岸の住宅地域に係る取引事例を採用しており、規範性が優る。周辺では自用の戸建住宅が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格	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	地域要因	街路	
	標準地番号	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			環境	交通		環境	行政
(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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	上田(県)-1				比較			環境	交通	0.0		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格	[100.4]	100	100	[103.0]	100		38,600	画地	0.0		環境	+34.0
	53,500 円/㎡	100	[103.0]	[139.3]	100		行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(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 ]	市の人口は減少、世帯数は増加傾向。新型コロナウイルスの住宅地への影響は限定的であるが、一部で首都圏からの移住需要も見られる。							
	前年標準価格	38,700 円/㎡				[ 地域 ]	千曲川左岸の比較利便性の高い住宅地域で、地域要因に特段の変動はないが、近年は浸水リスクの需要へ与える影響が顕在化している。						
	-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	-0.3 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和4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, 一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所. Includes details for 上田(県)-3, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 塚田 栄二郎.

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4年7月1日 and 令和4年7月10日.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社長栄	
上田(県)-4	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 岩瀬 朋久	
鑑定評価額		8,550,000 円		1㎡当たりの価格	
				30,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12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4年7月5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		上田市上塩尻字長走347番5外1筆			地積(㎡)	284	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)	(その他) (70, 200)				
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の中に空き地等が見られる郊外の住宅地域	西4.7m市道、南側道	水道、ガス、下水	西上田850m							
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西100m、南40m、北80m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡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、4.7m市道	交通施設	西上田駅東方850m	法令規制	(都) (60, 200)				
	地域要因の将来予測	郊外の住宅地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面現状維持と予測する。利便性の良好な地域の需給は安定しており、地価水準は当面横這い傾向と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+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	30,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	8,810 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は千曲川右岸地域を中心とした旧上田市西部の住宅地域。需要者の中心は上田市の事業所に勤務する戸建住宅を必要とする個人。塩尻地域は全般的に需給は安定。近隣地域は上田市中心市街地への接近性がやや劣っているものの、商業施設への接近性が良好な既成住宅地域であり、需給は安定。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25百万円程度。												
(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・競争の関係にある旧上田市西部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、収益価格は参考に止め、比準価格を採用し、標準地及び指定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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	上田-6							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	32,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [111.1]	[104.0] 100	30,700	環境	0.0	環境	0.0	行政	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	指定標準地番号	上田(県)-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
	前年指定標準地の価格	53,500 円/㎡	[100.4] 100	100 [103.0]	100 [182.0]	[104.0] 100	29,800		交通	0.0		交通	0.0
								画地	+3.0	行政	0.0	行政	0.0
								その他	0.0	その他	0.0		0.0
(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 ]		景気は、持ち直しの動きが続いている。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。					
	前年標準価格		30,100 円/㎡			[ 地域 ]		上塩尻地区の人口・世帯数はともに減少傾向。					
	-2 標準地が共通地点(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 ]		個別的的要因に変動はない。					
	標準地番号	公示価格	円/㎡										
	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	株式会社長栄	
上田(県)-5	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 岩瀬 朋久	
鑑定評価額		4,930,000 円		1㎡当たりの価格 23,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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		上田市中野字池下507番1			地積 (㎡)	207 ( )	法令上の規制等															
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)															
	1:1.5	住宅 L S2	農家住宅、一般住宅が散在し、周辺に農地が多い住宅地域	北6.3m市道	水道、下水	中野 190m		(その他)															
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 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 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.3 m市道	交通施設	中野駅 西方190m	法令規制	(都) (60, 200)														
	地域要因の将来予測	郊外の住宅地域で、地域要因の大きな変動は把握されず、当面現状維持と予測する。上田市中心市街地への接近性が劣るものの、利便性の比較的良好な地域の需給は安定しており、地価水準は当面横這い傾向と予測する。																					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,800 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	同一需給圏は千曲川左岸地域を中心とした旧上田市南部の住宅地域。需要者の中心は上田市の事業所に勤務する戸建住宅を必要とする個人。塩田地域は全般的に需給は安定。近隣地域は上田市中心市街地への接近性が劣っているものの、商業施設及び最寄駅への接近性が良好な既成住宅地域であり、需給は安定。取引の中心価格帯は土地が5～7百万円程度、新築戸建住宅が20～25百万円程度。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にはアパートが見られるが、土地利用の中心は戸建住宅の敷地であり、事業収支の観点から賃貸住宅経営を想定することに説得力が乏しいため、収益還元法は適用しなかった。比準価格は、代替・競争の関係にある旧上田市南部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、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0										
	標準地番号	上田-8					23,400		交通	0.0		交通	-2.0										
	公示価格	36,000 円/㎡	[ 100.0 ]	100	100	[ 100.0 ]		環境	0.0	環境	+60.0												
			100	[ 102.0 ]	[ 150.6 ]	100		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		[ ]	100	100	[ ]			交通			交通											
		円/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		環境		環境													
			100	[ ]	[ ]	100		画地		行政													
								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	前年標準価格	23,800 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	0.0 %	半年間	%	価格変動要因	[ 要因 ]	一般的	景気は、持ち直しの動きが続いている。上田市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。		
	[ 要因 ]	地域																	中野地区の人口は減少傾向、世帯数は横這い傾向。				
																		[ 要因 ]	個別的	個別的的要因に変動はない。			

鑑定評価書 (令和4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, and 鑑定評価額. Includes details for 上田(県)-6, 長野県, 長野第1, and 久保 大典.

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, and [令和4年1月] 路線価又は倍率. 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 (上田市古里字天竺), area (231 m²), and various market and regional characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
上田(県)-7	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	9,030,000 円		1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月4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		上田市蒼久保字村東1476番29			地積(㎡)	301	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(60, 200)	(その他)		
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	信濃国分寺 1.8km					
(2)近隣地域	範囲	東70m、西70m、南160m、北110m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約17.0m、奥行約18.0m、規模300㎡程度、形状ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	国道18号北側背後の段丘上の熟成した住宅団地	街路	基準方位北6m市道	交通施設	信濃国分寺駅 東方1.8km	法令	(都)(60, 200)		
	地域要因の将来予測	地域北方に国道18号上田バイパスの延伸が予定され工事が進行中であるが、現状では特に影響は見られない。近郊の住宅地であるが国分、古里等と比較し、接近性・利便性等がやや劣り、需要は弱含み。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 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	同一需給圏は上田市街地近郊の住宅地域である。需要者は市内の居住者が中心であり周辺市町村からの転入者も含む。近年、上田市街地に近い古里・住吉地区の選好度が高く、蒼久保地区は接近性、利便性等がやや劣るため需給は弱含みである。また、蒼久保地区は国道18号上田バイパスの延伸が予定され工事が進行中であり、将来的に利便性の向上が期待されるが、現状ではその影響はみられない。需要の中心となる価格帯は土地で700万～800万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は上田市街地近郊の類似地域から信頼性の高い事例を採用でき、要因比較を適切に行って求めた価格である。また、当該地域は戸建住宅が一般的な分譲住宅団地で自用目的の取引が中心であり、取引においては収益性よりも快適性、利便性が重視される地域であることから収益還元法は適用しなかった。よって本件は、市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格	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					
(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
	上田(県)-1 前年指定基準地の価格	[100.2] 100	100 [103.0]	100 [176.7]	[103.0] 100	30,300			0.0		0.0
(10)対象年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[ 要 因 ]		新型コロナウイルス感染症や資源価格上昇等の影響から経済活動は一部に弱めの動きも見られるが、基調としては持ち直している。				
	前年標準価格	30,200 円/㎡			[ 地 域 要 因 ]		地域北方に国道18号上田バイパスの工事が進められているが、現状では影響は見られず地域要因に大きな変化は認められない。				
	-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	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和4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, 株式会社長栄. Includes details for 上田(県)-8, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 岩瀬 朋久.

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4年7月1日 and 令和4年7月5日.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格の検討. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.



鑑定評価書 (令和4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, 株式会社長栄. Includes details for 上田(県)-9, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 岩瀬 朋久.

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4年7月1日 and 令和4年7月5日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). Contains detailed information on location (上田市下之郷字上迎乙269番4), area (178 m²), and various valuation methods and market characteristics.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所	
上田(県)-11	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	神頭 和志
鑑定評価額	7,060,000 円		1㎡当たりの価格	21,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月1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		上田市中丸子字中沢1054番1			地積(㎡)	333	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)1低専(50,80)					
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅の中に農地等が見られる郊外の住宅地域	西4m市道	水道、ガス、下水	大屋5.1km		(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2)近隣地域	範囲	東90m、西60m、南30m、北100m			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18.5m、規模333㎡程度、形状ほぼ正方形											
	地域的特性	特記事項	旧丸子町の中心市街地である上丸子に比較的近い住宅地域	街路	基準方位北4m市道	交通施設	大屋駅南西方5.1km	法令規制	(都)1低専(土砂災害警戒区域)(50,80)				
地域要因の将来予測	既成市街地として安定的ではあるが、旧丸子町中心部の停滞に伴い、不動産需要の中心は、上田市中心部へのアクセスに優れる千曲川寄りのエリアに移行しており、地価の下落傾向も、なお継続すると予測せざるを得ない。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	9,620 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、旧丸子町を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、旧丸子町に地縁的選好性を有するマイホーム保有目的のエンドユーザーが中心となる。中丸子エリアの人口は概ね減少傾向、世帯数は横這いから増加傾向に転じつつあるが、既成の住宅地に対する需要を誘引する要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。その価格水準は、土地が700万円程度、新築戸建は2,000万円前半までが主流とならざるを得ない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、旧丸子町の中心市街地に程近い、長閑な住宅地域にあって、居住の快適性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格は、地域の実情と投資採算性の観点から、相当低位に留まらざるを得ない。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、指定基準地との均衡が保たれている比準価格を重視、収益価格を参考に、鑑定評価額を決定した。												
(8)公示価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	上田-9							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	24,900 円/㎡	[98.5] 100	100 [102.0]	100 [116.3]	[102.0] 100	21,100	環境	0.0	環境	+14.0	行政	0.0
								画地	+2.0	行政	0.0	その他	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	東御(県)-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格	20,200 円/㎡	[98.0] 100	100 [101.0]	100 [94.7]	[102.0] 100	21,100		交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0	環境	-9.0	行政	0.0
								画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
								行政	0.0	その他	0.0		
								その他	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		21,400 円/㎡	価格変動要因の	[一般的要因] コロナ禍の収束傾向も、原材料価格等の高騰によって、消費者マインド等の持ち直しには、なお弱さが認められる。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		円/㎡		[地域要因] 旧丸子町の住宅地は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。既成の住宅地に対する需要を誘引する要因は、なお乏しい。				
	変動率		年間	-0.9%	半年間	%		[個別的要因] 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	
上田(県)-12	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 塚田 栄二郎	
鑑定評価額	6,370,000 円		1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	上田市真田町長字重附7257番4				地積(㎡)	339	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)					
(2)近隣地域	範囲	東110m、西30m、南75m、北30m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約17.0m、規模340㎡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	真田地区の住宅団地	街路	標準方位北、7.8m市道	交通施設	上田駅北東方9.3km	法令規制				
	地域要因の将来予測	真田地域の住宅地域で、地域要因に特段の変動は把握されず、当面は現状を維持すると予測する。上田市中心市街地への接近性が劣る地域の需要は弱く、地価水準は下落傾向が続くと予測する。										
(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	18,800 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	同一需給圏は真田地区を中心とした上田市北東部の住宅地域と判定した。需要者の中心は真田地区内の個人が中心であり、地区外からの転入は少ない。新型コロナウイルスの住宅地への影響は限定的であるが、真田地区は上田市中心市街地への接近性が劣るため、全般的に需要は弱含みである。需要の中心となる価格帯は、土地のみで500万円～800万円、新築建売で2000万円～2500万円前後と認められる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は中心市街地への接近性に劣る住宅地域で、自己使用の不動産が多く、最有効使用及び市場参加者の観点から収益還元法は規範性に乏しいので適用しなかった。比準価格は、実際の市場で成立した取引価格に基づく実証的な価格で、本件の比準価格は真田地区内の取引事例から求めており、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	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	[ ]	[ ]						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況の要因	[ 一般的 ]	真田地区の人口は減少、世帯数は増加傾向にある。新型コロナウイルスの住宅地への影響は限定的である。						
	前年標準価格	19,100 円/㎡			[ 地域 ]	中心市街地への接近性に劣る住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	-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	-1.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
上田(県)-13	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	5,850,000 円	1㎡当たりの価格	8,860 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	上田市下武石字稲荷1479番5				地積 (㎡)	660 ( )	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)				
	1:2.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅が散在する農家住宅地域	西4m市道	水道、下水	大屋 11km					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 16.0 m、奥行約 40.0 m、規模 640 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	周囲を水田等農地に囲まれた小規模な集落地域	街路	4 m 市道	交通施設	大屋駅 南西方11km	法令 都計外 規制			
	地域要因の将来予測	田畑に連なる農家住宅等の散在する農家集落地域として安定的に推移しているが、外部エリアからの新規移住は少なく、地価は弱含み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	8,860 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧武石村を中心とする住宅地域とその周辺地域である。典型的需要者は、旧武石村に地縁的選好性を有するマイホーム保有目的のエンドユーザーが中心となる。旧武石村の人口は減少傾向、世帯数もなだらかに減少し、なお既成の住宅地に対する需要を誘引する要因に乏しいことから、地価も下落傾向にて推移している。その価格水準について、新築戸建市場はなく、中古戸建については500万円から600万円程度が主流となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、田畑に囲まれた小規模な集落地域に所在し、土地建物の規模にゆとりもあって、居住の快適性を有することから、住まいとしての需要が高い。比準価格は、現実の取引事例に基づき、実証性を有するところ、収益価格については、地域の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、特に、総額の観点を重視して、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。										
(8) 公示価格	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	円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 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		8,920 円/㎡	[ 一般的 ] コロナ禍の収束傾向も、原材料価格等の高騰によって、消費者マインド等の持ち直しには、なお弱さが認められる。 [ 地域 ] 旧武石村の住宅地は、需要と供給並びに市場参加者のいずれも少ない。既成の住宅地に対する需要を誘引する要因は、なお乏しい。 [ 個別的 ] 個別的要因について、特段、変動は認められない。			
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡				
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和4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, 一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所. Includes details for 上田(県)5-1, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 塚田 栄二郎.

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4年7月1日 and 令和4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 (1-10) and multiple columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 上田市御所字下満丁196番10外1筆. (2) 近隣地域: 東170m, 西150m, 南45m, 北30m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 41,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は上田市内の路線商業地域と判定した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺では賃貸経営を目的とする取引は少なく... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 41,900 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 40,700 円/㎡, 変動率 0.0%.

鑑定評価書 (令和4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, 神頭不動産鑑定事務所. Includes 上田(県)5-2, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 神頭 和志.

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4年7月1日 and values like 9,670,000円, 1㎡当たりの価格, 26,000円/㎡.

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: 上田市上丸子字沢田367番1外1筆. (2) 近隣地域: 東0m, 西30m, 南120m, 北110m. (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: 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 26,300円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、旧丸子町を中心とする商業地域とその周辺地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本基準地は、旧丸子町中心部の商業地域にあって、幅員11mの市道に面し、商業の利便性や視認性に優れることから. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 上田5-6, 公示価格 25,500円/㎡. (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) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 26,800円/㎡, 変動率 年間 -3.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社長栄	
上田(県)5-3	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 岩瀬 朋久	
鑑定評価額		75,000,000 円		1㎡当たりの価格	
				32,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月5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		上田市築地字上川原25番1外3筆			地積(㎡)	2,323	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(60, 200)	(その他)(70, 200)				
(2)近隣地域	範囲	東20m、西0m、南100m、北230m			標準的使用	低層店舗地							
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口約50m、奥行約40m、規模2,000㎡程度、形状ほぼ整形		地域的特性		特記事項	特にない					
	地域的要因の将来予測		郊外に位置する幹線道路沿いの商業地域で、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。郊外路線商業地域の需給は安定しており、地価水準は当面横這い傾向と予測する。		街路		25m国道		交通施設				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		33,400 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない					
	収益還元法		収益価格		16,300 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	同一需給圏は上田市並びに東御市・千曲市・坂城町の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は店舗・事業所を必要とする県内外の法人事業者。近隣地域は車両の交通量が比較的多く、商業施設集積度が比較的高い郊外路線商業地域である。同地域は新型コロナウイルスの影響が比較的軽微であり、周辺で大型店舗の新規出店が予定される等一定の収益性が見込めるため、需給は安定。取引件数は少なく、規模・価格水準もまちまちであるため、取引の中心価格帯の把握は困難。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替・競争の関係にある上田市及び千曲市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り、主たる需要者の価値判断において重視されるものの、想定要素が多いことから精度は相対的に劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	上田5-4	[100.0]	100	100	[100.0]	32,000		交通	0.0		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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+35.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			画地	0.0		行政	0.0
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[ 要因 ]		景気は、持ち直しの動きが続いている。郊外路線商業地域の状況は比較的堅調である。					
	前年標準価格		32,300 円/㎡			[ 地域 ]		店舗需要のほか事業所需要がみられる。					
(10)対年の標準価格の検討	-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		[ 個別 ]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号		円/㎡		[ 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	共信不動産鑑定株式会社	
上田(県)5-4	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士	宮本 吉豊

鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	65,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	上田市天神1丁目1822番8「天神1-3-22」				地積(㎡)	353	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)商業(80,400)準防 (その他)(90,400)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南30m、北50m			標準的使用	中低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約30m、規模360㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	駅前から北西方に延びる幹線県道沿線の商業地域。					
	地域的要因の将来予測	中心街に続く商業地域で底堅い収益力を保持する。このところ建物の新規立地、店舗の入れ替えは見られないが、商況は底堅く、地価は今後も安定的な推移が見込まれる。	街路	18m県道	交通施設	上田駅北西方360m	法令規制 (都)商業(90,400)準防					
(3)最有効使用の判定	中低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	46,800 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は上田市住居表示地区で、上田駅から500m前後の徒歩圏により強い代替競争関係が作用する。需要者は小売販売業、飲食業、金融業等を行う地元の法人個人のほか県内外の法人を含む。飲食店を中心に地方消費経済の停滞、コロナ禍などから客足の減少傾向が続いている。今後も回復は緩慢なものに留まると思われ、地価上昇は見込みにくい。散発的に見られる取引事例の価格は区々であり、需要の中心となるような価格帯は把握出来ない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は数少ない中心街の事例を駆使し、周辺地域より検討を加えたもので、近隣の市場実態を反映した具体的実証的な価格と位置づけられる。収益価格は総収益査定において類似地域における標準的な賃貸事例から、総費用は標準的な費用率をもとに試算したものである。本件においてはより実証的な比準価格を中心に収益価格を関連づけ、近隣の商況、マンション用地需要を踏まえて前年価格との均衡を検討し、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 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 +1.0 環境 +63.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	上田5-1	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [164.6]	[100.0] 100	65,300					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100						
(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 65,200 円/㎡		[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	[変 動 状 況 要 因]	市の人口総数、生産年齢人口は微減を続ける一方、老年人口は年々増加している。世帯数微増。土地取引の件数微増傾向。			
	-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 標準地						特に地域要因の変動はない。空店舗減少傾向。マンション用地需要はやや細まっている。			
	標準地番号	公示価格	円/㎡		個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アルプス不動産鑑定事務所
上田(県)5-5	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 久保 大典
鑑定評価額	44,500,000 円	1㎡当たりの価格	46,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価	[令和4年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年7月4日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	上田市常田3丁目455番27外1筆 「常田3-15-56」				地積 (㎡)	952 ( )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)準工 (60, 200)  (その他) (特別用途地区)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 120 m、北 120 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 台形							
	地域的特性	特記事項	自動車関連の営業所が多い商業地域	街路 13m国道	交通施設	上田駅 東方1.9km	法令 (都)準工 (特別用途地区) (60, 200) 規制		
	地域要因の将来予測	繁華性が高い幹線道路沿線の商業地域で、今後も現状を維持して推移していくものと予測される。堅調な需要が認められる一方で、供給は限定的であり、地価は上昇傾向に転ずるものと予測する。							
(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	47,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	35,900 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、上田市中心部からその外縁の商業地域と把握される。需要者は県内外の企業で、周辺に多い自動車関連業種のほか飲食店、コンビニエンスストア等の店舗が考えられる。新型コロナウイルス感染症拡大の影響で低調だった商業地需要は、ウィズコロナの生活様式が定着しつつあるなか、一部に回復の兆しも見られる。商業地の取引自体が少なく、画地規模も様々のため、中心となる土地の取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	収益価格は、低層利用が多い地域の特性を反映した建物を想定し、さらに路線商業型施設の標準的な形態を反映させ、相当数の駐車スペースを確保した結果、低位に試算された。当該地域は、商業地域ながら土地価格に見合う賃料水準が形成されていないと考えられるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、単価と総額との関連性にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公示価格	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 +0.2
	標準地番号 上田5-4						標準化補正	交通 0.0 環境 -10.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 -10.0 行政 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 0.0 地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10)対象年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[ 要因 ]	[ 地域 ]	[ 個別 ]			
	前年標準価格 46,600 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 +0.2 %	半年間 %						